

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0405 van 3 juni 2014  
in de zaak 1112/0718/SA/4/0666

In zake: de Comm.V. [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Els EMPEREUR  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Michel VAN DIEVOET  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolstraat 56  
waar woonplaats wordt gekozen

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 4 juni 2012 en geregulariseerd met een aangetekende brief van 25 juni 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 29 maart 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Drogenbos van 25 november 2011 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de regularisatie van de renovatie en de uitbreiding van een [REDACTED].

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

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De Raad heeft met het arrest van 31 oktober 2013 met nummer S/2012/0226 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de vierde kamer.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 4 juni 2013, waar de behandeling van de vordering tot vernietiging op verzoek van de partijen is verdaagd in afwachting van een arrest van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, omtrent het betrokken gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 29 april 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ive VAN GIEL die loco advocaat Els EMPEREUR verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Filip VAN DIEVOET die loco advocaat Michel VAN DIEVOET verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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

## **III. FEITEN**

Op 18 augustus 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Drogenbos een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“Renovatie en uitbreiding van het [REDACTED] te Drogenbos - Regularisatie”*.

De percelen zijn gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening Vlaams Strategisch gebied rond Brussel en aanpalende openruimte gebieden’ (hierna het GRUP VSGB), vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2011, meer bepaald in de strook ‘Specifiek Regionaal Bedrijventerrein voor Kleinhandel’ en dit binnen de deelzone A.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 10 november 2011 een ongunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Drogenbos weigert op 25 november 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 30 december 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 maart 2012 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 27 maart 2012 beslist de verwerende partij op 29 maart 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### 5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag heeft tot doel om het Redevco ■■■ te verbouwen (deels herbouw) en uit te breiden (regularisatie). Dit heeft dan betrekking op diverse winkels binnen dit park, dat ontstond in 1960. Centraal wordt de grote ■■■ met ■■■ bewaard en verfraaid. Een aanpalende winkelruimte aan de noordzijde, waarin de ■■■ doe-het-zelf-winkel was gevestigd, werd heringericht tot een ■■■. De bestaande vrijstaande ■■■-■■■ ten zuiden van de ■■■ en de vrijstaande winkel van Disport ten noorden van het centrale complex werden afgebroken. De buitenverkoopzone en loskade bij de ■■■ ■■■ werden verwijderd, alsook de loskades, de voorgevel en de luifel van de ■■■-winkel.

Een volledige ■■■ (met tuinafdeling en doe-het-zelf) kwam op de plaats van de voormalige ■■■, ditmaal ook gekoppeld aan het hoofdgebouw van ■■■. Een nieuw gebouw ter hoogte van de voormalige Disport, en ook gekoppeld aan het complex iedt aan drie nieuwe winkels plaats (■■■). In totaliteit werd de bebouwing met 4945.25m<sup>2</sup> vergroot tot 22284.32m<sup>2</sup> en met 39140.69m<sup>3</sup> vergroot tot 137425m<sup>3</sup>, volgens een nota gevoegd bij de aanvraag. Daarin zijn 11 zaken gevestigd.

Achteraan de ■■■ zijn nieuwe stockageruimtes en loskades voorzien. Daarnaast werden nog gevels vernieuwd, ligt een overdekte wandelstraat ter regularisatie voor, alsook de oprichting van hoogspanningscabines en de heraanleg van de parking en groenaanleg.

#### 5.3 Beschrijving van de plaats

Het ■■■ maakt deel uit van een bedrijvenzone palend aan de Brusselse buitenring, die zich uitstrekt over een 1.5km langs de ring en zo'n 500m ten oosten hiervan, over de gemeentegrenzen van Sint-Pieters-Leeuw, Drogenbos en Ukkel. Het ■■■ is een grote site van ruim 7ha hierbinnen, meteen palend aan de afrit Ruisbroek. De plaats is gekenmerkt door bedrijfsgebouwen en handelszaken. Het ■■■ is ingericht met (grootschalige en middenschallige) kleinhandelszaken en horeca. Het gebied kent een hoge dichtheid.

