

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 29 oktober 2019 met nummer RvVb-A-1920-0213
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0487-A

Verzoekende partij	de heer Bert HESSE vertegenwoordigd door advocaat Griet CNUDE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Brabantdam 56
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomenende partijen	1. de nv S.R.A. INVEST 2. de bvba HEEREN GROUP vertegenwoordigd door advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 5 april 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 4 januari 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Vosselaar van 29 september 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partijen een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een winkelruimte na afbraak van een woning op de percelen gelegen te 2350 Vosselaar, Antwerpsesteenweg 48, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 207D4 en 207C4.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Met een beschikking van 8 juni 2018 wordt de niet-betaling van het rolrecht van het beroep binnen de wettelijk gestelde termijn vastgesteld en de vereenvoudigde procedure ingeleid.

De verzoekende partij heeft een verantwoordingsnota ingediend.

Met een beschikking van 17 juli 2018 wordt er beslist dat het beroep niet klaarblijkelijk onontvankelijk is en wordt de voortzetting van de gewone procedure bevolen.

De tussenkomenende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 4 september 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partijen met een beschikking van 2 oktober 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 28 mei 2019.

Advocaat Griet CNUDE, die voor de verzoekende partij verschijnt, en advocaat Yves LOIX, die voor de tussenkomende partijen verschijnt, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

III. FEITEN

1.

De tussenkomende partijen dienen op 19 juni 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Vosselaar een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een winkelruimte na afbraak van de bestaande woning op percelen aan de Antwerpsesteenweg 48.

De aanvraag beoogt de verplaatsing van de Delhaize-supermarkt aan de Nijverheidsstraat 14 naar de voormelde locatie. De bij de aanvraag gevoegde mobiliteitsstudie licht toe dat de huidige locatie verschillende problemen kent, zoals de ligging op een relatief verborgen locatie met nauwelijks doorgaand verkeer, de louter residentiële omgeving en de parking aan de overzijde van de straat.

De bouwpercelen hebben gezamenlijk een breedte van 84,65 meter en een diepte die varieert tussen 115,96 en 118,90 meter. De bestaande villa wordt afgebroken om plaats te maken voor een rechthoekig gebouw, ingeplant op 37 meter van de weg, met een breedte van 41,60 meter, een diepte van 71,85 meter en een hoogte van zeven meter. Het gebouw bevat, naast de winkelruimte, logistieke ruimtes voor onder meer opslag, koelcellen en ateliers aan de linker- en achterkant. Achteraan bakent de aanvraag een overdekte laad- en loszone voor een vrachtwagen af. De verdieping wordt voor kantoren, sociale ruimtes, een toekomstige conciërgewoning en een stockageruimte bestemd. Links en vooraan het terrein wordt de aanleg van een parkeerzone met een capaciteit van 134 parkeerplaatsen vooropgesteld. De aanvraag voorziet groenstroken van drie meter breed aan de aanpalende percelen en een groeninrichting vooraan de winkel. De constructie bestaat uit betonnen wanden, en gelamelleerde houten liggers die door houten kolommen ondersteund worden. De gevels worden met zwarte geprofileerde staalplaten en schrijnwerk in zwart aluminium afgewerkt.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Turnhout', vastgesteld met een koninklijk besluit van 30 september 1977, in woongebied.

Het openbaar onderzoek loopt van 25 juni 2014 tot en met 24 juli 2014.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Vosselaar verleent op 29 september 2014 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomen- de partijen.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 27 oktober 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij. De beslissing maakt ook het voorwerp uit van administratieve derden- beroepen van 23 oktober 2014 en 29 oktober 2014.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 1 januari 2015 om de beroepen in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Op 29 januari 2015 beslist de verwerende partij om de beroepen niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomen- de partijen te verlenen.

2.

Met het arrest nummer RvVb/A/1617/1201 van 29 augustus 2017 wordt de vergunningsbeslissing van 29 januari 2015 van de verwerende partij op beroep van de verzoekende partij vernietigd. Het arrest overweegt onder meer:

“ ...

Uit de mobiliteitstoets blijkt dat de parkeerstrook ter hoogte van de aangevraagde Delhaize- vestiging als een parkeerstrook voor vrachtwagens gebruikt wordt. Dat wordt in de studie beoordeeld als “zeer negatief voor de zichtbaarheid voor inrijdende wagens die fietsers niet zullen zien aankomen en voor uitrijdende wagens die tot vlakbij de rijweg moeten doorrijden voordat het zichtveld open is naar [de] Antwerpsesteenweg”. De studie vervolgt dat bovendien de zichtbaarheid van de winkel verdwijnt “waardoor (eveneens) gevaarlijke situaties kunnen ontstaan doordat doorgaand verkeer verrast kan worden door het in- en uitrijdende verkeer.”. De conclusie van de mobiliteitstoets, die in de bestreden beslissing overgenomen wordt, herhaalt dat de geparkeerde vrachtwagens het zicht van inrijdende bestuurders op fietsers enerzijds en van uitrijdende bestuurders op het doorgaande verkeer anderzijds belemmeren, alsook het zicht op de winkel.

De mobiliteitstoets waarschuwt aldus voor gevaarlijke verkeerssituaties die als gevolg van de aanvraag zullen ontstaan. Als oplossing wordt de verplaatsing van de parkeerstrook voor vrachtwagens voorgesteld. Die verschuiving wordt als de “belangrijkste milderende maatregel” naar voren geschoven. Het gaat niet om een “optionele” milderende maatregel, zoals het achteruit schuiven van de zone 50 ter hoogte van het kruispunt met de Nijverheidsstraat tot ongeveer het begin van het perceel van de nieuwe Delhaize-vestiging of het inrichten van een oversteekplaats voor fietsers en voetgangers, met het oog op extra veiligheid en leefbaarheid.

De verwerende partij maakt zich de beoordeling in de mobiliteitstoets eigen en onderkent daarmee het probleem van de bestaande parkeerstrook voor vrachtwagens. Waar de verwerende partij het probleem erkent, kan zij niet rechtmatig tot de afgifte van de vergunning beslissen omdat zij niet bij machte is om het probleem op te lossen. De op zich terechte vaststelling dat de verplaatsing van de parkeerstrook een wijziging van de bestaande wegenis vereist en de verwerende partij onbevoegd is om die verplaatsing als vergunningsvoorwaarde op te leggen, betekent immers dat een essentieel probleem van verkeersonveiligheid onopgelost blijft en dat in het ongewisse gelaten wordt of het wel zal worden opgelost. Anders dan de verwerende partij het doet voorkomen, is de verplaatsing van de parkeerstrook voor vrachtwagens geen maatregel om de situatie enkel nog te

verbeteren, maar verschijnt die in de studie zelf als een essentiële maatregel om de impact op de verkeersveiligheid tot aanvaardbare perken terug te dringen.

(...)

Voorts wordt er geoordeeld dat de verwerende partij niet afdoende verantwoordt waarom zij de conclusie van de mobiliteitstoets overneemt dat de overige milderende maatregelen, die ook de veiligheid van fietsers en voetgangers aanbelangen, enkel “optioneel” zijn. In haar andersluidend verslag heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gewezen op het toegenomen risico voor de verkeersveiligheid, gelet op onder meer de afwezigheid van een voetpad, een druk gebruikt fietspad en de nabijheid van kruispunten waartussen de aangevraagde winkel komt te liggen. Het is dan ook niet evident om de overige maatregelen af te doen als optionele maatregelen om de situatie nog “veiliger en aangenamer” te maken.

(...)

Het motief dat de aanvraag in vergelijking met de bestaande vestiging aan de Nijverheidsstraat een verbetering inhoudt, wil nog niet zeggen dat de nieuwe locatie uit het oogpunt van de verkeersveiligheid aanvaardbaar is en verantwoordt niet om aan een erkend probleem voorbij te gaan.

...”

3.

In de hernomen administratieve beroepsprocedure adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar verslag van 16 november 2017 opnieuw om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beoordeling luidt:

“ ...

Op 29 augustus 2017 heeft de Raad de beslissing van de deputatie van 29 januari 2015 vernietigd.

(...)

Gevolgen van de beslissing

(...)

De Raad stelt dat de mobiliteitstoets waarschuwt voor gevaarlijke verkeerssituaties die als gevolg van de aanvraag zullen ontstaan.

Uit de mobiliteitstoets blijkt dat de parkeerstrook ter hoogte van de aangevraagde Delhaizevestiging als een parkeerstrook voor vrachtwagens gebruikt wordt. Dat wordt in de studie als “zeer negatief voor de zichtbaarheid voor inrijdende wagens die fietsers niet zullen zien aankomen en voor uitrijdende wagens die tot vlakbij de rijweg moeten doorrijden voordat het zichtveld open is naar de Antwerpsesteenweg”. De studie vervolgt dat bovendien de zichtbaarheid van de winkel verdwijnt “waardoor (eveneens) gevaarlijke situaties kunnen ontstaan doordat doorgaand verkeer verrast kan worden door het in- en uitrijdende verkeer.”.

Als oplossing wordt de verplaatsing van de parkeerstrook voor vrachtwagens voorgesteld. Die verschuiving wordt als de “belangrijkste milderende maatregel” naar voren geschoven.

De Raad oordeelt dat de verplaatsing van de parkeerstrook voor vrachtwagens geen maatregel is om de situatie enkel nog te verbeteren, maar een essentiële maatregel betreft om de impact van de aanvraag op de verkeersveiligheid tot aanvaardbare perken terug te dringen.

In het arrest wordt gesteld dat de deputatie zich de beoordeling in de mobiliteitstoets eigen maakt waarmee het probleem van de bestaande parkeerstrook voor vrachtwagens wordt erkend.

De deputatie erkent het probleem, maar kan niet rechtmatig tot de afgifte van de vergunning beslissen omdat zij niet bevoegd is om het probleem op te lossen. Het betreft een herinrichting van het openbaar domein, in dit geval een gewestweg, waar de bevoegdheid ligt bij het Agentschap voor Wegen en verkeer.

