

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2011/0184 van 30 november 2011  
in de zaak 2010/0650/A/4/0707

In zake:

■  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Christophe VANGHEEL  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Lange Lozanastraat 24  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 13 juli 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 12 mei 2010, waarbij het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 5 maart 2010 ontvankelijk, doch ongegrond werd verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een handelsruimte.

Het betreft een perceel gelegen te ■ met kadastrale omschrijving ■.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend. Ze heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 12 oktober 2011 toegewezen aan de vierde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 9 november 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Christophe VANGHEEL die verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

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

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

### III. FEITEN

Op 28 december 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de regularisatie van een handelsruimte”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De aanvraag kent een historiek.

Het administratief dossier bevat volgend verslag van een “vergadering stedenbouw Antwerpen” van 18 november 2008:

“...

*Op 20/06/2008 was er een plaatsbezoek aan de panden van [REDACTED] gelegen te [REDACTED]. Er werd een PV (1V/SV/2008/G.00876.A6.0001) opgesteld met betrekking tot tekortkomingen aan de brandveiligheid van het gebouw met daarbij de vraag deze zaken spoedig in regel te stellen.*

*De ingrepen van brandtechnische aard vereisen een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning met uitgebreide dossiersamenstelling.*

*Er zijn tevens een aantal vaststellingen van bouwtechnische aard die vragen om een regularisatie. De historische bestemming van het goed stemt niet overeen met de huidige.*

*Het BPA in oprichting laat geen handel met een oppervlakte van meer dan 250m<sup>2</sup> in de woonwijk toe.*

*Het indienen van een bouwvergunning komt op die manier in een patstelling, terwijl de termijn opgenomen binnen het PV om zich in regel te stellen verstrijkt.*

*De vraag wordt gesteld op welke manier er voor een `beperkte periode ingrepen kunnen uitgevoerd worden die een verdere uitbating van de handelszaak toelaten.*

*In samenspraak met de stedenbouwkundige dienst werd het volgende overeen gekomen:*

- De dienst verklaart zich akkoord om beperkte ingrepen van brandtechnische aard 'tijdelijk' te vergunnen. Deze ingrepen mogen niet het karakter hebben van het bestendigen van de bestaande toestand, maar hebben als doel veiligheid te garanderen voor de bezoeker tijdens de overgangperiode.  
'Tijdelijk' werd hier niet expliciet uitgesproken in tijd.  
Architect en uitbater merken op dat, hoewel de wil bestaat, het praktisch reeds moeilijk haalbaar is om en een geschikte/ betaalbaar projectgrond te verwerven en een nieuw handelspand/verbouwing vergund/ gerealiseerd te krijgen en te verhuizen binnen een te beperkte 'tijdelijkheid'.*
- De stad engageert zich om actief mee op zoek te gaan naar geschikte projectgrond die voor een verhuis in aanmerking kunnen komen.*

*...”*

Uit de beschrijvende nota van 10 augustus 2009, gevoegd bij de aanvraag, blijkt:

*“ ....*

*Momenteel bevindt er zich op het terrein een handelsgebouw, verspreid en doorlopend over verschillende huisnummers: [REDACTED].*

*Op verschillende plaatsen werden een aantal constructieve wijzigingen uitgevoerd;*

*Hierbij werd de hoofdfunctie van de begane grond van het pand [REDACTED] gewijzigd van 'wonen' naar 'handel'. De bovenliggende verdiepingen blijven ongewijzigd als appartementen;*

*De functie 'ambacht/werkplaats' van het pand gelegen [REDACTED] wordt gewijzigd naar 'handel'. Het pand [REDACTED] werd omgevormd van functie 'wonen' naar 'kantoren'; hierbij werd de tuin horende bij het pand gevoegd bij de open ruimte van [REDACTED]. De scheidende tuinmuur werd naar alle waarschijnlijkheid gesloopt.*

*Op de percelen [REDACTED] (voor het voormalig werkhuis) bevindt zich een open ruimte dewelke aangewend wordt als parkeerruimte voor cliënteel.*

*(De afbraak van de voormalige panden op deze percelen wordt vermeld op bouwvergunning met nr [REDACTED] van 13.05.91: afgebroken gebouwen bij bevel burgemeester)*