Op de site bevinden zich naast het gebouwcomplex waaraan de werken plaatsvinden ook nog in hoofdzaak een zeer grote parking, en verspreid over de site nog vier andere vrijstaande bedrijfsgebouwen (■■■). Aan deze andere gebouwen vinden geen werken plaats. De parking werd heraangelegd, waarbij de centrale circulatie meer geënt werd op de natuurlijke looplijnen. Er is voorzien in 810 parkeerplaatsen, waarvan 29 gehandicaptenparkings en 7 parkings voor jonge moeders. Ter hoogte van de nieuwe uitbreidingen werd de inrichting van de parking geoptimaliseerd en hier en daar komt nog wat ondergeschikt groen voor op de plannen. De inrit langs de grote Baan (tussen ■■■) werd hierbij ongewijzigd bewaard, de in- en uitrit langs de ■■■ wordt heraangelegd (nog in werffase), waarbij de uitrit van twee naar drie rijstroken wordt verbreed, met voorsortering. Ter hoogte van deze inkomzone is ook een groot waterbufferbekken voorzien. Op de parking is nog een nieuwe strook voor voetgangers voorzien in functie van een bushalte aan de ■■■.

#### 5.4 Historiek

- de aanvraag werd ingediend op 23 maart 2009. Op 12 oktober 2009 werd door het college van burgemeester en schepenen een voorafgaand advies uitgebracht. Dit advies

werd onterecht door de aanvragers als een vergunning beschouwd, waarop de werken aanvingen. Een beslissing inzake deze aanvraag werd niet genomen. De huidige aanvraag omvat de regularisatie van de werken die reeds uitgevoerd werden. Er werd tot een nieuwe aanvraag overgegaan teneinde de wijzigingen die plaatsvonden tijdens de uitvoering mee op te nemen..

...

### 5.7 Beoordeling

a) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. De voorzieningen voor recuperatie en/of infiltratie en buffering van het hemelwater zijn weergegeven op de plannen, de ingevulde aanstiplijsten bevinden zich bij de aanvraag. De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen omtrent het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) De aanvraag valt onder de toepassing van art. 3 van de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Alle publiek toegankelijke delen van de verkoopsruimtes werden ingericht volgens de richtlijnen in de verordening.

c) Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het goed is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk RUP: 'Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel' (vaststelling van 16 december 2011). De aanvraag is hierbinnen gelegen in de strook 'Specifiek Regionaal Bedrijventerrein voor kleinhandel', en dit binnen de deelzone A. Dit GRUP vervangt de vroegere gewestplanbestemming (dienstverleningsgebied). Aangaande deze zone zijn de volgende stedenbouwkundige voorschriften relevant:

#### 'Artikel A1.1.1 .

Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven met als hoofdactiviteit grootschalige kleinhandel. Het betreft individuele grootschalige winkels, concentraties van grootschalige winkels. Daarnaast zijn de volgende hoofdactiviteiten toegelaten:

- groothandel;
- horeca en toeristische logies.

De voorgestelde bestemmingen betreffen grootschalige kleinhandel en ondergeschikt horeca, zodat voldaan is aan het bestemmingsvoorschrift.

#### 'Artikel A1.1,3.

Het gebied is gesplitst in vier deelzones aangeduid met de letters A, B, C en D.

In dit gebied wordt de uitbreiding van de bruto verkoopsoppervlakte beperkt tot de bestaande stedenbouwkundig vergunde bruto verkoopsoppervlakte op het moment van de definitieve vaststelling van dit RUP. In geval van herstructurering van één van de deelzones van de kleinhandelsconcentratie mag de brutoverkoopsoppervlakte in die deelzone maximaal vermeerderd worden met 15%. Herstructurering houdt in dat de bestaande stedenbouwkundig vergunde bruto verkoopsoppervlakten worden gegroepeerd of samengevoegd waarbij aandacht gaat naar het stimuleren van verweving

met woonfuncties, een gezamenlijke wegontsluiting en gedeelde parkeergelegenheid voor klanten.