Ook in het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap Infrastructuur Vlaanderen – Wegen en Verkeer d.d. 30 juni 2014 wordt gesteld dat het aanbrengen van wegmarkeringen afzonderlijk dient bekeken te worden in overleg met de afdeling. Hieruit blijkt ook dat mogelijke aanpassingen aan het openbaar domein nog het onderwerp zullen uitmaken van een bijkomende beoordeling door de overheid, AWW in dit geval, waardoor ze niet als geldige vergunningsvoorwaarde kunnen opgelegd worden, conform artikel 4.2.19.§1.VCRO.

Op 6 november 2017 werd door het college van burgemeester en schepenen van Vosselaar een intentieverklaring genomen omtrent de N12 Antwerpsesteenweg en maatregelen i.f.v. toekomstige ontwikkelingen.

Hierin verklaart het college van burgemeester en schepenen van Vosselaar de intentie te hebben om:

- De bebouwde kom langsheen de N12 Antwerpsesteenweg te verruimen tot aan het kruispunt Molenstraat-Bergeneindsepad. Deze uitbreiding van de bebouwde kom houdt tevens in dat de maximum toegelaten snelheid zal worden beperkt tot 50km/u.*
- Voor de bestaande parkeerstrook langsheen de N12 Antwerpsesteenweg ter hoogte van het terrein in aanvraag een parkeerverbod voor vrachtwagens (+3,5ton) in te voeren.*
- Langsheen de N12 Antwerpsesteenweg een voetpad aan te leggen tussen de Nijverheidstraat en minstens het terrein in aanvraag.*

Verder stelt het college dat maatregel 1 en 2 dienen gerealiseerd te worden uiterlijk voor de start van de vergunde werken. Maatregel 3 dient gerealiseerd te worden uiterlijk bij ingebruikname van de vergunde winkelruimte.

Hoewel voorgestelde maatregelen kunnen worden onderschreven, biedt ook de gestelde intentieverklaring onvoldoende garantie op een daadwerkelijke aanpassing van de wegenis en zijn deze maatregelen nog steeds afhankelijk van een hogere overheid, nl. AWW.

Aangezien de voorgestelde milderende maatregelen niet als vergunningsvoorwaarden kunnen opgelegd worden, is er geen garantie op een voldoende verkeersveilige situatie.

Er wordt terug verwezen naar de argumentatie in het oorspronkelijke verslag van de PSA van 1 januari 2015, waarin aan de deputatie wordt voorgesteld voorliggend dossier te weigeren op basis van onderstaande argumenten:

(...)

Op het eerste zicht lijkt de voorziene locatie geschikt voor detailhandel. Het perceel heeft een ruime oppervlakte en is gelegen langsheen de Antwerpsesteenweg, een belangrijke verbindingsweg tussen Turnhout en Beringen, een drukke baan waaraan reeds

detailhandel paalt. Zo bevindt zich aan de overzijde reeds een autogarage en een tankstation. Qua bereikbaarheid is de gevraagde locatie een verbetering t.o.v. de huidige locatie. De Nijverheidsstraat, waar de Delhaize nu gesitueerd is, is een lokale woonstraat. De parking van de huidige Delhaizevestiging ligt momenteel aan de overzijde van de weg. De huidige site van de supermarkt is inderdaad evenmin inpasbaar in de omgeving. Delhaize kiest er heden voor om een andere, meer visuele locatie op te zoeken. Vermits een supermarkt onder de noemer detailhandel valt en deze inpasbaar is langs grote verbindingswegen is het gevraagd principeel qua functie aanvaardbaar.

Echter moet er rekening gehouden met de impact van het gevraagde op de onmiddellijk aanpalende percelen. Er moet op toegezien worden dat de ruimtelijke draagkracht niet overschreden wordt en dat de functie verenigbaar is met de omliggende functies.

Bij de beoordeling van een beroep met betrekking tot een afsplitsing van een aanpalend perceel gelegen aan de Nijverheidstraat 4, (...), werd reeds door deputatie in graad van beroep geoordeeld dat het residentieel bouwblok in kwestie typerend is voor de oostelijke zijde van de Nijverheidsstraat, in contrast met de westelijke zijde waar een overgang gemaakt wordt naar kleinschalige woonpercelen met een meer heterogene bebouwing. Vertrekkende vanuit dit contrast werd reeds bij deze voormelde weigeringsbeslissing de voorkeur gegeven om het gevraagde te toetsen aan de typische kenmerken van het ruimere oostelijke bouwblok. Een opdeling van voormeld perceel in 2 loten werd met deze weigeringsbeslissing afgekeurd omwille van het niet wenselijk zijn van een verdichting binnen dit woonblok.

In voormeld verkavelingsdossier liet de gemeente destijds verstaan dat er enkele concrete projectvoorstellen voorlagen met betrekking tot het stratenblok Antwerpsesteenweg-Nijverheidstraat-Oudebaan-Bergeneindsepad. In zitting van 14 oktober 2013 heeft het schepencollege bijgevolg de intentie uitgesproken om in 2014 een RUP te laten opmaken voor het betreffende stratenblok houdende het uitwerken van hun visie rond verdichting en ontwikkeling van het woongebied. Tot op heden is dit RUP niet opgemaakt. Huidige aanvraag gaat in alle geval in tegen de toenmalige visie van de gemeente. Na telefonisch contact met de gemeente hierover wordt meegedeeld dat een dergelijk RUP niet zal opgemaakt worden en dat de gemeente heden positief staat t.o.v. déze herlocalisatie omwille van het verdwijnen van de stedenbouwkundig onwenselijke situatie van de huidige site van Delhaize. Dit standpunt wordt echter niet bijgetreden. Dat de huidige locatie van de Delhaize ver van ideaal is, wordt niet betwist, maar dit verantwoordt niet om het even welke nieuwe locatie. Ook de nieuwe plek moet stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn.

De onmiddellijk aanpalende percelen zijn omvangrijk en zijn bebouwd met grote, vrijstaande villa's. De omvangrijke tuinen met aanwezigheid van heel wat hoogstammen geven het bouwblok waarbinnen de Delhaize-supermarkt zal komen te liggen een groen, zelfs parkachtig karakter. Het winkelpand wordt zeer ver naar achteren op het terrein ingeplant, op 37m van de voorliggende weg, wat betekent dat het gebouw te midden van de residentiële tuinen komt te liggen. De schaal en het uitzicht van het gebouw strijdt met de omliggende villa's en groene tuinen. Het perceel zal immers nagenoeg volledig verhard worden in functie van een groot monogaam volume, zijnde de winkel zelf, met een hoogte van 7m en plat dak en een enorme parking waarbij wagens tot helemaal achteraan het terrein kunnen parkeren. Het geheel leidt visueel tot een totale breuk met de groene tuinomgeving die heden bestaat.

Er wordt weliswaar een buffering voorzien naar de aanpalende percelen toe, doch deze heeft echter een breedte van 3m, zodat wagens en vrachtwagens zullen manoeuvreren op

slechts 3m van de tuinzones van de aanpalende percelen. Door haar ligging achteraan, bevindt het handelspand zich in de vroegere tuinzone van het perceel van de aanvraag, op amper 7m van de rechter perceelsgrens en stoort zij de omliggende tuinen visueel met haar utilitaire voorkomen. De voorziene buffering is niet adequaat genoeg om hinder voor omwonenden tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

De hinder is niet alleen visueel, maar er is ook sprake van geluidshinder, afkomstig van het aan-én afrijden van auto's op het terrein, op elke dag van de week en afkomstig van vrachtwagens die goederen komen lossen en die ook tot op 3m van de perceelsgrenzen zullen bewegen. Dit tast het woongenot van de omliggende woningen buiten proportie aan, zeker wanneer vergeleken wordt met de huidige functie van het perceel van de aanvraag, namelijk een grote parkachtige tuin met één vrijstaande woning. Dit stukje groen gaat trouwens volledig teloor ten koste van de totale verharding van het terrein, op de beperkte buffers en een groenzone vooraan aan het handelspand na.

De aanvraag omvat onder meer een verkeersstudie waarin grosso modo wordt gesteld dat het verhuizen van de huidige vestiging naar de Antwerpsesteenweg geen bijkomend verkeer meebrengt, gelet op de aanwezigheid van de bestaande vestiging nu reeds in de Nijverheidsstraat. Het kan bijgetreden worden dat een dergelijke vestiging beter gelegen is aan een belangrijke verbindingsweg waar zich reeds dergelijke detailhandel bevindt en waar de bereikbaarheid groter is.

Wanneer gekeken wordt naar de plaatselijke verkeerssituatie ter hoogte van de aanvraag, blijkt dat dit deel van de Antwerpsesteenweg uitgerust is met een parkeerstrook, een fietspad en een zachte berm. Er zijn 2 zijstraten die op zeer korte afstand van het gevraagde op de Antwerpsesteenweg aansluiten. De Delhaize-vestiging realiseert tussen beide kruispunten een bijkomende in- en uitrit waar meer dan 1000 wagens per dag zullen op- en afrijden. Dit vormt een bijkomende onveilige situatie voor de vele passerende fietsers. Het gebrek aan een veilig voetpad is ook verre van ideaal. De in- en uitrit is wel zodanig aangelegd dat auto's voldoende zicht kunnen nemen op de baan en op het tegemoetkomende verkeer.

Er komt reeds een aanzienlijke hoeveelheid verkeer langs de Antwerpsesteenweg. Dit zal nog toenemen. Hoewel de N12 in principe genoeg draagkracht heeft om een dergelijke mate van verkeer aan te kunnen, valt te verwachten dat deze vestiging voor een vergroting van de plaatselijke verkeershinder zal zorgen, gelet op de afwezigheid van een voetpad, de aanwezigheid van een druk gebruikt fietspad door o.m. schoolgaande jeugd, de nabijheid van kruispunten en residentiële zones en het grote aantal vervoersbewegingen van en naar de parking. In combinatie met het uitgesproken residentiële karakter aan deze zijde van de N12 is dit niet aanvaardbaar.

...

Na de hoorzitting van 21 november 2017 beslist de verwerende partij op 4 januari 2018 om de derden-beroepen niet in te willigen en aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

Gewestplan

Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (...) situeert de aanvraag zich in woongebied.

(...)

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan. Detailhandel is een functie die complementair is aan de woonfunctie.

(...)

Beoordeling goede ruimtelijke ordening:

(...)