*Van deze overtredingen werd PV opgemaakt met nr: [REDACTED] en intern referentienummer:*

*[REDACTED]*

*Bij nazoeking in de stadsarchieven blijkt dat het onmogelijk een staat op te maken van welke zaken al dan niet vergund zijn.*

*Het doel van deze aanvraag is de hierboven beschreven wijzigingen te regulariseren.*

*...”*

De voormelde beschrijvende nota vermeldt eveneens dat er in januari 2009 reeds een aanvraag is ingediend met betrekking tot het bouwperceel, die toen is geweigerd, maar dat intussen een sociaaleconomische vergunning is verleend.

Er blijkt uit het administratief dossier inderdaad dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen op 10 juli 2009 een sociaaleconomische vergunning heeft verleend, weliswaar onder voorwaarden:

*“Sociaaleconomische vergunning onder voorwaarden. Regularisatie meubelzaak aan [REDACTED].”*

De voorwaarden van deze vergunning luiden:

*“ ...  
1 er een kwalitatieve fietsenstalling op eigen terrein gezet wordt voor klanten en personeel;  
2 er geladen en gelost wordt met kleine vrachtwagens;  
3 het laden en lossen zodanig gebeurt dat andere weggebruikers op geen enkele wijze gehinderd worden.  
...”*

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 1 maart 2010 een ongunstig advies met betrekking tot de huidige aanvraag, waarbij op de volgende wijze wordt verwezen naar de historiek van het bouwperceel:

*“ ...*

**Beoordeling**

*De aanvraag betreft andermaal het regulariseren van een handelsruimte.*

*Het pand verspreidt zich over verschillende percelen, namelijk [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED], met nog een uitloper naar de [REDACTED]. De winkel situeert zich in een binnengebied, in gebouwen met laatst vergunde toestand in hoofdzaak bestemming werkruimte en magazijn. De gebouwen strekken zich uit tot afwisselend 3 à 6 bouwlagen in de [REDACTED], 3 bouwlagen in de [REDACTED] en tot maximum 3 bouwlagen in binnengebied.*

*Een vorige aanvraag werd door het schepencollege geweigerd in zitting van 10 april 2009 (jaarnummer 4745). Voorliggende aanvraag werd licht aangepast om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de brandweer en aan de eisen van toegankelijkheid. Er werd evenwel niet voldaan aan de overige bemerkingen van vernoemde weigering.*

*Ten opzichte van de laatst vergunde situatie werden in de verschillende panden bestemmingswijzigingen en constructieve aanpassingen aangebracht:*

*[REDACTED]:*

*In 1960 is de afbraak van de panden met nummers [REDACTED] vergund en in 1991 is een vergunning verleend voor een straatafsluiting van de [REDACTED]. In de huidige aanvraag wordt het bestaande magazijn van het perceel [REDACTED] in binnengebied herbestemd tot winkel en wordt de open ruimte aan de straat omgevormd tot openluchtparking te behoeve van de winkel. Hiervoor wordt een overdekte ruimte afgebroken. Aan de achterzijde hiervan wordt een vluchtrap voorzien voor de evacuatie van de toonzaal.*

*Het pand [REDACTED] werd op het gelijkvloers omgevormd van woning naar kantoren. De andere verdiepingen blijven ongewijzigd. De open ruimte achteraan op het perceel werd bij de open ruimte gevoegd van de panden [REDACTED]. Deze open ruimte wordt in de aanvraag ingericht als parkeerterrein. Op perceel nummer 23 is aan de straatzijde eveneens een elektriciteitscabine vergund, samen met de straatafsluiting.*

*[REDACTED]:*

*Via de gemeenschappelijke ruimte op het gelijkvloers wordt een extra vluchtweg voorzien.*

*De magazijnfunctie van de gelijkvloerse verdieping van het pand [REDACTED] werd gewijzigd tot handelsruimte met toonzaal.*

*De bovenliggende appartementen blijven ongewijzigd en maken geen deel uit van de aanvraag.*

*De panden met huisnummers [REDACTED] worden herbestemd van magazijn tot toonzaal van het gelijkvloers tot de Ode verdieping. Deze strekken zich uit over een diepte van 20 m op eigen perceel en lopen door tot achter de percelen [REDACTED] tot dezelfde bouwdiepte. De 5de verdieping blijft zolder.*