De bruto verkoopsoppervlakte bestaat uit de netto verkoopoppervlakte, reserve, technische en sociale lokalen, bureaus en andere handelsruimten, inclusief verkoopoppervlakte in open lucht'.

De voorschriften binnen deze vier deelzones zijn dus hetzelfde, en komen neer op een consolidatie van de bestaande toestand. De deelzones creëren vier aparte entiteiten die bij herstructurering apart kunnen bekeken worden. Bij herstructurering is dan wel nog beperkte uitbreiding mogelijk indien voldaan wordt aan de bepalingen terzake.

De aanvraag werd ingediend en beoordeeld voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit plan (16 februari, zijnde 14 dagen na de publicatie in het staatsblad). Op dat ogenblik was de gewestplanbepaling voor dienstverleningsgebieden nog van toepassing. In toepassing op art. 4.3.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kon wel geweigerd worden op basis van het voorlopig goedgekeurd GRUP. Het college van burgemeester en schepenen kwam tot een voorwaardelijk gunstig advies op basis van de gewestplanvoorschriften. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar bracht een ongunstig advies uit om reden van de strijdigheid met het voorlopig vastgesteld GRUP, wat tot de weigering leidde. Het definitief vastgesteld GRUP heeft voor deze zone geen wijzigingen aangebracht aan het voorlopig vastgesteld plan. De beroeper betwist de strijdigheid met het inmiddels definitief vastgesteld GRUP.

De beroeper stelt dat de aanvraag een herstructurering van de deelzone betreft die voldoet aan de definiëring volgens het voorschrift, waarbij de bruto-verkoopsoppervlakte met minder dan 15% wordt uitgebreid. Een herstructurering wordt gedefinieerd als groeperen en samenvoegen van bestaande verkoopsoppervlakken, met aandacht voor verweving met het wonen en gezamenlijke ontsluiting en parkeergelegenheid. En deze herstructurering wordt bekeken per deelzone. Hier wordt wel voorzien in de groepering van de gebouwen en wordt binnen het eigendom de parking gedeeld, toch hebben de werken slechts betrekking op de elf bedrijven op het eigendom van de aanvrager. Dit is ongeveer 7ha van de ca. 10ha binnen deze deelzone. Ca. 3ha wordt dus niet betrokken bij de ingrepen. Hierin zit onder meer de aanpalende ■■■■, maar ook nog 6 andere bedrijven (standenbouw, knopen en gespen, karton, technologische beveiligingssystemen, meubels, wisselstukken voor wagens). Daarnaast zijn er enkele (meergezins)woningen in de zone gelegen.

De aanvrager stelt dat er een recht van doorgang is naar de aanpalende site van Carpet Right, alsook dat er parkings gedeeld worden, dit is echter een toestand die niet nieuw is. In wezen wordt er niet gewerkt aan een gemeenschappelijke ontsluiting voor de hele deelzone, noch wordt deze hele zone geherstructureerd of vindt er een groepering van de gebouwen plaats, noch wordt er enige aandacht geschonken aan de bestaande woonfunctie binnen deze zone. Er vindt enkel een (eerder beperkte) herstructurering van het eigen terrein plaats. Dit is niet wat onder 'gezamenlijk' kan worden begrepen. De opvatting van het GRUP om de hele deelzone te herstructureren kan als ambitieus aangevoeld worden, maar is toch niet anders bedoeld dan omschreven.