Functionele inpasbaarheid

De deputatie oordeelt dat de locatie geschikt is voor detailhandel. Het perceel heeft een ruime oppervlakte en is gelegen langsheen de Antwerpsesteenweg, een belangrijke verbindingsweg tussen Turnhout en Beringen, een drukke baan waaraan reeds in aanzienlijke mate detailhandel paalt.

Aan de overzijde bevindt zich vandaag reeds een tankstation Q8, alsmede een garage Mitsubishi. Daarnaast bevindt zich nog een drankcentrale. Wanneer daaropvolgend voorts de andere panden bekeken worden, blijkt dat deze allen zonder fout op de gelijkvloerse verdieping ingenomen worden door detailhandel. Links van de Mitsubishi-garage bevindt zich een speciaalzaak in sanitair, Zeken. Een kleine 100m verderop ligt de recent vergunde Colruyt-vestiging. Op minder dan 700m bevindt zich een Lidl, waarnaast in de nabije toekomst een vestiging van Peeters-Goovers, een lokale supermarkt, wordt gepland.

De gekozen locatie is naar mening van de deputatie in ieder geval geschikt voor de vooropgestelde functie. Er wordt aangesloten op de aanwezigheid van handelszaken in de onmiddellijke omgeving. Het perceel is perfect bereikbaar en wordt vlot ontsloten.

Er is geen sprake van een structurele aantasting van een residentieel bouwblok. Integendeel wordt het residentieel karakter van het bouwblok benadrukt door de bestaande handelsactiviteit te verplaatsen naar de Antwerpsesteenweg om de huidige locatie van de winkel om te vormen naar een woonbestemming.

Met de huidige vergunning, zal de bestaande vestiging van Delhaize, gelegen aan de Nijverheidsstraat, verlaten worden. De voorliggende aanvraag dient uiteraard beoordeeld te worden op basis van de eigen kwaliteiten ervan, en niet op basis van de effecten die het verdwijnen van de bestaande vestiging op de onmiddellijke omgeving zal hebben. De deputatie wenst evenwel volledigheidshalve op te merken dat het verdwijnen van de bestaande vestiging ontegensprekelijk een positieve impact op de onmiddellijke omgeving zal hebben. Immers, de bestaande vestiging bevindt zich temidden van een woonstraat, die belast wordt door het voertuigverkeer van klanten en leveringen. De huidige parking ligt aan de overzijde van de straat, wat evenmin wenselijk is.

Het verplaatsen van deze vestiging naar de Antwerpsesteenweg is in deze zin zeker positief. De handelszaak is op deze locatie veel beter functioneel inpasbaar.

Ruimtelijke inpasbaarheid, schaal en ruimtegebruik

De aanvraag is gelegen in een bouwblok dat gevormd wordt door de Nijverheidsstraat, Oude Baan, Bergeneindsepad en de Antwerpsesteenweg. De omgeving gelegen achter en naast het perceel van de aanvraag heeft een sterk residentieel karakter met ruime percelen en veel hoogstammig groen.

Zowel de Nijverheidsstraat als de Oude Baan en het Bergeneindsepad hebben inderdaad een residentieel karakter. Elk van de straten wordt gekenmerkt door overwegend woningbouw. In de Nijverheidsstraat bevindt zich evenwel de bestaande Delhaize-

vestiging, zodat niet gesteld kan worden dat de Nijverheidsstraat een uitsluitende woonstraat is.

De Antwerpsesteenweg of N12 daarentegen is zoals eerder opgemerkt, een drukke gewestweg. Deze vormt de verbindingsweg tussen Beerse en Turnhout en wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van handelszaken. De Antwerpsesteenweg kan dan ook bezwaarlijk als een loutere woonstraat worden aanzien en vertoont met andere woorden geenszins dezelfde kenmerken als de overige straten binnen het bouwblok.

In het onderdeel betreffende de functionele inpasbaarheid werd reeds gewezen op de aanwezigheid van tal van handelszaken in zowel de onmiddellijke als de ruimere omgeving, doch allemaal gelegen langs de Antwerpsesteenweg.

Op perceelsniveau is de gevraagde constructie evenzeer ruimtelijk inpasbaar.

De parking wordt bewust voor en naast het gebouw gesitueerd en niet erachter. Zulks verhoogt de zichtbaarheid op de site en verhoogt het veiligheidsgevoel van de gebruikers van de parking, alsmede van de omwonenden. Bovendien geeft deze inplanting minder aanleiding tot hinder voor de omwonenden, omdat de leveringen en parkeerbewegingen van klanten op deze wijze maximaal weggehouden worden van de omliggende woningen en geluid naar de voorzijde van het perceel, de drukke Antwerpsesteenweg, verdwijnt (zie verder hinder).

De inplanting van de Delhaize supermarkt en de parking is zodanig dat deze geen verstoring vormt voor de aanpalende villapercelen. Zowel het perceel waarop de supermarkt wordt voorzien, als de aanpalende percelen zijn enorm groot. Door de inplanting van het complex en van de omringende woningen blijft er een zeer grote afstand tussen residentiële bebouwing en detailhandel.

Het gebouw zelf heeft een hoogte van 7m, hetgeen overeenstemt met de omringende bouwhoogtes. Het gebouw respecteert tevens de 45°-regel. In combinatie met het hoogstammige groen dat als buffer voorzien wordt met een breedte van 3m zal de constructie nog nauwelijks zichtbaar zijn vanop aanpalende percelen. De groene tuinomgeving zal dan ook niet geschaad worden.

Voorts blijkt uit de aanvraag dat de aanvrager streeft naar een concept dat omschreven kan worden als 'winkelen in het groen'. Hierbij wordt een maximale groene aanleg van het perceel gegarandeerd. Op de parkeerplaatsen worden groepjes van bomen voorzien en naast de groenbuffering rondom het terrein wordt er ook een ruime groenzone vlak voor het gebouw zelf aangelegd.

Het gebouw zal zich door de groenvoorzieningen en het materiaalgebruik - veel glas - integreren in de onmiddellijke omgeving.

Het voorwerp van de aanvraag kan uiteraard naar schaal niet vergeleken worden met de omliggende woningen. De aanvraag heeft betrekking op detailhandel en heeft dus een heel andere aard dan de omliggende woningen. Het is evident dat detailhandel naar schaal en bebouwingsdichtheid niet vergelijkbaar is met een klassieke woning. Dit doet evenwel geen afbreuk aan het feit dat het aangevraagde zich inpast in de onmiddellijke omgeving.

Hinderaspect

De deputatie is van oordeel dat de visuele hinder tot een aanvaardbaar niveau beperkt wordt. In het voorgaande werd reeds aangehaald dat de percelen rondom de bouwplaats

zeer groot zijn, zodat de afstand tussen de woningen en het gebouw zelf voldoende groot zijn om een rechtstreeks uitzicht op de gebouwen of de parking te voorkomen. Ook de geurhinder van wagens/vrachtwagens zal door deze aanzienlijke afstand uitermate beperkt zijn.

Het gebouw zelf is beperkt qua hoogte. Doordat bovendien de 45°-regel gerespecteerd wordt enerzijds, en de omvang van de omliggende percelen anderzijds, is er geen gevaar voor het onaanvaardbaar wegnemen van zichten vanuit de woningen of tuinen van de aanpalenden. Bovendien dient men zich ook hier rekenschap te geven van de vaststelling dat het perceel zich aan de Antwerpsesteenweg bevindt. Een straat met een veelvoud van handelszaken van verschillende oppervlaktes, In dergelijke omgeving is de impact van het aangevraagde anders te beoordelen dan een gelijkaardig project temidden van een uitsluitend residentiële wijk.

Anderzijds werd reeds aangegeven dat het perceel wordt voorzien van een groenbuffer een aanplantingen op de parking zelf, die ervoor zorgen dat het aangevraagde zich inpast in de parkomgeving. T.o.v. het links aanpalende perceel bevindt zich een groenbuffer met een breedte van 3m die voldoende moet zijn om het geluid van af- en aanrijdende wagens tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Deze buffer wordt aangelegd met hoogstammig groen. Het laden en lossen gebeurt in een overdekte zone, waardoor de geluidshinder afkomstig van het laden en lossen verwaarloosbaar is. Ook de glasbakken bevinden zich in een gesloten en geluidsdichte constructie die na sluitingstijd niet bereikbaar is en dus niet gebruikt kan worden door particulieren.

Op basis van het bovenstaande is de deputatie van mening dat het aangevraagde geen onaanvaardbare hinder naar de omgeving toe zal doen ontstaan.

Mobiliteit

Bij de aanvraag werd een mobiliteitstoets gevoegd. Deze mobiliteitstoets werd opgemaakt door een erkend deskundige, Omgeving, en moet om die reden geacht worden objectief te zijn. De conclusie van deze mobiliteitstoets is zeer duidelijk:

"BESLUIT:

De inplanting van een nieuwe Delhaize vestiging ter hoogte van de Antwerpsesteenweg nr. 48 te Vosselaar, brengt voor de Antwerpsesteenweg een verwaarloosbare vermeerdering in verkeersintensiteit met zich mee die de capaciteit van de weg niet overschrijdt. Gezien de bezoekers van de Delhaize in de Nijverheidsstraat voor het grootste deel eveneens op de Antwerpsesteenweg terecht komen, gaat het in werkelijkheid over een verplaatsing van het verkeer van het kruispunt met de Nijverheidsstraat naar een directe aansluiting op de Antwerpsesteenweg. Bij het inrijden van de parking voor Delhaize doen zich op vlak van wachttijden geen problemen voor met de huidige organisatie van de weg, aangezien er reeds een linksafslagstrook aanwezig is in de richting van Turnhout. Bij het uitrijden van de parking kunnen de wachttijden echter oplopen. Daardoor worden de uitrijdende wagens richting Turnhout en richting Vosselaar-centrum gescheiden. Op die manier genereert enkel het uitrijden richting Turnhout nog te lange wachttijden (>20 seconden), wat eveneens het geval is voor de huidige situatie ter hoogte van de kruising met de Nijverheidsstraat. De belangrijkste milderende maatregel betreft het verplaatsen van de huidige parkeerstrook voor vrachtwagens vlak voor de nieuwe site van Delhaize, Deze geparkeerde vrachtwagens belemmeren het zicht op fietsers voor inrijdende wagens enerzijds en op het doorgaand verkeer voor uitrijdende wagens anderzijds. Daarenboven belemmeren deze geparkeerde vrachtwagens het zicht

op de winkel, terwijl vanuit Delhaize net inspanningen worden geleverd om de zichtbaarheid te garanderen in functie van de veiligheid. Onderstaande milderende maatregelen zijn allen optionele maatregelen die de situatie veiliger en aangenamer zullen maken. Er wordt voorgesteld de zone 50 die momenteel van toepassing is ter hoogte van het kruispunt met de Nijverheidsstraat achteruit te schuiven tot ongeveer de start van het perceel van de nieuwe Delhaize-vestiging. De huidige linksafslagstrook richting de nieuwe site wordt best vanaf de in- en uitrit omgevormd tot invoegstrook voor uitrijdende wagens richting Turnhout. Voor de veiligheid van fietsers en voetgangers kan eveneens een oversteekplaats worden ingericht ter hoogte van de nieuwe in- en uitrit van Delhaize of ter hoogte van het kruispunt met de Nijverheidsstraat."