*....”*

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen weigert op 5 maart 2010 de stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college overweegt:

*“ ...*

*De aanvraag is gelegen binnen de perimeter van het ontwerp-bijzonder plan van aanleg Antwerpen Noord Oost, voorlopig aanvaard door de gemeenteraad in zitting van 26 juni 2006. Opgemerkt wordt dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 4.1 betreffende de bestemmingsvoorschriften. Alle percelen liggen volgens dit ontwerp-Bijzonder Plan van Aanleg in woonzone of in aansluitend daaraan bebouwbaar binnengebied. De bestemmingen voor het bebouwbaar binnengebied moeten aansluiten op en gelijkaardig zijn aan deze in het woongebied en deze laatste zijn hier specifiek beperkt voor handelsruimtes tot maximaal 250 m<sup>2</sup> en enkel op de benedenverdieping voor traditioneel wijkverzorgende handelsfuncties. De huidige aanvraag met een totaal van meer dan 3.000 m<sup>2</sup> handelsruimte voldoet bijgevolg niet aan de vermelde voorschriften.*

*Bovendien dient vanuit goede ruimtelijke ordening het binnengebied ontpit te worden gezien het acuut gebrek aan open ruimte. Het ontpitten moet zorgen voor meer privaat groen en private open ruimte. In het verleden werd de open ruimte achter de rijbebouwing aan de straatzijde volledig toegebouwd in functie van een magazijn. Het stedelijk beleid is er op gericht om ter plaatse deze bebouwing te doen verdwijnen om meer bezonning en beluchting toe te laten in dit gebied, waardoor het stedenbouwkundig evenwicht ter plaatse terug wordt hersteld. Door het herbestemmen van de gebouwen tot een winkel, wordt niet alleen aan deze doelstelling voorbij gegaan, maar wordt ook de bestaande functie nog verzwakt. Een handelsruimte van meer dan 3000 m<sup>2</sup> genereert de nodige mobiliteit en vraagt het nodige aantal parkeerplaatsen. Een winkel van dergelijke schaal vraagt een degelijke ontsluiting, een voldoende groot aantal parkeerplaatsen, de nodige voorzieningen voor laden en lossen opdat de functie verkeersleefbaar is en geen overlast veroorzaakt voor de omgeving. In die zin wordt de goede ordening van de plaats geschonden.*

*De schaalgrootte van de inrichting is niet toegesneden op de korrel van het bouwblok, en dient omwille van zijn afmetingen en de intrinsieke hinder die ermee gepaard gaat afgezonderd uit het dens bebouwd stedelijk weefsel.*

*De morfologie van de schil is sterk bepalend voor de kwaliteit van het bouwblok. Het bepaalt niet enkel het straatbeeld, maar is eveneens van doorslaggevend belang voor de leefbaarheid en de woonkwaliteit van het binnengebied.*

*Vanuit stedenbouwkundig oogpunt dient ter hoogte van [REDACTED] de straatwand afgewerkt met een volwaardige bebouwing in plaats van de bestaande toestand te verzwaken met parking. Bovendien blijkt uit de plannen dat ter plaatse slechts 10 parkeerplaatsen worden*

*voorzien en er evenmin een oplossing wordt geboden voor het laden en lossen op eigen terrein. Nader onderzoek wijst uit dat de maatvoering van de parkeervakken (een combinatie van kops- en schuinparkeren) niet oordeelkundig is ontworpen waardoor in realiteit de manoeuvreerruimte te beperkt is om effectief als parking te gebruiken. In de regel zijn er zelfs geen 10 werkzame parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien.*

*De aanvraag is dan ook om bovenvermelde redenen niet vatbaar voor vergunning.*

*...*

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 26 maart 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van onbekende datum stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. In het verslag wordt overwogen:

*“ ...*

#### *8. Legaliteit*

*...*

*Bestaande handelszaak is niet vergund: enkel vergunningen van magazijnen + aankoopakte van 1982 vernoemt enkel magazijnen en aanhorigheden en nergens meubelzaak [REDACTED].*