Bovendien wordt hierbij dan ook onterecht de hele zone betrokken om te stellen dat de uitbreiding onder de bovengrens van 15% valt. Op het eigendom van de aanvrager zelf is deze uitbreiding groter (ca. 19%), voor de hele zone (inclusief de horecazaken) ca. 12%. Op deze wijze wordt dus nagenoeg het totaal van de beperkte mogelijkheden die voor de hele zone zijn gecreëerd opgenomen door de aanvrager (en blijft er voor de overige 7

bedrijven nog 3%). Het is duidelijk dat dit aan de doelstellingen van het GRUP voorbij gaat. Indien elke eigenaar zijn uitbreiding zou relateren aan he: geheel van de zone zou bv. het aanpalende ■■■ makkelijk 100% kunnen uitbreiden en toch onder deze 15% blijven, zodat deze regel een maat voor niks zou zijn.

De aanvraag valt duidelijk buiten deze bepalingen van het GRUP. Een totaalinrichting dient hier vooropgesteld te worden. Mogelijk verhinderen de voorgestelde werken een dergelijke totaalinrichting niet, toch moet er minstens inspraak zijn van de overige eigenaars binnen de strook. Hier kan enkel vastgesteld worden dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de planologische voorschriften voor de plaats. Inzake de moeilijke praktische haalbaarheid van dit voorschrift, en het mogelijk verlamdend effect hiervan, werd door de VLACORO het bezwaar van de gemeente Drogenbos bijgetreden, met de vraag dit voorschrift anders te formuleren. Niettemin werd dit voorschrift ongewijzigd definitief goedgekeurd, zodat dit een bindend en verordend karakter heeft verkregen.

d) De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar argumenteert dat een mobiliteitsstudie is vereist voor de evaluatie van de impact van de vermeerdering van de brutoverkoopsoppervlakte. Dit gaat terug naar het art. 16, 13° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004, waarin wordt opgelegd dat bij de uitbreiding van de brutovloeroppervlakte van gebouwencomplexen voor handel en horeca tot over de drempel van 7500m<sup>2</sup> of een veelvoud hiervan een mobiliteitsstudie verplicht is. Met ander woorden wordt per schijf van 7500m<sup>2</sup> bijkomende brutoverkoopsoppervlakte aangenomen dat de mobiliteitsafwikkeling dusdanig wijzigt dat het een aparte rapportering vereist teneinde een evaluatie mogelijk te maken.

Voor het betrokken project dient uitgemaakt te worden of dit het geval is. Volgens de berekening van de aanvrager, gevoegd bij de aanvraag, zou er een toename zijn met 4945.25m<sup>2</sup> tot 22284.32m<sup>2</sup>. Daarbij werd het tweede veelvoud van 7500m<sup>2</sup> (15000m<sup>2</sup>) eerder al overschreden en wordt het derde veelvoud van 7500m<sup>2</sup>, zijnde 22500m<sup>2</sup>, nog niet overschreden. In het beroepsschrift is er sprake van andere oppervlaktes, zijnde met inbegrip van de horecazaken. De horecazaken dienen inderdaad te worden meegeteld, vermits ze deel uitmaken van het gebouwencomplex. Voor de berekening kan hier wel beperkt worden tot het eigendom van de aanvrager, gezien dit één samenhangend geheel is met een mobiliteitsafwikkeling die zelfstandig functioneert (geen medegebruik door andere bedrijven in de deelzone volgens het GRUP). Volgens de berekening van de aanvrager is er volgens deze berekeningswijze een toename van 24754m<sup>2</sup> naar 29433m<sup>2</sup>, zodat de kaap van 4x 7500m<sup>2</sup>= 30000m<sup>2</sup> niet overschreden is. Niettemin dient met de nodige omzichtigheid omgesprongen te worden met uitbreidingen, die hier toch de 20% benaderen. De hele bedrijvenstrook (over de gemeentegrenzen heen) kent al een behoorlijke oververzadiging. Daarom ook dat de uitbreidingsmogelijkheden strikt gelimiteerd werden en aan strenge voorwaarden verbonden. Uit de aanvraag blijkt wel hoeveel parkeerplaatsen er zijn na de verbouwing, maar er wordt geen saldo gemaakt met de vroegere toestand. Het staat zelfs niet vast of er mogelijk een inkrimping van het aantal parkeerplaatsen plaatsvindt ten koste van de uitbreiding van de gebouwen. De mobiliteit en de parkeerbehoefte is gerelateerd aan de toename van de totale netto-verkoopsoppervlakte. Hierover werden geen gegevens verstrekt.