De mobiliteitstoets geeft met andere woorden aan dat het aangevraagde op het vlak van mobiliteit vergunbaar is. Concreet wordt vastgesteld dat:

- Er een verwaarloosbare vermeerdering van de verkeersintensiteit zal ontstaan op de Antwerpsesteenweg, doch dat de capaciteit van deze Antwerpsesteenweg op geen enkele wijze overschreden wordt;*
- De aanvraag aanleiding zal geven tot een verplaatsing van het verkeer van het kruispunt naar de site aan de Antwerpsesteenweg.*

Opnieuw moet worden vastgesteld dat het aangevraagde, zijnde de herlocalisatie van de bestaande vestiging, een verbetering is van de bestaande toestand. Op de huidige locatie aan de Nijverheidsstraat, zijnde een zijstraat van de Antwerpsesteenweg, werd veel verkeer uit de ruimere omgeving naar deze lokale de straat getrokken. Met de nieuwe vestiging zal dit niet langer het geval zijn.

Wat de gekozen aansluiting op de voorgelegen gewestweg betreft, werd advies gevraagd aan het Agentschap Wegen en Verkeer. Het advies dat verleend werd was gunstig. Klaarblijkelijk is ook deze instantie, bij uitstek bevoegd om uitspraak te doen over de aansluiting op de voorgelegen wegenis en de eventuele (on)veiligheid ervan, de mening toegedaan dat het aangevraagde vergunbaar is.

De Raad stelt dat de mobiliteitstoets waarschuwt voor gevaarlijke verkeerssituaties die als gevolg van de aanvraag zullen ontstaan.

Uit de mobiliteitstoets blijkt dat de parkeerstrook ter hoogte van de aangevraagde Delhaizevestiging als een parkeerstrook voor vrachtwagens gebruikt wordt. Dat wordt in de studie als "zeer negatief voor de zichtbaarheid voor inrijdende wagens die fietsers niet zullen zien aankomen en voor uitrijdende wagens die tot vlakbij de rijweg moeten doorrijden voordat het zichtveld open is naar de Antwerpsesteenweg". De studie vervolgt dat bovendien de zichtbaarheid van de winkel verdwijnt "waardoor (eveneens) gevaarlijke situaties kunnen ontstaan doordat doorgaand verkeer verrast kan worden door het in- en uitrijdende verkeer."

Als oplossing wordt de verplaatsing van de parkeerstrook voor vrachtwagens voorgesteld. Die verschuiving wordt als de "belangrijkste milderende maatregel" naar voren geschoven.

De Raad oordeelt dat de verplaatsing van de parkeerstrook voor vrachtwagens geen maatregel is om de situatie enkel nog te verbeteren, maar een essentiële maatregel betreft om de impact van de aanvraag op de verkeersveiligheid tot aanvaardbare perken terug te dringen.

Op 6 november 2017 werd door het college van burgemeester en schepenen van Vosselaar een intentieverklaring genomen omtrent de N12 Antwerpsesteenweg en maatregelen i.f.v. toekomstige ontwikkelingen.

Hierin verklaart het college van burgemeester en schepenen van Vosselaar de intentie te hebben om:

- de bebouwde kom langsheen de N12 Antwerpsesteenweg te verruimen tot aan het kruispunt Molenstraat-Bergeneindsepad. Deze uitbreiding van de bebouwde kom houdt tevens in dat de maximum toegelaten snelheid zal worden beperkt tot 50km/u.*
- voor de bestaande parkeerstrook langsheen de N12 Antwerpsesteenweg ter hoogte van het terrein in aanvraag een parkeerverbod voor vrachtwagens (+3,5ton) in te voeren.*
- langsheen de N12 Antwerpsesteenweg een voetpad aan te leggen tussen Nijverheidstraat en minstens het terrein in aanvraag.*

Verder stelt het college dat maatregel 1 en 2 dienen gerealiseerd te worden uiterlijk voor de start van de vergunde werken. Maatregel 3 dient gerealiseerd te worden uiterlijk bij ingebruikname van de vergunde winkelruimte.

Op 21 december 2017 werd een mail ontvangen van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar van Vosselaar met volgende, inhoud:

"Naar aanleiding van de hoorzitting werd door ons schepencollege de opdracht gegeven om de gevraagde maatregelen, zijnde snelheidsbeperking tot 50km/u en de invoering van een parkeerverbod op het wegvak ter hoogte van de aanvraag, te agenderen op de eerstvolgende gemeenteraad.

De eerstvolgende raad is op 1/02/2018."

De deputatie onderschrijft de voorgestelde maatregelen, waarbij voldoende garantie wordt geboden op een daadwerkelijke aanpassing van de wegenis en bijkomende maatregelen om de verkeersveiligheid te garanderen.

..."

Dat is de bestreden beslissing.

4.

Met een aangetekende brief van 28 maart 2018 dient Maria SLEECKX een beroep tot schorsing van de tenuitvoerlegging en van de vernietiging van de bestreden beslissing in. Dit beroep heeft als rolnummer 1718-RvVb-0461-A. Met het arrest van 7 augustus 2018 met nummer RvVb/S/1718/1163 wordt de vordering tot schorsing verworpen.

Met een aangetekende brief van 10 april 2018 dienen Vincent WYNEN en Hippolyte MARSCHANG een beroep tot vernietiging van de bestreden beslissing in. Dit beroep heeft als rolnummer 1718-RvVb-0523-A.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

De verzoekende partij toont aan dat de niet-betaling van het rolrecht binnen de wettelijk gestelde termijn aan overmacht te wijten is. Noch de verwerende partij, noch de tussenkomen partijen aan wie de mogelijkheid tot tegenspraak van de verantwoordingsnota geboden werd, betogen het tegendeel.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

Een enig middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (vervolgens: Inrichtingsbesluit), van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° en §2, 1° en 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), artikel 4.7.23, §1 VCRO, artikel 4.2.19, §1 VCRO, artikel 4.2.25 VCRO, artikel 4.3.3 VCRO, artikel 2 en 42 van het Gemeentedecreet, artikel 27 en 28 van de wet van 10 april 1941 op de buurtwegen, en van het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, alsook de schending van het gezag van gewijsde van het arrest met nummer. RvVb/A/1617/1201 van 29 augustus 2017.

In het tweede middelonderdeel stelt de verzoekende partij:

“ ...

Tweede deel van het eerste middel : De aanvraag is niet verenigbaar met de onmiddellijke omgeving

Bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving dient te worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen.

De formele en materiële motiveringsplicht vereisen dat de bestreden beslissing aan een eventuele derde benadeelde (i.c. de bezwaarindieners) voldoende inzicht geeft in de motieven, zodat deze met kennis van zaken weet waartegen op te komen.

De Deputatie stelt in de bestreden beslissing :

“De Deputatie oordeelt, net zoals de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, dat de locatie geschikt is voor detailhandel.”

Zulks is evenwel niet de conclusie van de PSA. De PSA stelt :

“Op het eerste zicht lijkt de voorziene locatie geschikt voor detailhandel.” (...)

De PSA voegt daar onmiddellijk aan toe : “Echter moet er rekening gehouden met de impact van het gevraagde op de onmiddellijk aanpalende percelen. Er moet op toegezien worden

dat de ruimtelijke draagkracht niet overschreden wordt en dat de functie verenigbaar is met de omliggende functies.”

De PSA concludeert in het verslag uiteindelijk dat de locatie niet geschikt is voor detailhandel.

De motivering van de PSA is veelzijdig. In eerste instantie verwijst de PSA naar de specifieke kenmerken van het gebied waarmee de aanvraag niet bestaanbaar is (zie het eerste deel van het eerste middel). De Deputatie gaat aan deze argumentatie volkomen voorbij (zie het eerste deel van het eerste middel) en motiveert niet waarom zij de argumentatie van de PSA niet bijtreedt, noch waarom ze er van afwijkt.

In tweede instantie wijst de PSA er op dat de aanvraag afbreuk doet aan de visueel-vormelijke kenmerken van het gebied en niet functioneel inpasbaar is stellende :

“Er wordt weliswaar een buffering voorzien naar de aanpalende percelen toe, doch deze heeft echter een breedte van 3m, zodat wagens en vrachtwagens zullen manoeuvreren op slechts 3m van de tuinzones van de aanpalende percelen. Door haar ligging achteraan, bevindt het handelspand zich in de vroegere tuinzone van het perceel van de aanvraag, op amper 7m van de rechter perceelsgrens en stoort zij de omliggende tuinen visueel met haar utilitaire voorkomen. De voorziene buffering is niet adequaat genoeg om hinder voor omwonenden tot een aanvaardbaar niveau te beperken.”

De Deputatie beoordeelt dit anders nu zij stelt : “Voorts blijkt uit de aanvraag dat de aanvrager streeft naar een concept dat omschreven kan worden als 'winkelen in het groen'. Hierbij wordt een maximale groene aanleg van het perceel gegarandeerd. Op de parkeerplaatsen worden groepjes van bomen voorzien en naast de groenbuffering rondom het terrein wordt er ook een ruime groenzone vlak voor het gebouw zelf aangelegd.” Verzoekende partij is van oordeel dat de beoordeling van de Deputatie op dit punt echter strijdig is met de aanvraag zelf. Er kan bezwaarlijk gewag gemaakt worden van een ‘maximale groen aanleg van het perceel’, nu uit het administratief dossier blijkt dat er sprake is van een totale verharding van het terrein, op de beperkte buffers ter hoogte van de perceelgrenzen na. De Deputatie gaat hier in meer voorbij aan het verslag van de PSA die tevens op gewezen heeft op de problematiek van de al te beperkte groenvoorziening.