*Niet in overeenstemming met ruimtelijk planningsinitiatief: ontwerp-BPA ‘Antwerpen Noord-Oost’, voorlopig aangenomen door gemeenteraad op 26/06/2006. De stad heeft dit ontwerp van bijzonder plan van aanleg herwerkt tot een ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Antwerpen 2060’ bedoeld om de woonkwaliteit van dit gebied te verhogen. Voor dit RUP werd een procesnota opgemaakt, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 29 mei 2009.*

*Bij ontstentenis van enige verder goedkeuring van het voorontwerp-RUP, blijft het ontwerp-BPA, zoals door de gemeenteraad aangenomen, verder van kracht. De vergunning kan dan geweigerd worden om redenen dat de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van plan van aanleg (art. 4.3.2 VCRO).*

*In casu is de meubelzaak niet meer in overeenstemming met de voor deze woonzone bedoelde handelsruimtes. Art. 4.1 van de bestemmingsvoorschriften van het BPA voorziet hier een woongebied waarbinnen handelsruimtes beperkt worden tot traditioneel wijkverzorgende handelsfuncties tot max. 250 m<sup>2</sup> en enkel op de benedenverdieping. [REDACTED] heeft een oppervlakte van 3.185 m<sup>2</sup> over verschillende niveau's, is van een bovenlokale orde en kan dus niet meer louter wijkverzorgend worden genoemd.*

#### *9. Goede RO*

*...*

*De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld rekening houdend met de in de omgeving bestaande toestand (1), maar ook met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (2).*

*(1) De onmiddellijke omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt als woonomgeving met kleinere winkeltjes. In de verderop gelegen winkelstraten bevinden zich om. [REDACTED]. De schaalgrootte en overlast die ermee gepaard gaat is niet in verhouding tot het dens bebouwde bouwblok.*

*Mobiliteitsaspect: Meubelzaak van deze omvang genereert veel verkeer en de noodzaak tot voldoende parkeergelegenheid. Een laad- en loszone is niet voorzien, ook niet aan de opslagmagazijnen van de [REDACTED]. Het ontbreken van de nodige voorzieningen voor het*

laden en lossen op het eigen terrein brengt toch wel enige hinder voor de omgeving met zich mee.

Het voorzien van 10 parkeerplaatsen in openlucht en een stalling voor een 5-tal fietsen aan de toegang van de [REDACTED] is niet toereikend. Voor een showroom is sterk verstedelijkt gebied wordt de norm van 0,4 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> oppervlakte gehanteerd.

Het parkeerterrein op het perceel tussen de rijwoningen in de [REDACTED] zorgt er voor dat de straatwand niet afgewerkt is, wat stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is.

(2) De stad wenst de bebouwing in het binnengebied te laten verdwijnen om meer zon en open ruimte toe te laten in deze woonomgeving. In het verleden werd dit gebied quasi volledig dichtgebouwd met magazijnen achter de rijbebouwing. De functiewijziging naar handelszaak zou deze bestaande bebouwing bestendigen en verzwaren, wat tegen het stedelijk beleid indruist. Het standpunt van het stadsbestuur om hier door ontpitting de woonkwaliteit en leefbaarheid te verbeteren, wordt bijgetreden.

...

Na de partijen te hebben gehoord op 11 mei 2010, beslist de verwerende partij op 12 mei 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beslissing wordt als volgt gemotiveerd:

“ ...

Voor dit gebied werd een ontwerp van bijzonder plan van aanleg 'Antwerpen Noord-Oost' voorlopig aangenomen door de gemeenteraad op 26 juni 2006. De stad heeft dit ontwerp van bijzonder plan van aanleg herwerkt tot een ruimtelijk uitvoeringsplan 'Antwerpen 2060' bedoeld om de woonkwaliteit van dit gebied te verhogen. Voor dit RUP werd een procesnota opgemaakt, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 29 mei 2009.

Bij ontstentenis van enige verdere goedkeuring van het voorontwerp-RUP, blijft het ontwerp-BPA, zoals door de gemeenteraad aangenomen, verder van kracht. De vergunning kan dan geweigerd worden om redenen dat de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van plan van aanleg (art. 4.3.2 VCRO).

In casu is de meubelzaak niet meer in overeenstemming met de voor deze woonzone bedoelde handelsruimtes. Art. 4.1 van de bestemmingsvoorschriften van het BPA voorziet hier een woongebied waarbinnen handelsruimtes beperkt worden tot traditioneel wijkverzorgende handelsfuncties tot max. 250m<sup>2</sup> en enkel op de benedenverdieping. [REDACTED] heeft een oppervlakte van 3.185m<sup>2</sup> over verschillende niveaus, is van een bovenlokale orde en kan dus niet meer louter wijkverzorgend worden genoemd. De schaalgrootte en de overlast die ermee gepaard gaat is niet in verhouding tot het dens bebouwde bouwblok. De onmiddellijke omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt als woonomgeving met kleinere winkeltjes. In de verderop gelegen winkelstraten bevinden zich om. [REDACTED].

Buiten het ruimtelijk planningsinitiatief, dient de aanvraag steeds onderworpen te worden aan de wettelijk opgelegde appreciatie van een goede plaatselijke aanleg (art. 4.3.1 §2 VCRO). De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld rekening houdend met de in de omgeving bestaande toestand, maar ook met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Ook hier schiet de aanvraag tekort.

Uit het voorgaande en volgens de weigeringsmotieven blijkt dat de stad de bebouwing in het binnengebied wenst te laten verdwijnen om meer zon en open ruimte toe te laten in

*deze woonomgeving. In het verleden werd dit gebied quasi volledig dichtgebouwd met magazijnen achter de rijbebouwing. De functiewijziging naar handelszaak zou deze bestaande bebouwing bestendigen en verzwaren, wat tegen het stedelijk beleid indruist. Het standpunt van het stadsbestuur om hier door ontpitting de woonkwaliteit en leefbaarheid te verbeteren, wordt bijgetreden.*

*Bovendien genereert een meubelzaak van deze omvang veel verkeer en de noodzaak tot voldoende parkeergelegenheid. Een laad- en loszone is niet voorzien.*

*Beroeper schat het aantal aanvoeren van goederen toch op een 3-tal per dag met grote vrachtwagens en het aantal leveringen van meubels op een 8-tal per dag door de kopers zelf of met de eigen leverancierdienst, doch deze leveringen vinden plaats aan de magazijnen van de [REDACTED], waar evenmin een laad- en loszone voorzien is. Het ontbreken van de nodige voorzieningen voor het laden en lossen op het eigen terrein brengt toch wel enige hinder voor de omgeving met zich mee.*

*Het voorzien van 10 parkeerplaatsen in openlucht en een stalling voor een 5-tal fietsen aan de toegang van de [REDACTED] is niet toereikend. Voor een showroom in sterk verstedelijkt gebied wordt de norm van 0,4 parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> oppervlakte gehanteerd. Bovendien worden ze onoordeelkundig of in het geval van de fietsenstalling zelfs niet ontworpen en brengen ze de goede aanleg van de plaats in het gedrang. Het parkeerterrein op het perceel tussen de rijwoningen in de [REDACTED] zorgt er immers voor dat de straatwand niet afgewerkt is, wat stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is.*

*...*

*Algemene conclusie:*

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming.*

*Het voorlopig vastgestelde ontwerp-BPA 'Antwerpen Noord-Oost' kan dienen als weigeringsgrond voor de aanvraag voor een meubelzaak van 3.185m<sup>2</sup> wegens strijdigheid met het bestemmingsvoorschrift voor wijkverzorgende handelsfuncties van max. 250m<sup>2</sup> op het gelijkvloers.*

*De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard. Zowel de aspecten mbt. tot de in de omgeving bestaande toestand alsook de beleidsmatige gewenste ontwikkelingen worden in het gedrang gebracht.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij op 15 juni 2010 per aangetekend schrijven betekend. Het beroep van de verzoekende partij, ingesteld bij aangetekend schrijven van 13 juli 2010, is tijdig.

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

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij de aanvrager van de vergunning is en bijgevolg conform artikel 4.8.16 §1, 1° VCRO over het rechtens vereiste belang beschikt.

De verzoekende partij heeft aan de Raad haar actueel geldende statuten bezorgd en het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan tijdig heeft beslist om in rechte op te treden.



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

### **A. Eerste en tweede middel en eerste, tweede en vierde onderdeel van het derde middel.**

#### *Standpunt van de partijen*

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van de materiële motiveringsplicht en van het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige handelingen. Ze zet uiteen dat in de bestreden beslissing ten onrechte overwogen wordt dat niet blijkt dat de uitbating van de verzoekende partij ook reeds voordien zou gekend zijn als meubelzaak.

In een tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.2 VCRO. De verzoekende partij betwist onder dit middel dat de vergunning kon geweigerd worden op grond van het voorlopig vastgesteld ontwerp BPA “Antwerpen Noord-Oost”.

In een derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van de materiële motiveringsplicht, van de regels van de redelijkheid en behoorlijk bestuur en van artikel 4.3.1, §2 VCRO. In een eerste onderdeel zet ze uiteen dat de stelling dat het gevraagde niet passend zou zijn in de omgeving, foutief is. Het tweede onderdeel betreft het motief in de bestreden beslissing dat de aanvraag indruist tegen het stedelijk beleid, dat er op gericht is de woonkwaliteit door “ontpitting” te verbeteren. Het vierde onderdeel betreft het motief in de bestreden beslissing met betrekking tot de nog niet afgewerkte straatkant aan de [REDACTED].

#### *Beoordeling door de Raad*

Het bestreden besluit bevat drie weigeringsgronden. Het eerste weigeringsmotief is dat de aanvraag onverenigbaar is met het ontwerp BPA “Antwerpen Noord-Oost”, voorlopig aangenomen door de gemeenteraad op 26 juni 2006. In een tweede motief wordt overwogen dat de aanvraag indruist tegen het stedelijk beleid, dat er op gericht is de woonkwaliteit door “ontpitting” te verbeteren. Het derde weigeringsmotief betreft de omvang van het gevraagde en de gevolgen naar verkeer, de noodzaak tot voldoende parkeergelegenheid en de al dan niet aanwezigheid van een laad- en loszone.

Het derde weigeringsmotief heeft betrekking op een aspect van de goede ruimtelijke ordening en volstaat om de bestreden beslissing te dragen. Uit de beoordeling van het derde onderdeel van het derde middel zal blijken dat de verwerende partij niet op kennelijk onredelijke wijze dit aspect van de goede ruimtelijke ordening heeft beoordeeld. Kritiek op andere motieven van de bestreden beslissing, zoals door de verzoekende partij betwist onder het eerste en tweede middel en de andere onderdelen van het derde middel, zijn dan ook gericht tegen niet-beslissende motieven, zodat die kritiek - zelfs al zou zij terecht zijn - niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

Het eerste, tweede middel en het eerste, tweede en vierde onderdeel van het derde middel kunnen niet dienstig ingeroepen worden.

### **B. Derde onderdeel van derde middel.**

## *Standpunt van de partijen*

In een derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van de materiële motiveringsplicht, de regels van de redelijkheid en behoorlijk bestuur en artikel 4.3.1, §2 VCRO.

In het derde onderdeel zet de verzoekende partij uiteen:

*“ ...*

*Helemaal vreemd wordt het als de Bestendige Deputatie stelt dat de zaak van verzoeker veel verkeer zou genereren, dat er geen laad- en loszone is voorzien en dat de aanwezige parkeergelegendheid ontoereikend zou zijn.*

*Dit motief is feitelijk onjuist en wordt bovendien tegengesproken door de eigen diensten.*

*Vooreerst is er wel degelijk een laad en loszone voorzien zoals uit de foto gevoegd bij de stukken blijkt (stuk 7). De stad hanteert overigens in de omliggende straten een winkeltarief (stuk 8), waarmee zij dus aangeeft de toestand te kennen en hier ook de nodige vruchten van te willen plukken...*

*Deze meubelzaak beschikt over een eigen leveringsdienst zodat de bezoeker zijn keuze maakt of hijzelf de goederen afhaalt of de goederen achteraf bij hem thuis laat leveren.*

*Alle goederen die niet onmiddellijk meeneembaar zijn, worden afgehaald in de magazijnen op de [REDACTED], ook deze die door een transportfirma bij de klant thuis worden geleverd. Er worden gemiddeld 8 leveringen per dag aan huis bij de klant gedaan.*

*De magazijnen zijn gelegen in de [REDACTED] waar ook alle leveranciers komen leveren. De [REDACTED] is een zeer rustige straat die parallel is gelegen met het [REDACTED].*

*Ook dit genereert dus geen extra verkeersoverlast.*

*De hoofdingang van deze meubelzaak is gelegen in de [REDACTED] waar er aan de zijde van deze meubelzaak betalend kan geparkeerd worden. De eigen parking aan de achterkant van dit gebouw is gelegen in de [REDACTED] en kan via de [REDACTED] en de [REDACTED] bereikt worden.*

*Deze eigen parking bestaat uit 10 parkeerplaatsen en is bereikbaar van op de [REDACTED]. In de [REDACTED] kan er aan weerszijden betalend geparkeerd worden. Vermits deze [REDACTED] een zeer rustige straat is, kan er veilig en vlot geparkeerd worden.*

*De fietsers hebben een mogelijkheid om hun fiets te stallen achter een muur die zich naast de ingang op de parking bevindt.*

*De aanvoer van de goederen gebeurde met grote vrachtwagens met een gemiddelde van 3 leveringen per dag en dit op de openbare weg in de [REDACTED]. Vermits deze straat een autoluwe straat is waar meestal omliggende bewoners parkeren ondervindt het verkeer hier zeer weinig hinder van.*

*Het personeel komt hoofdzakelijk met het openbaar vervoer, de fiets of te voet. Slechts 1 personeelslid komt met het eigen voertuig en parkeert dit in de omliggende straten waar geen betalende parkings zijn.*

*Deze zaak telt ongeveer 100 bezoekers per dag waarvan de helft met eigen vervoer, 30% met het openbaar vervoer, 10% te voet of 10% met de fiets.*

*Het nu veel besproken habitat-model waarbij grootschalige detailhandel de consument terug gaat opzoeken in de centra van diens woongebieden en via een systeem van thuisleveringen de nood aan autobereikbaarheid wegneemt, is eigenlijk steeds van toepassing geweest op deze meubelzaak.*

*Ongeveer 50% van de bezoekers komen te voet, met de fiets of het openbaar vervoer waarbij [REDACTED] de gekochte goederen via een transportfirma aflevert - bij de klant thuis.*

*Er zijn bovendien veel mensen die te voet met een karretje komen zodat zij de aangekochte goederen zelf naar hun woning in de buurt te brengen.*

*Deze meubelzaak heeft dus een gunstig effect op de duurzame mobiliteit en zijn omgeving.*

*Bovendien verkreeg verzoeker omwille van deze aspecten net wel een sociaal-economische vergunning — die ondermeer dieper inging op de verkeersproblematiek. Deze vergunning spreekt dus de vermeende overdreven parkeeroverlast volstrekt tegen, minstens oordeelde men dat deze niet onoverkomelijk was, zodat dit motief niet draagkrachtig kan worden geacht.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. De Raad heeft wel tot opdracht aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen bouwwerken de eisen van een goede plaatselijke ordening niet in het gedrang brengen.

Met betrekking tot de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met de goede plaatselijke ordening wordt in de bestreden beslissing met betrekking tot het aspect verkeer, parkeergelegenheid en aanwezigheid van een laad- en loszone, overwogen:

*“ ...*

*Bovendien genereert een meubelzaak van deze omvang veel verkeer en de noodzaak tot voldoende parkeergelegenheid. Een laad- en loszone is niet voorzien.*

*Beroeper schat het aantal aanvoeren van goederen toch op een 3-tal per dag met grote vrachtwagens en het aantal leveringen van meubels op een 8-tal per dag door de kopers zelf of met de eigen leverancierdienst, doch deze leveringen vinden plaats aan de magazijnen van de [REDACTED], waar evenmin een laad- en loszone voorzien is. Het ontbreken van de nodige voorzieningen voor het laden en lossen op het eigen terrein brengt toch wel enige hinder voor de omgeving met zich mee.*

*Het voorzien van 10 parkeerplaatsen in openlucht en een stalling voor een 5-tal fietsen aan de toegang van [REDACTED] is niet toereikend. Voor een showroom in sterk verstedelijkt gebied wordt de norm van 0,4 parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> oppervlakte gehanteerd. Bovendien worden ze onoordeelkundig of in het geval van de fietsenstalling zelfs niet ontworpen en brengen ze de goede aanleg van de plaats in het gedrang.*

*...”*

In haar verzoekschrift bevestigt de verzoekende partij 3 toeleveringen per dag met grote vrachtwagens en 8 leveringen per dag, hetzij aan de kopers zelf, hetzij via een eigen leveranciersdienst. Deze leveringen en toeleveringen gebeuren volgens de verzoekende partij aan de magazijnen gelegen aan de [REDACTED]. De verzoekende partij bevestigt daarmee deze feiten zoals die zijn vastgesteld in de bestreden beslissing.

In de bestreden beslissing wordt bovendien vastgesteld dat er aan de [REDACTED] geen laad- en loszone is op eigen terrein. De verzoekende partij betwist dit gegeven verwijzende naar een foto “van de laad- en loszone”. Daargelaten de onduidelijkheid van de locatie waar deze foto werd genomen, betreft het niet een foto van een laad- en loszone op eigen terrein. De foto toont een straat met een verkeersbord tot verbod van parkeren op bepaalde dagen en uren. De verzoekende partij toont derhalve niet aan de verwerende partij foutief heeft vastgesteld dat er geen laad- en loszone is op het eigen terrein van de verzoekende partij.

In de bestreden beslissing wordt tenslotte vastgesteld dat er een ontoereikend en onoordeelkundige aanleg is van parkeerplaatsen op eigen terrein en een niet ontworpen fietsenstalling aan de toegang tot de [REDACTED]. In het verzoekschrift bevestigt de verzoekende partij dat er – slechts – tien parkeerplaatsen zijn op eigen terrein. Met betrekking tot de fietsenstalling wordt slechts gesteld dat fietsen kunnen gestald worden achter een muur die zich naast de ingang op de parking bevindt, waarmee de verzoekende partij eveneens slechts bevestigt wat in het bestreden besluit is vastgesteld.

De verzoekende partij toont derhalve niet aan dat de bestreden beslissing werd genomen op grond van niet correct vastgestelde feiten.

Het betoog van de verzoekende partij in haar verzoekschrift dat de meubelzaak beschikt over een eigen leveringsdienst, dat de [REDACTED] een rustige straat zou zijn, dat in de [REDACTED] betalend geparkeerd zou kunnen worden, dat er 10 parkeerplaatsen zijn, dat de fietsen kunnen gestald worden achter een muur die zich naast de ingang van de parking bevindt, dat slechts één personeelslid met de auto zou komen, toont niet aan dat de overwegingen in het bestreden besluit dat het ontbreken van een laad- en loszone op eigen terrein verkeershinder meebrengt, dat het voorzien van 10 parkeerplaatsen op eigen terrein ontoereikend is, dat de parkeerplaatsen onoordeelkundig zijn aangelegd, dat er geen ontworpen fietsenstalling is, kennelijk onredelijk zijn.

De kennelijke onredelijkheid van de overwegingen van het bestreden besluit wordt evenmin aangetoond door de verwijzing naar de sociaaleconomische vergunning van 10 juli 2009. In deze vergunning wordt immers eveneens verwezen naar de parkeernorm van 0,4 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup>, wordt overwogen dat er best wordt voorzien in kwalitatieve fietsenstallingen, wordt vastgesteld dat het laden en lossen aan de [REDACTED] gebeurt op de openbare weg en dat de aanvoer van goederen gemiddeld 3 keer per dag gebeurt met grote vrachtwagens. Omwille van deze gegevens wordt de sociaaleconomische vergunning overigens verleend onder de voorwaarden dat er een overeenkomst wordt uitgewerkt met de uitbaters van de parking onder het [REDACTED], dat het laden en lossen in de [REDACTED] gebeurt met kleinere vracht- of bestelwagens, zo kort mogelijk en zonder de andere weggebruikers te hinderen.

De verzoekende partij kan derhalve niet gevolgd worden dat de sociaaleconomische vergunning de overwegingen van de bestreden beslissing zou tegenspreken.

Het derde onderdeel van het derde middel is ongegrond.

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

1. Het beroep wordt ontvankelijk doch ongegrond verklaard.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 30 november 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