e) Het college van burgemeester en schepenen bracht nog enkele kleinere bezwaren naar voren, waaraan kan verholpen worden mits de nodige voorwaarden aan de vergunning te verbinden. De belangrijkste opmerking betreft de groenaanleg. De gemeente stelt dat een aanzienlijk kleiner aantal hoogstammen wordt voorgesteld

tegenover wat eerst werd aangevraagd in 2009 (aanvraagdossier dat nooit werd afgesloten). De aanvrager toont zich bereid om deze groenaanplant terug op te drijven tot wat initieel was voorgesteld. Het gaat dan om 180 bomen en 45 solitairstruiken, naast de grasstroken. De realisatie van het meest dichte beplantingsplan kan als voorwaarde aan een eventuele vergunning verbonden worden.

De inritten en circulatie op het terrein blijven in grote lijnen ongewijzigd, behalve voor de uitrit naar de ■■■, die hier verdubbeld werd naar twee rijstroken over een lengte van ca. 20m tot aan de laan. De gemeente merkt terecht op dat deze opvatting onveilig is, gezien de ■■■ zelf maar één rijstrook heeft. Een plaatselijke verbreding op het eigen terrein, teneinde de aanschuifrij te ontdebelen en minder lang te maken, kan aangenomen worden, maar een versmalling ter hoogte van de uitrit tot één rijstrook is wenselijk. De aanvrager heeft geen bezwaar tegen een voorwaarde die dit vastlegt. De overige voorwaarden hebben betrekking op kleinere technische euvels aangaande de afsluiting van de afvalcontainers, de signalisatie, de plaatsing van een reclametotem, de overige publiciteit. Ook deze problemen zouden mits voorwaarden aan een eventuele vergunning (in een navolgende procedure in samenhang met de omliggende bedrijven) kunnen opgelost worden.

Uit ruimtelijk oogpunt dient gesteld te worden dat de aanvraag in hoofdzaak een beperkte herorganisatie en modernisering is zonder dat de inrichting van de zone aanzienlijk wijzigt. In hoofdzaak worden verouderde losstaande volumes vervangen door volumes die aansluiten op het hoofdgebouw van de ■■■. Hierbij worden dus nutteloze restruimtes opgeheven en wordt de bebouwing meer samenhangend en compact opgevat. Een belangrijke zone voor buitenverkoop wordt ook onder dak gebracht. Ook wordt er in de hoogte uitgebreid, zonder echter tot overdreven volumes te komen. Alles gebeurt nagenoeg binnen de omschreven veelhoek van de huidige bebouwing, zodat de volumewerking van de bedrijfsgebouwen in dezelfde grootte-orde blijft. Daarnaast worden de gevels opgefrist en hedendaags gemaakt om het geheel visueel-esthetisch meer samenhang te geven en de aantrekkelijkheid van de site te vergroten. De ruimtelijke impact van dit alles is klein, en wijzigt naar ervaring niks substantieels aan wat hier sinds de jaren '60 tot stand kwam.