De Deputatie stelt hieromtrent voorts : “Anderzijds werd reeds aangegeven dat het perceel wordt voorzien van een groenbuffer aanplantingen op de parking zelf, die ervoor zorgen dat het aangevraagde zich inpast in de parkomgeving. T.o.v. het links aanpalende perceel bevindt zich een groenbuffer met een breedte van 3m die voldoende moet zijn (.). Deze buffer wordt aangelegd met hoogstammig groen.” In tegenstelling tot wat de Deputatie voorhoudt, blijkt uit het dossier echter geenszins dat er sprake zal zijn van hoogstammig groen. Dit blijkt uit geen enkel stuk van het aanvraagdossier. Bovendien is evenmin duidelijk of de haag t.h.v. de perceelsgrenzen wintervast zal zijn en derhalve ook in de winter zijn (beperkte) visuele bufferfunctie zal behouden , onafgezien van het feit dat dit groen alleszins niet te vergelijken is met het groen van een parkomgeving waarmee de aankleding van het perceel in schril contrast staat. Een haag kan de storende visuele impact van een gebouw van 7 meter hoog dat achteraan een perceel wordt ingeplant ter hoogte van de tuinen van de omliggende percelen, bovendien allerm minst afdoende visueel bufferen nu deze haag daarvoor veel te laag zal zijn.

De PSA wijst er voorts op dat de aanvraag niet functioneel inpasbaar is o.m. stellende dat de schaal en het uitzicht van het gebouw strijdt met de omliggende villa's en groene tuinen.

De Deputatie stelt omtrent de functionele inpasbaarheid het volgende in het bestreden besluit :

(...)

Genoemde motivering is niet draagkrachtig en gaat andermaal voorbij aan de argumentatie van de PSA zonder redelijke verantwoording.

Bij de beoordeling van de mate waarin de aanvraag al dan niet functioneel inpasbaar is dient in eerste instantie rekening te worden gehouden met de onmiddellijke omgeving. Aan de zijde van het perceel zelf waar het woongebied een parkkarakter heeft en binnen de bouwblok waarin het perceel zich situeert (geflankeerd door de Antwerpsesteenweg, de Nijverheidsstraat, de Oudebaan en het Bergeneindsepad) bevindt zich buiten de huidige Delhaize in de Nijverheidsstraat, geen enkele handelszaak, laat staan grootschalige winkel. De Deputatie stelde trouwens eerder zelf al in een andere beslissing (zie verslag PSA pg.16) dat het residentieel bouwblok in kwestie typerend is en desbetreffend over eigen kenmerken beschikt waarmee de inplanting van een grootschalige handelszaak niet verzoenbaar is. De motivering in de bestreden beslissing is in die zin dan ook contradictorisch en alleszins niet draagkrachtig. De PSA wees de Deputatie erop dat zij en de gemeentelijke overheid een bepaalde visie hebben ontwikkeld omtrent het gebied en dat zij hiervan afwijken zonder redelijke motivering. De Deputatie gaat hier in de bestreden beslissing zonder draagkrachtige argumentatie aan voorbij.

De Deputatie stelt voorts het volgende in de bestreden beslissing teneinde de functionele inpasbaarheid haar inziens te motiveren :

(...)

In tegenstelling tot wat de Deputatie voorhoudt is echter wel sprake van 'een structurele aantasting' van het residentieel bouwblok dat behoudens de bestaande Delhaize vestiging in de Nijverheidsstraat, geen enkele handelszaak, laat staan grootschalige handelszaak kent. Het gebied kent aan de zijde van de Antwerpsesteenweg van het bouwperceel daarentegen zeer uniforme kenmerken. De Deputatie heeft dit in een eerder genomen vergunningsbeslissing waarnaar de PSA verwijst op pg. 16 van het verslag, trouwens zelf opgeworpen en slaagt er niet in dit in de bestreden beslissing draagkrachtig te weerleggen. In zoverre het perceel naar inziens van de Deputatie qua functionele inpasbaarheid anderzijds 'bereikbaar' zou zijn en 'vlot ontsloten' zou worden, blijkt uit de mobiliteitsbeoordeling dat dit standpunt niet algeheel kan worden bijgetreden (...) en dat de Deputatie andermaal voorbij gaat aan de argumentatie van de PSA welke hieromtrent stelt : "De Delhaize-vestiging realiseert tussen beide kruispunten een bijkomende in- en uitrit waar meer dan 1000 wagens per dag zullen op- en afrijden. Dit vormt een bijkomende onveilige situatie voor de vele passerende fietsers. Het gebrek aan een veilig voetpad is ook verre van ideaal."

De Deputatie werpt verder op dat het feit dat de winkel op de bestaande plaats zou verdwijnen en zulks voor die omgeving een verbetering zou opleveren, bijdraagt tot de positieve beoordeling van de aanvraag. Evenwel is deze appreciatie niet van die aard dat hiermee ook voldaan wordt aan de verplichting van de vergunningverlenende overheid om de aanvraag zelf in concreto te beoordelen op haar eigen merites in functie van de impact ervan op de nieuwe locatie en de aldaar bestaande, plaatselijke ordening. De motivering van de beslissing schiet op dit punt duidelijk tekort. Uit de bestreden beslissing blijkt geenszins dat de nieuwe locatie uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening in al zijn aspecten aanvaardbaar en verantwoord is en de goede ruimtelijke ordening en ruimtelijke

draagkracht respecteert. Het loutere feit dat een probleem op een andere locatie zou worden verholpen door de verhuis van de winkel, volstaat niet om de vergunning in rechte te verantwoorden. In zoverre de Deputatie anderzijds stelt dat de aanvrager de inplanting 'afdoende kan verantwoorden' stelt Verzoeker vast dat de Deputatie daar in de motivatie van haar beslissing echter zelf niet toe komt. Zij toont niet aan dat het gebouw niet diep insnijdt in het woonblok met villa park karakter en dat deze insnijding geen aanleiding zou geven tot een onaanvaardbare verstoring van de plaatselijke ordening.

Wat betreft de inpasbaarheid op perceel niveau stelt de Deputatie :

(...)

De verantwoording die de Deputatie als basis nam zou cfr. de bestreden beslissing verband houden met de zgn. de zichtbaarheid op de site, veiligheidsgevoel en verminderde geluidshinder doch komt alleszins niet tegemoet aan de argumentatie inzake de visuele hinder en de gebrekkige inpasbaarheid van de constructie. Op basis van het bouwdoossier blijkt dat de stellingname van de Deputatie bovendien onjuist is, minstens onvolledig. De winkel wordt ingeplant op 7,04m van de rechter perceelgrens. Het gebouw vormt een rechthoek die 41,6m breed is en 71,85m diep. Het betreft hier een niet onbelangrijk volume dat tot diep in de tuinstrook wordt ingeplant. De hoogte van het gebouw bedraagt 7m met plat dak. Het terrein is nagenoeg volledig verhard, op een groeninrichting vlak voor de winkel en de bufferstroken van 3m breed naar de aanpalende percelen na. Dit betekent m.a.w. dat het gebouw wel degelijk diep insnijdt in de tuinen. De Deputatie slaagt er niet in dit te weerleggen. In zoverre zij stelt dat zij deze argumentatie niet kan bijtreden, is haar beslissing dan ook niet draagkrachtig.

De Deputatie komt voorts niet tegemoet aan de kritiek van de PSA wat betreft geluidshinder en de aantasting van het woongenot van de omwonenden.

(...)

Uit het administratief dossier blijkt echter niet dat er sprake is van 'groenvoorzieningen' die een parkkarakter genereren of vergelijkbaar zijn met het groot aandeel van groen dat voorkomt op de percelen die het bouwperceel omringen in de onmiddellijke omgeving onafgezien van het feit dat niet blijkt dat een buffer ter hoogte van de perceelgrenzen volstaat om de werken te integreren in de omgeving. Er kan anders niet worden ingezien hoe het gebruik van veel glas zou bijdragen tot de integratie van het gebouw in zijn omgeving nu de Deputatie daarbij abstractie maakt van de industriële look en van de materiaalkeuze en bouwstijl van het gebouw welke geenszins concorderen met de stijl van de residentiële bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Gelet op het feit dat de Deputatie zelf stelt dat het 'evident' is dat detailhandel 'naar schaal en bebouwingsdichtheid' niet te vergelijken is, lijkt zij bovendien eerder zelf tot het tegendeel te besluiten.

Inzake de geluidshinder stelt de Deputatie in de bestreden beslissing : "T.o.v. het links aanpalende perceel bevindt zich een groenbuffer met een breedte van 3m die voldoende moet zijn om het geluid van af- en aanrijdende wagens tot een aanvaardbaar niveau te beperken."

De Deputatie heeft kennelijk geen weet van het feit dat een groenbuffer zo goed als geen akoestisch bufferend effect heeft. Akoestische isolatie vereist immers massa zodat het geluid er niet door kan. Een groenscherm heeft geen massa, enkel volume en heeft derhalve geen remediërend effect op vlak van geluidshinder. Het is enkel dienstig als (beperkte) visuele buffer, niet als akoestische buffer. Daarvoor zijn akoestisch isolerende panelen vereist waarvan de hoogte en de dikte bepalend zijn i.f.v. het te bereiken akoestisch isolerend effect. Geenszins blijkt uit de bestreden beslissing dat er afdoende elementen voorhanden zijn om tot het besluit te komen dat aan de geluidsimpact van

afrijdende auto's en vrachtwagens tijdens de dag , avond en ev. nacht afdoende tegemoet gekomen wordt, onafgezien van het effect van geluid van koelmotoren van de vrachtwagens en van ev. generatoren van de exploitatie. Dit aspect is geenszins onderzocht, niet door de aanvrager, noch door de vergunningverlenende overheid.

...

2.

De tussenkomende partijen repliceren:

“ ...

In het tweede onderdeel van het middel houdt verzoekende partij voor dat de bestreden beslissing onvoldoende gemotiveerd zou zijn wat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening betreft. Bovendien zou het verslag van de PSA onvoldoende weerlegd zijn in de bestreden beslissing.

Dit middelonderdeel is enigszins verwarrend voor tussenkomende partij. Immers, in de eerste plaats wordt voorgehouden dat de bestreden beslissing onvoldoende gemotiveerd zou zijn. Anderzijds citeert verzoeker expliciet uit de bestreden beslissing. Hetzelfde geldt voor het weerleggen van de argumentatie van de PSA. Ook dit zou onvoldoende gebeurd zijn door verwerende partij. Nochtans citeert verzoekende partij voor ieder argument dat door de PSA werd ontwikkeld het letterlijke antwoord daarop vanwege de Deputatie. Aldus kan bezwaarlijk voorgehouden worden dat sprake zou zijn van een schending van de motiveringsplicht, dan wel van een gebrek aan antwoord op het verslag van de PSA.

Verzoekster stelt zoals gezegd dat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening onvoldoende beoordeeld geweest zou zijn, en zulks meer in het bijzonder in relatie tot het andersluidend verslag van de PSA. De punten die door de PSA als problematisch aangehaald geweest zouden zijn, zouden naar mening van verzoekers onvoldoende weerlegd zijn. Verzoekers wijzen daarbij in het bijzonder op volgende onderdelen:

- De ruimtelijke draagkracht zou overschreden worden, de functie zou niet in overeenstemming zijn met de omliggende functies;*
- De schaal en het uitzicht van de gebouwen zou strijden met de omliggende villa's en de groene tuinen;*
- De groene buffer zou niet als afdoende aanzien kunnen worden om de hinder voor de omwonenden tot een aanvaardbaar niveau te beperken;*
- Er zou sprake zijn van geluidshinder;*

De PSA adviseerde op deze punten inderdaad ongunstig. Dit verslag is nochtans op geen enkele wijze bindend voor de Deputatie. Zij dient zich rekenschap te geven van de inhoud van het verslag, doch dient in haar beslissing haar eigen beoordeling te maken. In de mate deze afwijkt van het verslag van de PSA, dient uit de beslissing afgeleid te kunnen worden waarom dit het geval is.

De bestreden beslissing voldoet aan deze vereisten. Op elk van de voormelde punten is een omstandige motivering terug te vinden in de bestreden beslissing.

Wat vooreerst het overschrijden van de ruimtelijke draagkracht betreft, bevat de bestreden beslissing een motivering, waaruit blijkt dat de Deputatie de mening is toegedaan dat de draagkracht niet overschreden wordt, noch op perceelsniveau, noch wat de onmiddellijke omgeving betreft. In de bestreden beslissing wordt immers gesteld:

(...)

De draagkracht van de onmiddellijke omgeving wordt voorts ook in het onderdeel aangaande de functionele inpasbaarheid besproken. De draagkracht op perceelsniveau komt bijkomend terug in het onderdeel aangaande de mogelijke hinder naar de omwonenden toe.

Er kan aldus geen discussie bestaan over het feit dat de draagkracht van de omgeving, doch ook op perceelsniveau beoordeeld werd door verwerende partij, zij het dat verwerende partij tot een andere conclusie is gekomen dan de PSA.

Verzoekers wijzen op het feit dat de PSA oordeelde dat de schaal en het uitzicht van de gebouwen zou strijden met de omliggende villa's en de groene tuinen. Ook hierover nam verwerende partij zeer duidelijk standpunt in, wat blijkt uit het onderdeel dat hiervoor werd geciteerd.

De bestreden beslissing bevat voorts ontegensprekelijk een beoordeling van de groenbuffer op de site, en de vraag of het aangevraagde al dan niet onaanvaardbare hinder voor de omwonenden zou doen ontstaan. Hierover wordt in de bestreden beslissing gesteld:

(...)

Opnieuw moet worden vastgesteld dat de bestreden beslissing een duidelijke motivering op dit punt bevat. De Deputatie is de mening toegedaan dat de wijze waarop het project ingeplant wordt, in combinatie met een aantal geluidswerende maatregelen, alsmede de buffer, op zich voldoende waarborgen bieden om hinder naar de omgeving toe te voorkomen, minstens tot een aanvaardbaar niveau te herleiden. In voorgaand onderdeel wordt het aspect 'geluidshinder' overigens evenzeer tot in detail besproken.

Verzoeker tracht voor te houden dat zich op de site geen groen zou bevinden, en dat het dossier aldus inhoudelijk niet correct beoordeeld zou zijn. Het volstaat te wijzen op onderstaand inplantingsplan, dat aangeeft dat op de site wel degelijk groen wordt voorzien, in tegenstelling tot hetgeen verzoeker tracht voor te houden:

[afbeelding]

Zowel aan de straatzijde, als voor het winkelpand zelf, als op de parking, als langsheen de perceelsgrenzen wordt in groen voorzien. Het standpunt van verzoeker, te weten dat de vaststelling van de Deputatie dat de groene omgeving gerespecteerd wordt door de inrichting, is dan ook eenvoudig onjuist.

Tussenkomen de partij wenst daarbij te wijzen op het feit dat een en ander ook blijkt uit de renderings die reeds van in het begin van de procedure (inmiddels reeds 2014) werden bijgebracht, en waaruit zeer duidelijk blijkt dat geen klassiek bakstenen winkelpand opgericht wordt op een betonnen parking met enkele witte lijnen. Integendeel heeft tussenkomen de partij samen met de architect gezocht naar een optimale invulling van het terrein, met respect voor het groen:

[afbeeldingen]

Het voorziene groen maakt overigens deel uit van de winkelbeleving die beoogd wordt. Daar waar verzoeker in het verzoekschrift wat lacherig doet over het gebruik van glas, en zich de vraag stelt wat de meerwaarde daarvan zou kunnen zijn, is dit zeer evident. Dit verhoogt de winkelbeleving, net omwille van het feit dat groen voorzien wordt op de site. Door het gebruik van glas wordt het gebouw niet enkel veel luchtiger qua uitzicht, doch wordt het groen naar binnen in de winkel getrokken, wat de kwaliteit van de winkelbeleving verhoogt:

[afbeelding]

Aldus draagt het gebruik van glas en lichte materialen, alsmede de groenvoorzieningen die wel degelijk aanwezig zijn op de site, zeer zeker bij tot de inpasbaarheid van het aangevraagde in de onmiddellijke omgeving. Dit werd terecht erkend door verwerende partij in de bestreden beslissing.

Tussenkomen de partij wenst in dit verband nogmaals expliciet te wijzen op het feit dat verzoeker ten onrechte blijft voorhouden dat het aangevraagde zou opgericht worden op een perceel dat als bebost/groen/begroeid aanzien zou moeten worden. Dit is eenvoudig onwaar, wat uit onderstaande luchtfoto blijkt:

[afbeelding]

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, bevatte in het verleden een woning, en was vertuind. Van een bebost perceel was hoegenaamd geen sprake. Enkel vooraan en langsheen de zijanten bevonden zich bomen. Deze verdwijnen, doch worden vervangen door andere groenaanplantingen, zoals aangegeven in het voorgaande. Het groene karakter van het bouwblok, waarnaar verzoeker steeds verwijst, werd met andere woorden niet gevormd door het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, maar wel door het niet ontwikkeld binnengebied achter het perceel van tussenkomende partij:

[afbeelding]

Tegelijk blijkt uit deze foto zeer duidelijk dat de groene leefomgeving waarnaar verzoeker telkens opnieuw verwijst, voor hemzelf wordt bepaald door de tuininrichting van zijn linkerbuur. Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, heeft hiermee niets te maken.

Het is van deze realiteit dat verwerende partij is uitgegaan bij het beoordelen van de aangevraagde vergunning. Rekening houdend daarmee, kan onmogelijk worden betwist dat de argumentatie van verwerende partij zowel in feite als in rechte verantwoord is.

Het voorgaande is zeer duidelijk. Over elk van de door verzoekers aangehaalde punten wordt expliciet beoordeeld en gemotiveerd in de bestreden beslissing. De Deputatie motiveert over deze aspecten, en geeft onmiddellijk aan waarom zij de mening is toegedaan dat het verslag van de PSA niet gevolgd kan worden. Zulks hoeft niet woordelijk te worden opgenomen in de beslissing. De tekst van de beslissing geeft zulks zeer duidelijk aan.

Verzoeker kan zich klaarblijkelijk inhoudelijk niet in deze overwegingen vinden. Evenwel impliceert dit niet dat de bestreden beslissing om die reden onwettig zou zijn. Bovenstaande uiteenzetting geeft aan dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening gebeurde. Dit kan onmogelijk worden bediscussieerd. Deze beoordeling is geenszins kennelijk onredelijk, en kan dan ook de bestreden beslissing dragen. De andere mening die verzoeker er op nahoudt, doet hieraan geen afbreuk.

Ten overvloede wenst tussenkomende partij in te gaan op hetgeen door verzoeker wordt aangehaald aangaande de verwijzing van de Deputatie naar het feit dat deze locatie een betere locatie is dan de bestaande locatie waar de vestiging van Delhaize zich op vandaag bevindt. Verzoeker houdt voor dat dit aspect niet in de beoordeling betrokken kan worden, end at het feit dat zulks wel gebeurde aanleiding zou moeten geven tot de vaststelling dat de bestreden beslissing onwettig zou zijn. Dit is eenvoudig onjuist. Uit de besteden beslissing blijkt immers zeer duidelijk dat verwerende partij de vergunning niet verleent[t] omwille van de uitsluitende vaststelling dat de nieuwe locatie beter zou zijn dan de

bestaande. Uit de tekst van de bestreden beslissing blijkt integendeel zeer duidelijk dat dit een overweging ten overvloede is, eerder dan decisief te zijn. Dit wordt als dusdanig bijna letterlijk opgemerkt in de bestreden beslissing.
..."

3.

De verzoekende partij dupliceert:

" ...

Ruimtelijke draagkracht en functionele inpasbaarheid

De Tussenkomenende partij stelt terecht dat de PSA een ongunstig advies gaf wat betreft de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Zij stelt in meer dat de Deputatie door deze beoordeling niet gebonden is en dat zij haar eigen beoordeling mag maken. Zulks is correct voor zover deze eigen beoordeling van de Deputatie draagkrachtig is en afdoende zou zijn gemotiveerd. Naar inziens van de Verzoekende partij is zulks niet het geval.