Het GRUP heeft echter op een samenhangende aanpak van de hele deelzone aangestuurd als voorwaarde op enige mogelijke uitbreiding, zodat het niet mogelijk is om hierop een voorafname te doen, die mogelijk in samenhang met de rest van de zone tot onevenwichten leidt. Deze samenhangende aanpak moet het mobiliteitgenererend effect van uitbreidingen ondervangen, die mogelijk de draagkracht van de omgeving overschrijdt. Slechts een aanvraag waarbij alle overige bedrijven en andere gebouwen binnen deze deelzone A worden betrokken in de planopvatting, met akkoord van de betrokken eigenaars, kan in overweging worden genomen.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag is in strijd met de planologische voorschriften voor de zone 'Specifiek Regionaal Bedrijventerrein voor kleinhandel' binnen het GRUP '(Vlaams strategisch gebied rond Brussel), waarin geen uitbreidingen van de bruto-verkoopsoppervlakte zijn toegestaan, tenzij deze gepaard gaan met een herstructurering van de hele deelzone. Minstens 6 andere bedrijven en een aantal woningen in de betrokken deelzone werden niet betrokken bij de aanvraag.

...

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 op 18 april 2012 betekend aan de verzoekende partij. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een ter post aangetekende brief van 4 juni 2012, is tijdig.

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

De verzoekende partij is de aanvrager van de vergunning en derhalve een belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO.

De verzoekende partij legt bovendien een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden.

#### **V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – EERSTE MIDDEL**

##### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van de materiële motiveringsplicht, van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en van artikel 159 van de Grondwet.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

*Het enige weigeringsmotief in de bestreden beslissing betreft de vermeende onverenigbaarheid met het GRUP VSGB:*

*De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:*

- *de aanvraag is in strijd met de planologische voorschriften voor de zone ‘Specifiek Regionaal Bedrijventerrein voor kleinhandel binnen het GRUP (Vlaams strategisch gebied rond Brussel), waarin geen uitbreidingen van de bruto-verkoopsoppervlakte zijn toegestaan, tenzij deze gepaard gaan met een herstructurering van de hele deelzone. Minstens 6 andere bedrijven en een aantal woningen in de betrokken deelzone werden niet betrokken bij de aanvraag.*

*De bestreden beslissing bevat geen andere determinerende weigeringsmotieven (zie evenwel het derde en vierde middel).*

*Verzoekende partij heeft een verzoek tot schorsing en vernietiging (STUK 7C) ingesteld tegen het definitieve vaststellingsbesluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2011 m.b.t. dit GRUP (gepubliceerd bij uittreksel in het Belgisch Staatsblad van 2 februari 2012). Er zijn ook nog andere beroepen tegen dit GRUP ingesteld. Deze procedures zijn nog lopende.*



*In dit verzoekschrift bij de Raad van State worden omstandig de middelen aangegeven en toegelicht waarom het betrokken definitieve vaststellingsbesluit manifest onwettig is.*

*Verzoekende partij verzoekt dan ook Uw Raad om in het kader van deze procedure voor Uw Raad op grond van art. 159 van de Grondwet het definitieve vaststellingsbesluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2011 m.b.t. dit GRUP buiten toepassing te laten.*

*Het gevolg van deze onwettigverklaring en buitentoepassingverklaring is dat de juridische grondslag van de bestreden beslissing ontbreekt en de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is op grond van pertinente en draagkrachtige motieven, zoals vereist door de materiële en formele motiveringsverplichting op grond van de artt. 2 en 3 van de Uitdrukkelijke Motiveringswet van 1991.*

*Hieronder wordt in zes (ernstige en gegronde) middelen de onwettigheid van het definitieve vaststellingsbesluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2011 m.b.t. dit GRUP aangetoond. Uiteraard is ook het voorlopig vaststellingsbesluit met dezelfde onwettigheden behept. Ook dit voorlopige vaststellingsbesluit dient dus, voorzover als nodig, buiten toepassing te worden gelaten en kan eveneens geen rechtmatig weigeringsmotief uitmaken.*

*De onwettigheden met betrekking tot het GRUP VSGB, zoals definitief vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2011, kunnen als volgt worden samengevat:*

*...*

De verwerende partij verklaart op de terechtzitting van 29 april 2014 dat zij zich naar de wijsheid van de Raad gedraagt.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit de overwegingen van het bestreden besluit blijkt dat de verwerende partij het aangevraagde heeft geweigerd omdat het niet voldoet aan het artikel A.1.1.3. van het GRUP VSGB.

Artikel A1.1.3. van het GRUP 'VSGB' bepaalt:

*"Het gebied is gesplitst in vier deelzones aangeduid met de letters A, B, C en D.*

*In dit gebied wordt de uitbreiding van de bruto verkoopsoppervlakte beperkt tot de bestaande stedenbouwkundig vergunde bruto verkoopsoppervlakte op het moment van de definitieve vaststelling van dit RUP. In geval van herstructurering van één van de deelzones van de kleinhandelsconcentratie mag de brutoverkoopsoppervlakte in die deelzone maximaal vermeerderd worden met 15%. Herstructurering houdt in dat de bestaande stedenbouwkundig vergunde bruto verkoopsoppervlakten worden gegroepeerd of samengevoegd waarbij aandacht gaat naar het stimuleren van verweving met woonfuncties, een gezamenlijke wegontsluiting en gedeelde parkeergelegenheid voor klanten.*

*De bruto verkoopsoppervlakte bestaat uit de netto verkoopoppervlakte, reserve, technische en sociale lokalen, bureaus en andere handelsruimten, inclusief verkoopoppervlakte in open lucht."*

2.

Bij arrest nr. 226.636 van 7 maart 2014 heeft de Raad van State het besluit van 16 december 2011 van de Vlaamse regering houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'afbakening VSGB en aansluitende open ruimtegebieden', in zoverre dit het artikel A1.1. "Specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel" betreft, vernietigd.

In dit arrest wordt onder meer het volgende overwogen:

"...

*Anders dan de verwerende partij dat ziet, komt de opdeling van het gebied in vier deelzones niet tegemoet aan de vraag van de Vlacoro om het kwestieuze stedenbouwkundig voorschrift grondig aan te passen. Meer bepaald blijft het standpunt van de Vlacoro overeind dat dit voorschrift "onvoldoende rekening [houdt] met de eigenheid van de specifieke bedrijventerreinen en [...] aldus de evolutie naar een optimale benutting van het bedrijventerrein [kan] hypothekeren". Niettegenstaande de verwerende partij van oordeel is dat het kwestieuze stedenbouwkundig voorschrift "nergens verplichtend op[legt] dat een 'herstructurering' op gezamenlijk initiatief moet gebeuren", wordt niet ingezien hoe een "groepering" of "samenvoeging" van "de bestaande stedenbouwkundig vergunde bruto verkoopsoppervlakte" binnen een en dezelfde deelzone, omvattende onder meer een ■■■, een ■■■ en ■■■handel, mogelijk zou zijn, zonder dergelijk gezamenlijk initiatief. Gelet op de voormelde, moeilijk realiseerbare voorwaarde en de bijkomende, vage en onduidelijke vereiste in het voorschrift dat "aandacht" dient te "gaa[n]", "naar het stimuleren van verweving met woonfuncties, een gezamenlijke wegontsluiting en gedeelde parkeergelegenheid voor klanten", moet worden vastgesteld dat het kwestieuze stedenbouwkundig voorschrift op rechtsonzekere wijze is vastgesteld.*

..."

3.

Het weigeringsmotief in het bestreden besluit is, zoals reeds vastgesteld, gegrond op artikel A1.1.3. van het GRUP VSGB, dat inmiddels door de Raad van State is vernietigd.

De bestreden weigeringsbeslissing is gesteund op een niet meer bestaande rechtsgrond.

In zoverre in het eerste middel de onwettigheid van de bestreden beslissing wordt aangevoerd op grond van het gegeven dat deze beslissing haar determinerende juridische grondslag vindt in de strijdigheid met het GRUP VSGB, is het gegrond.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 29 maart 2012, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor de regularisatie van de renovatie en uitbreiding van een [REDACTED] op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 3 juni 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

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

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