Om haar standpunt te schragen verwijst de Tussenkomenende partij naar de motivering van de Deputatie inzake ruimtelijke inpasbaarheid, schaal en ruimtegebruik.

Functionele inpasbaarheid

De Tussenkomenende partij citeert de motivering van de Deputatie en stelt :

"Wat vooreerst het overschrijden van de ruimtelijke draagkracht betreft, bevat de bestreden beslissing een motivering, waaruit blijkt dat de Deputatie de mening is toegedaan dat de draagkracht niet overschreden wordt, noch op perceelsniveau, noch wat de onmiddellijke omgeving betreft."

De Verzoekende partij merkt op dat de Deputatie in dit deel van de motivering van haar beslissing inconsistent is stellende :

"Er is geen sprake van een structurele aantasting van een residentieel bouwblok. Integendeel wordt het residentieel karakter van het bouwblok benadrukt door de bestaande handelsactiviteit te verplaatsen naar de Antwerpsesteenweg om de huidige locatie van de winkel om te vormen naar een woonbestemming."

In alle redelijkheid kan niet aangenomen worden dat het verplaatsen van een winkel naar een 'residentieel blok' het residentieel karakter van het bouwblok zou 'benadrukken'.

In zoverre de Verwerende partij voorhoudt dat de handelszaak op de nieuwe locatie 'beter functioneel inpasbaar' zal zijn, merkt de Verzoekende partij op dat onafgezien van het feit dat het inpasbaar karakter niet wordt gemotiveerd, de motivering dat de zaak 'beter' functioneel inpasbaar zou zijn dan op een andere locatie, evenmin verduidelijkt wordt, nog los van het feit dat het al of niet 'beter' zijn op zich niet volstaat om aan te nemen dat de aanvraag functioneel inpasbaar is rekening houdende met de goede ruimtelijke ordening en dit in het bijzonder van de onmiddellijke omgeving. De Deputatie geeft niet aan in welke mate de aanvraag functioneel inpasbaar is op de gekozen locatie, omringd door woningen en tuinen, maar legt in de beslissing wel een accent op de zgn. meerwaarde voor de omgeving alwaar de winkel zal verdwijnen daarbij vermeldende dat het verwijderen van deze winkel daar uit de 'effectieve woonstraat' toe te juichen is.

Schaal en uitzicht van de gebouwen

Wat betreft de motivering van de Deputatie inzake de schaal en het uitzicht van de gebouwen stelt de Tussenkomenende partij :

"Verzoekers wijzen op het feit dat de PSA oordeelde dat de schaal en het uitzicht van de gebouwen zou strijden met de omliggende villa's en de groene tuinen. Ook hierover nam verwerende partij zeer duidelijk standpunt in, wat blijkt uit het onderdeel dat hiervoor werd geciteerd."

De motivering van de beslissing is in tegenstelling tot wat de Tussenkomenende partij voorhoudt echter niet draagkrachtig op dit punt. In de bestreden beslissing wordt immers gesteld :

"Het voorwerp van de aanvraag kan uiteraard naar schaal niet vergeleken worden met de omliggende woningen. De aanvraag heeft betrekking op detailhandel en heeft dus een heel andere aard dan de omliggende woningen. Het is evident dat detailhandel naar schaal en bebouwingsdichtheid niet vergelijkbaar is met een klassieke woning. Dit doet evenwel geen afbreuk aan het feit dat het aangevraagde zich inpast in de onmiddellijke omgeving." (...)

Genoemde motivering is inhoudelijke inconsistent en gebrekkig. Immers, in zoverre de Verwerende partij van oordeel is dat de schaalbreuk en de stijlbreuk en verschil in bebouwingsdichtheid niet verhindert dat de vergunning verleend wordt, dient zij dit aannemelijk te maken in haar motivering. Deze motivering ontbreekt echter. Uit de beslissing blijkt niet waarom het aangevraagde zich ondanks voornoemde conclusies toch zou inpassen in de onmiddellijke omgeving.

De motivering dat de aanvraag zich 'door de groenvoorzieningen en het materiaalgebruik - veel glas' integreert in de onmiddellijke omgeving kan anderzijds niet overtuigen. Het vele glas is immers evenzeer een stijlbreuk ten aanzien van de omliggende residentiële bebouwing en de magere groenvoorziening vangt dit euvel niet op. Verzoekende partij verwijst dienaangaande naar het verslag van de PSA waarin gesteld wordt:

"Er wordt weliswaar een buffering voorzien naar de aanpalende percelen toe, doch deze heeft echter een breedte van 3m, zodat wagens en vrachtwagens zullen manoeuvreren op slechts 3m van de tuinzones van de aanpalende percelen. Door haar ligging achteraan, bevindt het handelspand zich in de vroegere tuinzone van het perceel van de aanvraag, op amper 7m van de rechter perceelsgrens en stoort zij de omliggende tuinen visueel met haar utilitaire voorkomen. De voorziene buffering is niet adequaat genoeg om hinder voor omwonenden tot een aanvaardbaar niveau te beperken." (...)

Buffering

De Tussenkomenende partij stelt :

"Verzoeker tracht voor te houden dat zich op de site geen groen zou bevinden, en dat het dossier aldus inhoudelijk niet correct beoordeeld zou zijn. Het volstaat te wijzen op onderstaand inplantingsplan, dat aangeeft dat op de site wel degelijk groen wordt voorzien, in tegenstelling tot hetgeen verzoeker tracht voor te houden."

In tegenstelling tot wat de Deputatie voorhoudt, blijkt uit het dossier echter geenszins dat er sprake zal zijn van hoogstammig groen. Dit blijkt uit geen enkel stuk van het aanvraagdossier. Bovendien is evenmin duidelijk of de haag t.h.v. de perceelgrenzen wintervast zal zijn en derhalve ook in de winter zijn (beperkte) visuele bufferfunctie zal

behouden, onafgezien van het feit dat dit groen alleszins niet te vergelijken is met het groen van een parkomgeving waarmee de aankleding van het perceel in schril contrast staat. Een haag kan de storende visuele impact van een gebouw van 7 meter hoog dat achteraan een perceel wordt ingeplant ter hoogte van de tuinen van de omliggende percelen, bovendien allerminst afdoende visueel bufferen nu deze haag daarvoor veel te laag zal zijn.

Uit het inplantingsplan waarnaar de Tussenkomende partij verwijst anderzijds blijkt dat er mogelijk sprake is van enkele hoogstammige bomen aan de Steenweg, gelet op de grote van de cirkels, maar dat er aan de perceelgrenzen enkel sprake is van 'begroening' door middel van kleiner groen (kleinere cirkels) en dus struiken. Men kan zich overigens de vraag stellen waarom het bestaande, volwassen groen ter hoogte van de perceelgrenzen verwijderd werd als men voorhoudt dat er in groen wordt voorzien middels de aanvraag.

De loutere aanplanting van groen is overigens niet afdoende. Dit groen moet aangepast zijn aan de onmiddellijke omgeving en volstaan als visuele buffering. Zulks is in casu geenszins het geval. Het argument van de Tussenkomende partij, met name dat er geen sprake zou zijn van een 'klassiek bakstenen winkelpand' anderzijds, doet hier niet terzake. Het geblokte en uit staal en glas voorziene gebouw steekt schril af van de residentiële bebouwing errond en de groenvoorziening die de bouwheer intekent, volstaat niet om visueel afdoende bufferend te werken ten aanzien van de onmiddellijke omgeving dat gekenmerkt wordt door een woonparkkarakter en residentiële bebouwing met grote tuinen met veel bomen en groen. De bomen op de parking zelf, zorgen evenmin voor enige visuele buffering. Ze hebben mogelijk een positieve impact op de belevingswaarde van de bezoekers van de winkel maar zijn zonder afdoende bufferend effect voor de onmiddellijke omgeving. De winkelbeleving staat totaal los van de mate waarin de aanvraag inpasbaar zou zijn in de onmiddellijke omgeving gelet op het feit dat beide vanuit een totaal ander perspectief ervaren worden.

*In de beschrijvende nota staat overigens het volgende inzake de groenvoorziening :
"De (park- en tuinrichting wordt omgevormd tot parking, met behoud van enkele beuken. De zijkanen van het perceel worden maximaal begroend."*

*Er is in de beschrijvende nota dus geen sprake van nieuwe hoogstammige bomen en uit een recente luchtfoto blijkt dat er maar twee bomen behouden zijn op het ganse perceel (zie onderstaande recente luchtfoto). Al de andere bestaande bomen en het bestaande groen is gekapt en verwijderd. Ook ter hoogte van de perceelgrenzen.
[afbeelding]*

De Tussenkomende partij stelt in haar schriftelijke uiteenzetting (zie randnr. 53) :

"Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, bevatte in het verleden een woning, en was vertuind.

Van een bebost perceel was hoegenaamd geen sprake. Enkel vooraan en langsheen de zijkanen bevonden zich bomen. Deze verdwijnen, doch worden vervangen door andere groenaanplantingen, zoals aangegeven in het voorgaande. Het groene karakter van het bouwblok, waarnaar verzoeker steeds verwijst, werd met andere woorden niet gevormd door het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, maar wel door het niet ontwikkeld binnengebied achter het perceel van tussenkomende partij."

De stelling van de Tussenkomende partij is andermaal misleidend en onjuist.

[I]n zoverre de Tussenkomenende partij een luchtfoto voorziet in haar schriftelijke uiteenzetting om aan te tonen dat er niet veel bomen en groen was op het perceel, voorafgaand aan de kap en verwijdering van het groen/de bomen, merkt de Verzoekende partij op dat zij het perceel andermaal foutief omlijnt en de dichte groene voorziening ter hoogte van de perceelgrenzen duidelijk buiten beschouwing laat.

Hieronder een oudere luchtfoto waarop te zien (2009) (...) is dat er wel degelijk sprake was van veel bomen en groen voordat de kapwerkzaamheden werden uitgevoerd ter voorbereiding van de uitvoering van de bouwwerken (...)
[afbeeldingen]

Het is duidelijk dat het perceel wel degelijk bebost was en zeer groen rondom de woning alvorens door de Tussenkomenende partij de kap ingezet werd van het groen en de bomen. Daar waar men op de luchtfoto van 2009 nagenoeg niets kan zien van de weg tussen de twee percelen, is dit overduidelijk wel het geval na de kap van de bomen en het groen op het bouwperceel. Het groen op het perceel alsook aan de vier hoeken van het perceel en de perceelsgrenzen, is volledig verwijderd.

In zoverre de Tussenkomenende partij het belang van de Verzoekende partij kennelijk impliciet in twijfel trekt, stellende dat voor de Verzoekende partij enkel de tuininrichting van zijn linkerbuur van belang is en dat de bestreden aanvraag 'hiermee niets te maken' heeft, kan haar standpunt niet gevolgd worden. Op pg. 5/46 van het verzoekschrift van de Verzoekende partij werd een foto afgebeeld waarop te zien is dat Verzoekende partij wel degelijk zicht heeft op het perceel waarop het grootwarenhuis is voorzien en dat het groen van diens buur niet afdoende visueel buffert om aan de visuele hinder van het grootwarenhuis te verhelpen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Turnhout' ligt de vestigingsplaats van het vergunde winkelpand in woongebied.

2.

Artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit bepaalt:

“ ...

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

... ”

Uit artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit volgt dat inrichtingen voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf enkel in woongebied kunnen worden toegestaan onder de dubbele voorwaarde dat zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren, om redenen van goede ruimtelijke ordening, in een daartoe aangewezen gebied afgezonderd moeten worden, met andere

woorden dat zij bestaanbaar zijn met de bestemming van woongebied, en dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de bestemming van woongebied moet er rekening worden gehouden met de aard en de omvang van de inrichting, waardoor die laatste inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening niet in het betrokken woongebied kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van de inrichting, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied.

De beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving moet uitgaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten.

Op grond van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, d) VCRO, in zijn toepasselijke versie, moet het vergunningverlenend bestuur onderzoeken of de aanvraag verenigbaar is met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld. Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat de beoordeling van de goede ruimtelijke omgeving van de in de omgeving bestaande toestand moet uitgaan. Zoals uitdrukkelijk bepaald door artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit, moet het vergunningverlenend bestuur daarbij in de eerste plaats de ordening in de onmiddellijke omgeving in ogenschouw nemen. Die beoordeling moet *in concreto* geschieden.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn.

Om te voldoen aan zijn plicht tot formele motivering, moet het vergunningverlenend bestuur afdoende de redenen van goede ruimtelijke ordening opgeven die hem tot zijn beslissing gebracht hebben. Afdoende wil zeggen draagkrachtig, wat betekent dat de motieven moeten volstaan om de beslissing te verantwoorden. Er kan alleen met de in de vergunningsbeslissing uitdrukkelijk verwoorde redengeving rekening worden gehouden.

Luidens artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, in zijn toepasselijke versie, neemt de deputatie haar beslissing over het beroep op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen gehoord heeft. Wanneer de deputatie andersluidend met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar beslist, moeten uit haar beslissing duidelijk en afdoende de redenen blijken waarom het advies niet gevolgd wordt.

De Raad mag zijn beoordeling van de feiten niet in de plaats van die van het bestuur stellen. In de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuur de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren uitgeoefend heeft, met name of het van de juiste feitelijke gegevens uitgegaan is, of het die correct beoordeeld heeft en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

3.

In haar advies van 16 november 2017 overweegt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de voorziene inplantingsplaats langs de Antwerpsesteenweg, die als een “drukke baan” bestempeld wordt waar er al kleinhandelszaken gevestigd zijn, met aan de overzijde van het

bouwterrein een autogarage en een tankstation, op het eerste gezicht voor detailhandel geschikt lijkt.

Niettemin besluit de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening omdat het aangevraagde winkelpand niet in de onmiddellijke omgeving ingepast kan worden. De aanvraag wordt in een “residentieel bouwblok” gesitueerd, dat het feitelijk voorkomen van een park heeft en kenmerkend voor de oostelijke zijde van de Nijverheidsstraat genoemd wordt. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar herinnert eraan dat de eigenheid van het oostelijk gedeelte van de Nijverheidsstraat aan de grondslag gelegen heeft van de beslissing van 9 januari 2014 van de verwerende partij tot weigering van een vergunning. Het in de feiten onderscheiden “bouwblok” heeft volgens het advies “een groen, zelfs parkachtig karakter” vanwege de omvangrijke tuinen en hoogstammen. De onmiddellijk aan de bouwplaats aanpalende percelen “zijn omvangrijk (...) en (...) met grote, vrijstaande villa’s (bebouwd).” Het verslag vervolgt dat het “winkelpand (...) zeer ver naar achteren op het terrein ingeplant (wordt), op 37m van de voorliggende weg, wat betekent dat het gebouw te midden van de residentiële tuinen komt te liggen”, dat de “schaal en het uitzicht van het gebouw strijdt met de omliggende villa’s en groene tuinen”, dat het “perceel (...) immers nagenoeg volledig verhard (zal) worden in functie van een groot monogaam volume (...) met een hoogte van 7m en plat dak en een enorme parking waarbij wagens tot helemaal achteraan het terrein kunnen parkeren.”

Daaruit besluit de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het aangevraagde gebouw, in de vroegere tuinzone van het terrein met zijn “utilitaire voorkomen”, visueel leidt tot “een totale breuk met de groene tuinomgeving die heden bestaat.” De in de aanvraag vooropgestelde buffering wordt ontoereikend bevonden omdat die maar een breedte van drie meter heeft, zodat wagens en vrachtwagens op die afstand van de tuinzones van de aanpalende percelen kunnen manoeuvreren. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hekelt ook de geluidshinder waaraan de omwonenden daardoor blootgesteld worden.

4.

In de bestreden beslissing situeert de verwerende partij de bouwplaats in het gebied dat door de Nijverheidsstraat, de Oudebaan, het Bergeneindsepad en de Antwerpsesteenweg begrensd wordt. Waar zij de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats beschrijft, bestempelt de verwerende partij wel op haar beurt de aanpalende percelen als “grote residentiële percelen, bebouwd met villa’s”. Nog volgens haar eigen beschrijving heeft de omgeving achter en naast het terrein van de aanvraag “een sterk residentieel karakter met ruime percelen en veel hoogstammig groen”. De verwerende partij vermeldt daarnaast het tankstation, de autogarage en daarnaast een drankencentrale aan de overzijde van de Antwerpsesteenweg.

Die feitelijke beschrijving in de bestreden beslissing stemt overeen met het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats tevoorschijn komt als een uitgesproken residentieel, groene omgeving met ruime percelen en hoogstammen. De in het verzoekschrift opgenomen foto’s maken die omgeving aanschouwelijk. In zoverre zij zich een voorstelling van de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving gevormd heeft, kan de verwerende partij op dat vlak geen onzorgvuldige feitenvinding worden verweten.

Voor zover de verwerende partij, al is het volledigheidshalve, in de bestreden beslissing opmerkt dat de bestaande Delhaize-vestiging om diverse redenen slecht gelegen is en de verplaatsing een positieve zaak is voor de onmiddellijke omgeving daar, verantwoordt dat niet dat het winkelpand stedenbouwkundig inpasbaar is in de omgeving waarin ze ingeplant wordt. Zoals de verwerende partij overweegt, moet een aanvraag op basis van haar eigen kwaliteiten worden beoordeeld.

Ten onrechte legt de verwerende partij de focus op de Antwerpsesteenweg, als “drukke gewestweg” met “tal van handelszaken” om ondanks de eigen gemaakte beschrijving van de onmiddellijke omgeving de afgifte van de vergunning te wettigen. Die beschrijving is dat de bouwplaats links, rechts en achteraan door ruime percelen met een sterk residentieel karakter en veel hoogstammig groen omringd wordt. Het winkelpand wordt op 37 meter van de weggrens ter hoogte van de aanpalende tuinen ingeplant. Dat er dan aan de overzijde van de Antwerpsesteenweg speciaalzaken gevestigd zijn, laat die vaststellingen onverlet. In zoverre de verwerende partij nog verwijst naar de Colruyt-vestiging honderd meter verder, een Lidl-winkel op minder dan 700 meter en daarnaast op een “in de nabije toekomst” te vestigen lokale supermarkt als omgevingsreferenties, laat zij klaarblijkelijk de ruimere omgeving op de ordening in de onmiddellijke omgeving voorgaan.

Waar de verwerende partij overweegt dat de aanvraag detailhandel betreft, dat detailhandel een “heel andere aard” heeft dan de omliggende woningen, en dat “detailhandel naar schaal en bebouwingsdichtheid (evident) niet vergelijkbaar is met een klassieke woning”, is dat juist maar maakt dat haar conclusie dat het gebouw stedenbouwkundig inpasbaar is niet minder problematisch. De in de aanvraag begrepen groene bufferzone en groeninrichting vooraan het pand volstaan in redelijkheid niet om die conclusie te verantwoorden. Het motief dat de aanvraag een “maximale groene aanleg” garandeert en een “ruime” groenzone vooraan het gebouw inhoudt, laat zich overigens ook niet verzoenen met de onder de beschrijving van de aanvraag gedane vaststelling dat het terrein “nagenoeg volledig verhard (is), op een groeninrichting vlak voor de winkel en de bufferstroken van 3m breed naar de aanpalende percelen na”.

De overwegingen dat de locatie “perfect bereikbaar” is en “vlot ontsloten” wordt, dat de zichtbaarheid op de site en het veiligheidsgevoel door de ligging van de parking verhoogd worden, dat de hoogte van zeven meter overeenstemt met de omringende bouwhoogtes, dat de “45°-regel” gerespecteerd wordt, en dat de visuele hinder en de geluidshinder aanvaardbaar zouden zijn, doen niet afzien van de conclusie dat de bestreden beslissing geen draagkrachtige motivering bevat van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv S.R.A. INVEST en de bvba HEEREN GROUP is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 4 januari 2018, waarbij aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het bouwen van een winkelruimte na afbraak van een woning op de percelen gelegen te 2350 Vosselaar, Antwerpsesteenweg 48, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 207D4 en 207C4.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij bepaald op 200 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 29 oktober 2019 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF