

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/1130 van 24 mei 2016  
in de zaak 1213/0113/A/5/0092

*In zake:* de heer **Rigo MASSET**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Wim MERTENS  
kantoor houdende te 3580 Beringen, Scheigoorstraat 5  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:  
de heer Tom ROOSEN

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:* de heer **Rudy MARTENS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Koen GEELEN en Chris SCHIJNS  
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 22 oktober 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 13 september 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep vanonder meer de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt van 24 mei 2012 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de sloop van een bestaande winkelruimte, de bouw van een nieuwe winkelruimte en de inrichting van een extra parkeerzone.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 3511 Kuringen (Hasselt), Zolderse Kiezel met als kadastrale omschrijving afdeling 13, sectie E, nummers 214G3, 214M3, 214N3, 214P3 en 214S3.

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

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 1 oktober 2013, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld en de zaak in beraad werd genomen.

Bij beschikking van 16 maart 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep toegewezen aan de vijfde kamer.

Bij tussenarrest van 17 maart 2016 heeft de voorzitter van de vijfde kamer de debatten heropend teneinde het beroep *ab initio* te hernemen.

De partijen zijn opnieuw opgeroepen om te verschijnen voor de openbare zitting van 12 april 2016, waar de vordering tot vernietiging opnieuw werd behandeld.

Kamervoorzitter Pieter Jan VERVOORT heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Joris GEBRUERS die loco advocaat Wim MERTENS verschijnt voor de verzoekende partij, de heer Tom ROOSEN die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Wouter MOONEN die loco advocaten Koen GEELEN en Chris SCHIJNS verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De tussenkomenende partij doet op de openbare zitting van 12 april 2016 afstand van de exceptie van onontvankelijkheid van het beroep met betrekking tot een schending van het 'wettigheidsbeginsel'.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

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

## **III. TUSSENKOMST**

De heer Rudy MARTENS verzoekt met een aangetekende brief van 19 december 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 19 februari 2013 vastgesteld dat het verzoek kan worden ingewilligd.

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

#### IV. FEITEN

Op 1 februari 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“slopen van bestaande winkelruimte en bouwen van een nieuwe winkelruimte + inrichten van extra parkeerzone”*.

Eerder heeft het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd. De aanvraag heeft betrekking op een aangepast ontwerp.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgesteld gewestplan ‘Hasselt - Genk’, gelegen in woongebied en achterliggend gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 februari tot en met 21 maart 2012, dient de verzoekende partij één van de 2 bezwaarschriften in.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert gunstig op 21 februari 2012.

De brandweer van de stad Hasselt adviseert voorwaardelijk gunstig op 28 februari 2012, verwijzend naar het over de vorige aanvraag verleend advies.

De vzw Toegankelijkheidsbureau adviseert gunstig op 14 maart 2012.

De dienst water van de stad Hasselt adviseert op 23 maart 2012 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt adviseert als volgt voorwaardelijk gunstig op 12 april 2012:

“ ...

##### Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

*Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het slopen bestaande winkelruimte + bouwen nieuwe winkelruimte met burelen + inrichten extra parkeerzone.*

*Overwegende dat de winkel gesitueerd is langs de Zolderse Kiezel / Drakerstraat.*

*Overwegende dat het bedrijf een historisch gegroeid bedrijf betreft gelegen langs een gewestweg die de verbinding vormt tussen Hasselt en Heusden-Zolder.*

*Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de vervanging van de bestaande winkelruimte in woongebied. Overwegende dat het dossier eveneens een herschikking voorziet van de buitenruimte.*

##### Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

*Overwegende dat het ingediende ontwerp verantwoord is in de ruimtelijke context.*

*Overwegende dat het bedrijf een historisch gegroeid bedrijf betreft waarbij een bestaande handelsloods vervangen wordt door een nieuwe handelsruimte met bureelruimte. Overwegende dat het bureelgebouw aansluit qua architectuur en materiaalgebruik met de residentiële omgeving.*

*Overwegende dat het project voorziet in een bufferzone van minstens 3.00 m ten opzichte van de achterkant van de residentiële tuinen, dat in de voorwaarden zal opgelegd worden dat deze groenbuffer dient gerealiseerd te worden in het eerstvolgend plantseizoen, dat deze groenbuffer dient aangeplant te worden in samenspraak met de groendienst van de stad Hasselt.*

*Overwegende dat het ontwerp ook tegemoetkomt aan de overlast die de residentiële omgeving nu op piekmomenten ondervindt door het parkeergebeuren uit te breiden en zo ver mogelijk van de straat te plaatsen. Overwegende dat een bijkomende parking in KMO-gebied wordt voorzien, dat hierdoor het parkeergebeuren op eigen terrein kan opgelost worden zodat het publiek domein in de omgeving bijgevolg niet wordt belast.*

*Overwegende dat het ontwerp werd aangepast aan de opmerkingen van Ruimte en Erfgoed waarvoor de eerdere weigeringen werden afgeleverd.*

### **Algemene conclusie**

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgesteld ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

### **BESCHIKKEND GEDEELTE**

**VOORWAARDELIJK GUNSTIG** voor het slopen bestaande winkelruimte + bouwen nieuwe winkelruimte met burelen + inrichten extra parkeerzone.

#### **Voorwaarden**

- *Deze stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning houdt geen enkele beslissing in betreffende het bestaan of de uitoefening van die rechten.*
- *De riolering dient te voldoen aan het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.*
- *De aansluiting op de riolering of op de al dan niet ingebuisde gracht(en) dient aangevraagd bij Infrac, middels een daartoe voorzien aanvraagformulier.*
- *Eventuele terreinaanvullingen mogen geen aanleiding geven tot wateroverlast bij de aanpalende eigendommen. Alle noodzakelijke maatregelen dienen getroffen te worden teneinde het hemelwater op en via het eigen perceel op te vangen en af te voeren.*

- Vergunningsplichtige werken welke niet zijn opgenomen in onderhavige aanvraag dienen in een afzonderlijke nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aangevraagd te worden.
- Het advies van de brandweer van 28/02/2012 (referentie 12/059/jk/gvs96/074) dient STRIKT gevolgd te worden.
- Het ontwerp dient te voldoen aan de wetgeving inzake toegang van gehandicapten tot gebouwen toegankelijk voor het publiek (Vlaamse Stedenbouwkundige verordening Toegankelijkheid van 5 juni 2009) en latere wijziging van 18 februari 2011, inzonderheid de parkeerplaatsen voor mindervaliden.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert als volgt gunstig op 11 mei 2012:

“ ...

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 12 april 2012 een uitgebreid gemotiveerd voorwaardelijk gunstig advies verleende; dat ik niet volledig kan instemmen met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies;

Overwegende dat het thans voorliggend bouwontwerp, ten opzichte van de vorige aanvragen, voorziet in een gewijzigd hoofd- of bureelgebouw langs de Drakerstraat; dat enerzijds de diepte is gereduceerd, terwijl anderzijds de breedte is vergroot; dat op de verdieping een open dakterras wordt voorzien, wat enige dimensie in de voorgevel brengt; dat, zoals werd aanvaard op het driepartijenoverleg van 20 januari 2012, deze gevel wordt bekleed met rood/oranje genuanceerde keramische tegelpannen; dat deze voorziening de integratie van dit geveldeel in het straatbeeld optimaliseert en aanvaardbaar maakt.

Overwegende dat zowel voor het overige linker deel van de voorgevel langs de Drakerstraat, als voor het aansluitend zichtbaar deel van de linker zijgevel, het bouwontwerp nog steeds voorziet in een gevelbeplating in sandwichpaneel; dat zoals reeds is gesteld in mijn ongunstig advies van 31 maart 2011 en zoals uitdrukkelijk als weigeringsargument is aangeven in mijn ongunstig advies van 14 december 2011, dergelijke industriële materialen niet passen en zich niet integreren in een woonstraat;

dat duidelijk en ondubbelzinnig werd aangegeven dat kwalitatieve gevels moeten gecreëerd worden welke zich optimaal integreren in de omgeving; dat hierbij enige geleding en uitvoering in volwaardige gevelsteen werd vereist; dat hieraan niet wordt voldaan; dat, mede gezien tijdens het openbaar onderzoek hieromtrent bezwaar werd geformuleerd, de voor dit deel van het gebouw voorziene gevelbekleding niet aanvaard kan worden; dat derhalve als voorwaarde wordt opgelegd dat deze muren moeten uitgevoerd worden in volwaardige gevelsteen, qua uitzicht zowel harmoniërend met het overige deel van het gebouw als integrerend in het straatbeeld;

Overwegende dat de buffervoorziening werd aangepast; dat een bouwvrije afstand tot de gemeenschappelijke perceelsgrens met perceel 214L2 aanvaardbaar is, mits een drie meter brede, voldoende dichte en hoge, groenbuffer wordt aangeplant, zoals voorzien;

dat de door het college van burgemeester en schepenen opgelegde voorwaarde dienaangaande wordt bevestigd;

*Overwegende dat de aanvraag aldus past in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader daar de schaal, de bestemming en de uitvoeringswijze bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede perceelsordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving;*

### **BESCHIKKEND GEDEELTE**

#### **ADVIES**

#### **Gunstig**

#### **Voorwaarden**

- *De door het college van burgemeester en schepenen geformuleerde voorwaarden moeten gerespecteerd worden.*
- *Het linker deel van de voorgevel langs de Drakenstraat, alsook het aansluitend zichtbaar deel van de zijgevel dient uitgevoerd te worden in volwaardige gevelsteen, qua uitzicht zowel harmoniërend met het overige deel van het gebouw, als integrerend in het straatbeeld.*

...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt verleent op 24 mei 2012, onder de in het advies van 12 april 2012 vermelde voorwaarden, aangevuld met de door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gestelde voorwaarden, een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De verzoekende partij tekent, samen met anderen, tegen deze beslissing op 27 juni 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 augustus 2012 als volgt dit administratief beroep voorlopig niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag te vervolledigen:

“ ...

#### **01. Wettelijke en reglementaire voorschriften**

#### **Volgens het gewestplan is het perceel gesitueerd in een woongebied en in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO**

(...)

#### **02. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening**

*Het bestaand bedrijf betreft een tuincentrum.*

...

*Langs de Zolderse Kiezel is de woonfunctie de hoofdbestemming en komen zowel kleinhandel, vrije beroepen als horeca verspreid en verweven met deze woonfunctie voor (restaurant, schoenmaker, installateur cv, ....).*

*De gemeentelijke basisschool situeert zich op een afstand van circa 120 meter van voorliggend project.*

*Langs de Drakerstraat bevinden zich uitsluitend ééngezinswoningen.*

*De bebouwing in de onmiddellijke omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door een open en halfopen bouwwijze bestaande uit 1 tot maximaal 2 bouwlagen met hellend dak.*

*De bebouwing op het achterliggend perceel betreft een kantoorgebouw bestaande uit 2 bouwlagen met hellend dak.*

*Het kantoorgebouw alsook een deel van de infrastructuur van het kwestieuze tuincentrum zijn gelegen binnen KMO-zone.*

*Voorliggende aanvraag omvat het slopen van een gebouw met een grondoppervlakte van 1285 m<sup>2</sup> en het bouwen van een nieuw gebouw met een grondoppervlakte van 1478 m<sup>2</sup>.*

*Deze constructie is volledig in woonzone gesitueerd.*

*De inplanting van de nieuwe constructie stemt grotendeels overeen met het bestaande gebouw.*

*Langs de Drakerstraat wordt de gevel ingeplant op min. 7.40 meter van de rooilijn en langs de rechter perceelsgrens met perceel 214/L/2 (Zolderse Kiezel) bevindt de gevel zich op minimum 4 meter van de perceelsgrens.*

*Het ontwerp voorziet wel in een ander gabariet.*

*In plaats van meerdere geschakelde volumes (3 hallen en magazijn) bestaande uit 1 bouwlaag met hellend dak worden 2 geschakelde volumes van 1,5 tot 2 bouwlagen met plat dak voorzien. De 2 bouwvolumes betreffen een handelsruimte met een vloeroppervlakte van 1278 m<sup>2</sup> en een bureelgebouw.*

*De burelen sluiten aan bij de bestaande showroom op de hoek van het perceel.*

*Het bouwvolume van het administratief gedeelte, circa 27.65 meter bij 7.35 meter, bestaat uit 2 bouwlagen met plat dak. De dakrandhoogte is 7.10 meter t.a.v. het niveau van de achteruitbouwzone (niv-0.10).*

*De voor- en zijgevels worden afgewerkt met keramische geveltegels in terracotta kleur.*

*De achtergevel wordt zoals de handelsruimte bekleed met sandwichpanelen in zilver metalic grijze tint.*

*Het bouwvolume van de handelsruimte heeft een dakrandhoogte van 5.10 meter t.a.v. het buitenniveau.*

*Langs de rechter perceelsgrens (Zolderse Kiezel) verlaagt het bouwvolume naar 4.10 meter.*

*Voorliggende aanvraag omvat tevens een aanpassing van de buitenaanleg en parking.*

*Op het bestaand terrein wordt het aantal parkeerplaatsen gereduceerd van 75 parkeerplaatsen naar 72 parkeerplaatsen (waaronder 6 parkeerplaatsen voor personen met een verminderde mobiliteit.)*

*De parking wordt uitgebreid met 36 parkeerplaatsen op het naastgelegen perceel.*

*De inrichting van de groenbuffer met een minimale breedte van 3 meter wordt in huidige aanvraag gespecificeerd.*

**Terzake is te stellen:**

**1) Overeenstemming met de planologische bestemming en integratie van de werken in de omgeving:**

*De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. In principe komt elke vorm van handelsactiviteit in aanmerking, met name winkels, grootschalige kleinhandel en groothandel. Handelsactiviteiten spelen in de woongebieden ook een ondersteunende rol.*

*Binnen de context van verweving is de inplanting van detailhandel te beoordelen aan de hand van bepaalde randvoorwaarden.*

*Volgens artikel 4.3.1 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) wordt de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op o.a. de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid maar ook aan de hand van de mobiliteitsaspecten, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.*

*Uit de vergunningshistoriek blijkt dat volgende vergunningen werden verleend:*

*20/09/1967: Verbouwen van woning*

*10/12/1987: Bijbouwen van handelsloods.*

*15/03/1990: Uitbreiden van handelsvesting*

*15/05/1996: Bijbouwen van loods + slopen van gebouwen*

*19/01/2006: Het uitbreiden van een bestaande tuin - dier shop*

*Het betrof het bijbouwen van constructies in KMO-gebied namelijk de huidig bestaande 2<sup>de</sup> loods achter de te slopen constructies én de bestaande achterste loods.*

*De loodsen zijn vergund in functie van de handelsvestiging namelijk 'diervoeding/kassa' voor de 2<sup>de</sup> loods en 'paletten/rekken' voor de achterste loods.*

*In voorliggende aanvraag is de handelsfunctie een vergunde bestemming voor het kwestieus terrein.*

*De vergunde infrastructuur in KMO-gebied is een zonevreedende constructie gezien een bestemming van handel niet in overeenstemming is met de geldende gewestplanbepalingen.*

*De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt onder:*

**Afdeling 2. Basisrechten voor zonevreedende constructies**



## *Sectie 2. Bestaande zonevreemde constructies, niet zijnde woningbouw*

### *Subsectie 4. Uitbreiden en aanpassen*

#### *Art. 4.4.19.*

*§2. Aanpassingswerken aan of bij een zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, zijn vergunbaar, op voorwaarde dat het overdekte volume niet wordt uitgebreid.*

*§3. De mogelijkheden, vermeld in §1 en §2, gelden niet in:*

- 1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;*
- 2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren.*

*De nieuwbouwwerken in woonzone zijn ruimtelijk aanvaardbaar.*

*De inplanting van de nieuwe constructie stemt grotendeels overeen met de te slopen constructie.*

*Er wordt slechts een uitbreiding van circa 190 m<sup>2</sup> grondoppervlakte voorzien.*

*De bouwhoogte staat in verhouding tot de bebouwing in de omgeving. Een bouwhoogte van 5 meter stemt ongeveer overeen met 1,5 bouwlaag.*

*Ter hoogte van de rechter perceelsgrens verlaagt het bouwvolume tot 4 meter hetgeen evenredig staat tot de perceelsafstand.*

*Aan de zijde van de Drakerstraat verhoogt het bouwvolume tot 7 meter. Het administratief gebouw oogt niet volumineus omwille van de gevelgeleding en de beperkte bouwdiepte van circa 7 meter. Het gelijkvloerse niveau is grotendeels beglaasd en op de verdieping wordt het gevelvlak onderbroken door een insprong (dakterras).*

*De gevelafwerking met tegels in terracotta kleur sluit aan bij de baksteenarchitectuur van de omliggende bebouwing.*

*Dit is minder het geval met de voorziene sandwichpanelen van het nieuwe winkelgedeelte.*

*De beschrijvende nota van de aanvraag stelt dat het winkelgedeelte wordt voorzien in beige sandwichpanelen teneinde aan te sluiten met de bestaande kleuren van de aanwezige hallen en een homogeen geheel te verkrijgen.*

*Dit standpunt kan niet worden bijgetreden.*

*Het nieuwbouwvolume is ten aanzien van de andere hallen dichter bij de straat ingeplant en maakt meer deel uit van het straatbeeld.*

*Een gevelafwerking in gevelsteen zal zich beter integreren in het straatbeeld en ook een betere overgang vormen naar de woning op het terrein. Dit geldt niet alleen voor de gevels zichtbaar vanaf de Drakerstraat maar ook voor de gevel welke zichtbaar is vanaf de Zolderse Kiezel (achter woning).*

## *2) parkeerplaatsen en bufferzone.*

*De werken binnen KMO-gebied houden aanpassingswerken in wat betreft groenaanleg en parking.*

*Het ontwerp voorziet in een voldoende aantal parkeerplaatsen.*

*Bij een voorgaand ingediend dossier (2011/00604/IS/NP MARTENS) is door het Agentschap Wegen en Verkeer (advies 712/B/BAV/2011/14) het noodzakelijk aantal plaatsen bepaald op 91 parkeerplaatsen.*

*Het huidig ingediend ontwerp voorziet in 108 parkeerplaatsen waaronder 6 parkeerplaatsen voor personen met verminderde mobiliteit.*

*Het ontwerp voorziet slechts in een beperkte uitbreiding van winkeloppervlakte. Het verkeerstrafiek zal bijgevolg niet essentieel wijzigen. De bestaande en vergunde inrit voor vrachtwagens aan de Zolderse Kiezel blijft ook behouden. De aanpassing van de parking zal leiden tot een verminderde verkeerslast (geparkeerde auto's) voor de Drakerstraat.*

*Het verkeer kan vlot afgewikkeld worden.*

*Het terrein sluit aan op een gewestweg (N729) die in oostelijke richting verder aansluit op de Kuringersteenweg (N2) en de autosnelweg (A13) en die in westelijke richting ook een verbinding maakt met de autosnelweg A2.*

*De opmerking van de bezwaarindiener inzake het eigendomsstatuut van het perceel 214/G/3 kan wel bijgetreden worden.*

*Het is aangewezen dat de aanvrager een machtiging van de eigenaar van het perceel 214/G/3 bijbrengt.*

*De machtiging moet aantonen dat de eigenaar akkoord gaat met het gebruik en met de uitvoering van de voorziene werken op het huurperceel.*

*De overeenkomst zal dan gekoppeld worden aan een eventuele stedenbouwkundige vergunning.*

*De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen geeft onder artikel 7.2.0 punt 2 enkele richtlijnen inzake de bufferzone.*

*In voorliggend ontwerp is de groenaanleg afdoende voor de handelsactiviteit die op het terrein plaatsvindt. Langs de perceelsgrenzen wordt een groenzone van minimum 3 meter voorzien.*

*De beplanting bestaat uit een afschermende en blijvend groene beplanting. Het is wel*

aangewezen om de haagbeuk langs de perceelsgrens 214/L/2 volledig door te trekken tot de parkeerzone op het perceel 214/G/3.

### 3) waterproblematiek.

Uit de bezwaren van het beroepschrift blijkt dat omwonenden regelmatig te kampen hebben met enorme wateroverlast.

De aanvraag werd besproken met de provinciale dienst water.

De opmerkingen van de dienst water luiden als volgt:

*‘Het afwateringsprobleem is onmogelijk juist te beoordelen zonder de nodige kennis over de ligging van de gracht waarvan sprake, de afwatering en dus een plaatsbezoek (het is niet uit te maken van waar het water komt).*

Uit het beroepschrift leid ik af dat het water bij de bezwaarindieners niet meer weg kan.

De natuurlijke afstroomrichting is echter noordwaarts (dus naar de tuin van huisnummer 14, perceel 209M+N), dus langsheen de parking. Het is wel aannemelijk dat de afwatering van de hoger gelegen parking naar de tuin problemen stelt. Dit kan echter worden ondervangen door het openleggen van de gracht en het ontwikkelen van een waterbuffering voor de parking, voor zover beiden voldoende gedimensioneerd worden.

De oplossing die de stedelijke diensten aanreiken zullen voor wat betreft het waterverhaal in elk geval een oplossing bieden voor het probleem .

Het is wel noodzakelijk dat de plannen in die zin aangepast en bijgebracht worden, waarbij de maatregelen die de stadsdiensten voorstellen ook op de plannen staan en mee vergund worden ...’

Het college van burgemeester en schepenen vermeldt bij de weerlegging van de bezwaren dat de wateroverlast in samenspraak met de stedelijke dienst water zal aangepakt worden en verwijst naar het advies van de gemeentelijke wegendienst.

Het advies is echter niet als voorwaarde bij de vergunning gekoppeld.

Voorliggende aanvraag wordt (voorlopig) ongunstig geadviseerd.

De aanvraag is te vervolledigen:

- de op te richten hal is af te werken met een gevelsteen.
- een machtiging van de eigenaar van het perceel 214/G/3 is bij te brengen.
- de haagbeuk langs de perceelsgrens 214/L/2 is door te trekken tot de parkeerzone op het perceel 214/G/3.
- de maatregelen die de stedelijke dienst water voorstellen zijn op de plannen aan te duiden.
- ...

Na de hoorzitting van 28 augustus 2012 beslist de verwerende partij op 13 september 2012 het administratief beroep gedeeltelijk in te willigen en als volgt, onder voorwaarden, een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

*Gelet op het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 27 augustus 2012;*

...

*Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan de aanvraag gesitueerd is in een woongebied en in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO;*

*dat het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt in artikel 5.1.0 dat 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; dat artikel 7.2 van bovenvermeld koninklijk besluit dat de industriegebieden bestemd zijn voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven; dat artikel 8.2.1.3 van bovenvermeld koninklijk besluit dat de gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen mede bestemd zijn voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard;*

*Overwegende dat er geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling van toepassing gelden;*

*dat overeenkomstig artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een vergunning geweigerd wordt indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening;*

*Overwegende dat het voorliggende project niet gesitueerd is in een mogelijk of een effectief overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat in het kader van de watertoets het schadelijk effect beperkt is;*

*dat het terrein afwatert naar een waterloop van 3<sup>de</sup> categorie, de Tuilterloop;*

*dat uit de aanstiplijst van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater blijkt dat de aanvraag er aan voldoet; dat het ontwerp voorziet in een bufferput met een volume van 26.500 liter en een hemelwaterput van 15.000 liter (voor hergebruik);*

...

*Overwegende dat het bestaand bedrijf een tuincentrum betreft;*

*dat het bedrijf gelegen is op een hoekperceel in het woongebied Tuilt;*

*dat langs de Zolderse Kiezel de woonfunctie de hoofdbestemming is; dat er en zowel kleinhandel, vrije beroepen als horeca verspreid en verweven met deze woonfunctie voorkomen ( restaurant, schoenmaker, ...);*

*dat de gemeentelijke basisschool zich situeert op een afstand van circa 120 meter van*

*voorliggend project;*

*dat langs de Drakerstraat zich uitsluitend ééngezinswoningen bevinden;*

*dat de bebouwing in de onmiddellijke omgeving voornamelijk gekenmerkt wordt door een open en halfopen bouwwijze bestaande uit 1 tot maximaal 2 bouwlagen met hellend dak;*

*dat de bebouwing op het achterliggend perceel een kantoorgebouw betreft bestaande uit 2 bouwlagen met hellend dak;*

*dat het kantoorgebouw alsook een deel van de infrastructuur van het kwestieuze tuincentrum gelegen zijn binnen KMO-zone;*

*Overwegende dat voorliggende aanvraag het slopen van een gebouw omvat met een grondoppervlakte van 1285 m<sup>2</sup> en het bouwen van een nieuw gebouw met een grondoppervlakte van 1478 m<sup>2</sup>; dat deze constructie volledig in woonzone gesitueerd is; dat de inplanting van de nieuwe constructie grotendeels overeenstemt met het bestaande gebouw;*

*dat langs de Drakerstraat de gevel ingeplant wordt op min. 7.40 meter van de rooilijn; dat langs de rechter perceelsgrens met perceel 214/L/2 (Zolderse Kiezel) de gevel zich op minimum 4 meter van de perceelsgrens bevindt;*

*dat het ontwerp wel in een ander gabariet voorziet;*

*dat in plaats van meerdere geschakelde volumes (3 hallen en magazijn) bestaande uit 1 bouwlaag met hellend dak 2 geschakelde volumes van 1,5 tot 2 bouwlagen met plat dak voorzien worden; dat de 2 bouwvolumes een handelsruimte met een vloeroppervlakte van 1278 m<sup>2</sup> en een bureelgebouw betreffen;*

*dat de burelen aansluiten bij de bestaande showroom op de hoek van het perceel;*

*dat het bouwvolume van het administratief gedeelte, circa 27.65 meter bij 7.35 meter, uit 2 bouwlagen met plat dak bestaat; dat de dakrandhoogte 7.10 meter is t.a.v. het niveau van de achteruitbouwzone (niv-0.10);*

*dat de voor- en zijgevels afgewerkt worden met keramische geveltegels in terracotta kleur; dat de achtergevel zoals de handelsruimte bekleed wordt met sandwichpanelen in zilver metalic grijze tint;*

*dat het bouwvolume van de handelsruimte een dakrandhoogte heeft van 5.10 meter t.a.v. het buitenniveau;*

*dat langs de rechter perceelsgrens (Zolderse Kiezel) het bouwvolume verlaagt naar 4.10 meter;*

*Overwegende dat voorliggende aanvraag tevens een aanpassing omvat van de buitenaanleg en parking;*

*dat op het bestaand terrein het aantal parkeerplaatsen gereduceerd wordt van 75 parkeerplaatsen naar 72 parkeerplaatsen (waaronder 6 parkeerplaatsen voor personen met een verminderde mobiliteit);*

*dat de parking aangepast wordt met 36 bijkomende parkeerplaatsen op het naastgelegen perceel;*

*dat de inrichting van de groenbuffer met een minimale breedte van 3 meter gespecificeerd wordt;*

*Overwegende dat de woongebieden multifunctionele gebieden zijn waar verweving van functies het uitgangspunt is; dat in principe elke vorm van handelsactiviteit in aanmerking komt, met name winkels, grootschalige kleinhandel en groothandel; dat handelsactiviteiten in de woongebieden ook een ondersteunende rol spelen;*

*dat binnen de context van verweving de inplanting van detailhandel te beoordelen is aan de hand van bepaalde randvoorwaarden;*

*dat volgens artikel 4.3.1 §2 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening (VCRO) de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening beoordeeld wordt aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op o.a. de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid maar ook aan de hand van de mobiliteitsaspecten, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen;*

*Overwegende dat uit de vergunningshistoriek blijkt dat volgende vergunningen verleend werden:*

*20/09/1967: Verbouwen van woning*

*10/12/1987: Bijbouwen van handelsloods.*

*15/03/1990: Uitbreiden van handelsvesting*

*15/05/1996: Bijbouwen van loods + slopen van gebouwen*

*19/01/2006: Het uitbreiden van een bestaande tuin - dier shop*

*dat de vergunning het bijbouwen van constructies in KMO-gebied betrof namelijk de huidige bestaande 2<sup>de</sup> loods achter de te slopen constructies én de bestaande achterste loods;*

*dat de loodsen vergund zijn in functie van de handelsvestiging namelijk 'diervoeding/kassa' voor de 2<sup>de</sup> loods en 'paletten/rekken' voor de achterste loods;*

*Overwegende dat in voorliggende aanvraag de handelsfunctie een vergunde bestemming is voor het kwestieus terrein; dat de vergunde infrastructuur in KMO-gebied een zonevrije constructie is gezien een bestemming van handel niet in overeenstemming is met de geldende gewestplanbepalingen;*

*Overwegende dat de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt onder:*

## *Afdeling 2. Basisrechten voor zonevrije constructies*

### *Sectie 2. Bestaande zonevrije constructies, niet zijnde woningbouw*

#### *Subsectie 4. Uitbreiden en aanpassen*

*Art. 4.4.19.*

*§2. Aanpassingswerken aan of bij een zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, zijn vergunbaar, op voorwaarde dat het overdekte volume niet wordt uitgebreid.*

*§3. De mogelijkheden, vermeld in §1 en §2, gelden niet in:*

*1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;*

*2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren.*

*Overwegende dat de nieuwbouwwerken in woonzone ruimtelijk aanvaardbaar zijn; dat de inplanting van de nieuwe constructie grotendeels overeenstemt met de te slopen constructie;*

*dat er slechts een uitbreiding van circa 190 m<sup>2</sup> grondoppervlakte voorzien wordt;*

*dat de bouwhoogte in verhouding staat tot de bebouwing in de omgeving; dat een bouwhoogte van 5 meter ongeveer overeenstemt met 1,5 bouwlaag;*

*dat ter hoogte van de rechter perceelsgrens het bouwvolume tot 4 meter verlaagt hetgeen evenredig staat tot de perceelsafstand;*

*dat aan de zijde van de Drakerstraat het bouwvolume tot 7 meter verhoogt; dat het administratief gebouw niet volumineus oogt omwille van de gevelgeleding en de beperkte bouwdiepte van circa 7 meter; dat het gelijkvloerse niveau grotendeels beglaasd is; dat op de verdieping het gevelvlak onderbroken wordt door een insprong (dakterrass);*

*dat de gevelafwerking met tegels in terracotta kleur aansluit bij de baksteenarchitectuur van de omliggende bebouwing;*

*dat dit minder het geval is met de voorziene sandwichpanelen van het nieuwe winkelgedeelte;*

*dat de beschrijvende nota van de aanvraag stelt dat het winkelgedeelte voorzien wordt in beige sandwichpanelen teneinde aan te sluiten met de bestaande kleuren van de aanwezige hallen en om een homogeen geheel te verkrijgen;*

*dat dit standpunt niet volledig kan worden bijgetreden;*

*dat voor de gevels een lichte tint kan aangenomen worden maar niet een industrieel ogend materiaal;*

*dat het nieuwbouwvolume ten aanzien van de andere hallen dichter bij de straat ingeplant is en meer deel uitmaakt van het straatbeeld;*

*dat een gevelafwerking in gevelsteen zich beter zal integreren in het straatbeeld en ook beter zal aansluiten bij de woning op het terrein; dat dit niet alleen geldt voor de gevels*

*zichtbaar vanaf de Drakerstraat maar ook voor de gevel welke zichtbaar is vanaf de Zolderse Kiezel (achter woning); dat de kleur van de gevelsteen een overgang kan vormen tussen de bestaande loodsen en de woning; dat een lichtgrijze tint het meest aangewezen is;*

*Overwegende dat de werken binnen KMO-gebied aanpassingswerken inhouden wat betreft groenaanleg en parking;*

*dat het ontwerp voorziet in een voldoende aantal parkeerplaatsen;*

*dat bij een voorgaand ingediend dossier (2011/00604/IS/NP MARTENS) door het Agentschap Wegen en Verkeer (advies 712/B/BAV/2011/14) het noodzakelijk aantal plaatsen bepaald is op 91 parkeerplaatsen;*

*dat het huidig ingediend ontwerp voorziet in 108 parkeerplaatsen waaronder 6 parkeerplaatsen voor personen met verminderde mobiliteit;*

*dat het ontwerp voorziet in een beperkte uitbreiding van winkeloppervlakte; dat het verkeerstrafiek bijgevolg niet essentieel zal wijzigen; dat de bestaande en vergunde inrit voor vrachtwagens aan de Zolderse Kiezel ook behouden blijft; dat de aanpassing van de parking zal leiden tot een verminderde verkeerslast (geparkeerde auto's) voor de Drakerstraat;*

*dat het verkeer vlot kan afgewikkeld worden;*

*dat het terrein aansluit op een gewestweg (N729) die in oostelijke richting verder aansluit op de Kuringersteenweg (N2) en de autosnelweg (A13) en die in westelijke richting ook een verbinding maakt met de autosnelweg A2;*

*Overwegende dat de opmerking van de bezwaarindiener inzake het eigendomsstatuut van het perceel 214/G/3 wel kan bijgetreden worden;*

*dat het aangewezen is dat de aanvrager een machtiging van de eigenaar van het perceel 214/G/3 bijbrengt;*

*dat de machtiging moet aantonen dat de eigenaar akkoord gaat met het gebruik en met de uitvoering van de voorziene werken op het huurperceel;*

*Overwegende dat de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen onder artikel 7.2.0 punt 2 enkele richtlijnen geeft inzake de bufferzone;*

*dat in voorliggend ontwerp de groenaanleg afdoende is voor de handelsactiviteit die op het terrein plaatsvindt; dat langs de perceelsgrenzen een groenzone van minimum 3 meter voorzien wordt;*

*dat de beplanting bestaat uit een afschermende en blijvend groene beplanting; dat het wel aangewezen is om de haagbeuk langs de perceelsgrens 214/L/2 volledig door te trekken tot de parkeerzone op het perceel 214/G/3;*

*Overwegende dat uit de bezwaren van het beroepschrift blijkt dat omwonenden regelmatig te kampen hebben met wateroverlast;*



*dat de aanvraag besproken werd met de provinciale dienst water;*

*dat de opmerkingen van de dienst water als volgt luiden:*

*'Het afwateringsprobleem is onmogelijk juist te beoordelen zonder de nodige kennis over de ligging van de gracht waarvan sprake, de afwatering en dus een plaatsbezoek (het is niet uit te maken van waar het water komt).*

*Uit het beroepschrift leid ik af dat het water bij de bezwaarindieners niet meer weg kan.*

*De natuurlijke afstroomrichting is echter noordwaarts (dus naar de tuin van huisnummer 14, perceel 209M+N), dus langsheen de parking. Het is wel aannemelijk dat de afwatering van de hoger gelegen parking naar de tuin problemen stelt. Dit kan echter worden ondervangen door het openleggen van de gracht en het ontwikkelen van een waterbuffering voor de parking, voor zover beiden voldoende gedimensioneerd worden.*

*De oplossing die de stedelijke diensten aanreiken zullen voor wat betreft het waterverhaal in elk geval een oplossing bieden voor het probleem .*

*Het is wel noodzakelijk dat de plannen in die zin aangepast en bijgebracht worden, waarbij de maatregelen die de stadsdiensten voorstellen ook op de plannen staan en mee vergund worden ...';*

*Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen bij de weerlegging van de bezwaren vermeldt dat de wateroverlast in samenspraak met de stedelijke dienst water zal aangepakt worden en verwijst naar het advies van de gemeentelijke dienst water;*

*dat het advies echter niet als voorwaarde bij de vergunning gekoppeld is;*

*Overwegende dat de aanvraag te vervolledigen is:*

*dat de gevels van de op te richten hal is af te werken met een volwaardige gevelsteen in een lichtgrijze tint;*

*dat de maatregelen die de stedelijke dienst water voorstellen op de plannen zijn aan te duiden of als voorwaarde bij de vergunning zijn te koppelen;*

*dat de haagbeuk welke voorzien is langs de perceelsgrens 214/L/2 en 214/F/3 is door te trekken tot de parkeerzone op het perceel 214/G/3;*

*dat een machtiging van de eigenaar van het perceel 214/G/3 is bij te brengen;*

*Overwegende dat tijdens de hoorzitting een machtiging van de eigenaar van het perceel 214/G/3 is bijgebracht;*

*dat de machtiging luidt als volgt:*

*'Ik, ondergetekende Elsen Maria verklaar hierbij eigenaar te zijn van het perceel 214/G/3 gelegen tussen de Drakerstraat en de Zolderse Kiezel in Kuringen (Hasselt). Dit perceel verhuur ik momenteel aan Dhr. Rudy Martens, eigenaar van het tuincentrum Horta, gelegen aan de Zolderse Kiezel 64, 3511 Hasselt.*

*Ik verklaar mij akkoord met de uitvoering van de voorziene werkzaamheden op het perceel 214/G/3 betreffende het aanleggen van een parking en de bijhorende groenaanleg. Ondertekend voor akkoord ... Eigenaar'*

*Overwegende dat de haagbeuk langs de perceelsgrens 214/L/2 en 214/F/3 niet moet doorgetrokken worden tot de parkeerzone op het perceel 214/G/3; dat tijdens de hoorzitting het groenaanlegplan werd verduidelijkt; dat de bestaande groenbuffer langs de percelen 214/E/3, 214/D/2 en deels 214/G/3 bestaat uit coniferen én struiken type *Photinia fraseri* 'Red Robin'; dat deze groenaanleg voldoende afschermend is t.a.v. de omgeving;*

*Overwegende dat het beroep van de heer en mevrouw Masset gedeeltelijk kan ingewilligd worden;*

*Bijgevolg wordt de beslissing van het college van burgemeester en schepenen vernietigd.*

*Evenwel wordt aan de heer Martens namens Martens Tuinshop een stedenbouwkundige vergunning verleend onder volgende voorwaarden:*

- *De gevels van de op te richten hal is af te werken met een volwaardige gevelsteen in lichtgrijze tint;*
- *Het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer – District Hasselt d.d. 21/02/2012 dient STRIKT gevolgd te worden;*
- *Het advies van Toegankelijkheidsbureau d.d. 14/03/2012 dient STRIKT gevolgd te worden;*
- *Het advies van de brandweer van 28/02/2012 (referentie 12/059/jk/gvs96/074) dient STRIKT gevolgd te worden;*
- *Het advies van Elia d.d. 06/03/2012 dient strikt gevolgd te worden;*
- *Het advies van de dienst water van de stad Hasselt d.d. 23/03/2012 dient strikt gevolgd te worden; dat de gemeentelijke dienst water tijdig op de hoogte wordt gebracht van de aanvangsdatum van de werken die de stadsdiensten in hun advies voorstellen; dat de werken in samenspraak met de stadsdiensten worden gerealiseerd;*
- *De op het inplanting- en beplantingsplan aangeduide groenbeplanting wordt uitgevoerd in het eerstvolgend plantseizoen na beëindiging van de werken; dat de beplanting in samenspraak met de groendienst van de stad Hasselt dient aangeplant te worden;*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

## V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

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

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

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij stelt dat haar eigendom grenst aan de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft en dat zij door de bestreden beslissing zichthinder, mobiliteitshinder, geluidshinder en wateroverlast dreigt te ondervinden. Volgens de verzoekende partij wordt haar woon- en leefklimaat dan ook aangetast.

Daarnaast stelt de verzoekende partij te beschikken over een procedureel belang omdat zij een ontvankelijk administratief beroep heeft ingesteld.

2.

De tussenkomende partij betwist als volgt het belang van de verzoekende partij:

*“ ...*

*Het geschetste belang is geen voldoende belang om op te komen tegen de stedenbouwkundige vergunning. De verzoekende partij heeft zijn kritieken verzameld in zowel het feitelijk deel als het deel inzake de ontvankelijkheid van zijn verzoekschrift.*

*Voorafgaandelijk wijst de tussenkomende partij er op dat tijdens het openbaar onderzoek slechts één omwonende een bezwaarschrift heeft ingediend. Daarna heeft er ook slechts één omwonende een administratief beroep ingesteld bij de Deputatie. Kennelijk hebben de andere omwonenden geen of slechts beperkte hinder van de vergunningsaanvraag.*

*Thans grenzen er alleen al 10-tal andere eigenaars aan het perceel van de tussenkomende partij. Dat op zich relativeert reeds de door de verzoekende partij vermeende hinder.*

*Ten eerste moet worden vastgesteld worden dat de verzoekende partij geen enkele moeite doet om de geschetste hinder met bewijzen te ondersteunen of zelfs maar waarschijnlijk te maken. Inzake belang geldt als algemeen principe dat degene die een vergunning aanvecht moet kunnen **aantonen** dat de tenuitvoerlegging van deze vergunning implicaties zal hebben voor zijn leefomgeving. Dit op zich is reeds voldoende om te besluiten dat de verzoekende partij haar belang bij de procedure niet aantoonst. De bijgebrachte foto's van de straat en de omgeving (de exacte plaats is niet duidelijk, minstens niet meegedeeld) en van “een drukke dag” bij het tuincentrum Horta kunnen geenszins de vermeende hinder bewijzen.*

*Inzake de zichthinder overtuigen de bijgebrachte foto's geenszins. De foto's werden **NIET** genomen vanaf het maaiveld, maar vanuit een verhoogd gezichtspunt. De zichthinder is niet bestaande: de vergunde winkelruimte bestaat uit 2 bouwlagen, net zoals de gebouwen in de onmiddellijke omgeving. Daarbij moet gewezen worden dat er tussen de woning van de verzoekende partij en de nieuwe winkelruimte nog een woning staat, bestaande uit 2 bouwlagen + een groenbuffer (die nog verder zal worden uitgebreid door*

de bestreden beslissing). De zichthinder zoals de verzoekende partij voorhoudt is niet aanwezig.

Wat de beweerde geluidshinder en waterschade betreft betwist concludante het bestaan hiervan, maar als dit al zo zou zijn, dan gaat het om hinder die niet het gevolg kan zijn van de thans bestreden beslissing. Als de geschetste hinder al zou bestaan – quod non – dan kan deze hooguit het gevolg zijn van de bestaande site die niet het voorwerp is van de bestreden beslissing.

Inzake de hinder betreffende het rust- en woonklimaat moet er op gewezen worden dat het perceel van de verzoekende partij grenst aan een industriezone. Een bepaalde vorm van hinder moet als normaal geacht worden.

...

Uit het voorgaande blijkt voldoende dat het elk van de verzoekende partijen ontbeert aan het vereiste belang bij onderhavige procedure.

...”

3.

De verzoekende partij antwoordt hierop:

“ ...

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Wanneer de bewoner van een naastliggend pand de aard en de omvang van de hinder en nadelen in het licht van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO voldoende concreet omschrijft en er valt niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund dan beschikt de betrokken verzoekende partij over het rechtens vereiste belang overeenkomstig artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO.

De hinder en nadelen werden voldoende concreet uiteengezet in het verzoekschrift. Er valt niet te betwisten dat er een causaal verband bestaat met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund.

Voor zoveel als nodig merkt de verzoekende partij bijkomend op dat pas sinds het bestreden besluit het laden en lossen van vrachtwagens werd goedgekeurd aan de achterzijde van de woning van de verzoekende partij. De aanvrager had met huidige aanvraag de kans om de hinder van de verzoekende partij te verlichten door de parking te voorzien langs de Zolderse Kiezel in de plaats van de nieuwe winkel. Op die plaats kon een parking worden voorzien van 10 are, waardoor de winkel aan de achterzijde kon worden vergroot. De verzoekende partij moet echter vaststellen dat de aanvrager geen enkele rekening houdt met de buurt waarin de exploitatie zich manifesteert.

Zelfs in de veranda bij de woning ondervindt de verzoekende partij en zijn gezin overmatige geluidshinder. Ondanks het dubbel glas hoort de verzoekende partij continu het lawaai van de auto's, camions en hefrucks.

De exceptie van onontvankelijkheid is ongegrond.

...”

## *Beoordeling door de Raad*

1.

Om als belanghebbende derde bij de Raad beroep te kunnen instellen vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de bestreden registratiebeslissing, maar niet dat deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel moet de verzoekende partij het eventueel bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en tegelijkertijd aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

Dan beschikt de verzoekende partij over het rechtens vereiste belang om, conform artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO, bij de Raad beroep in te stellen.

2.

De Raad oordeelt dat het louter nabuurschap niet volstaat om de verzoekende partij het rechtens vereiste belang te verschaffen om bij de Raad beroep in te stellen, maar de verzoekende partij maakt voldoende aannemelijk dat zij als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing hinder of nadelen kan ondervinden, zoals geluids-, zicht- en mobiliteitshinder, vermindering van het woon- en leefklimaat en eventuele bijkomende wateroverlast.

Deze eventuele hinder of nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel, zodat de verzoekende partij beschikt over het rechtens vereiste belang om, zoals bepaald in artikel 4.8.11 §1, eerste lid, 3° VCRO, bij de Raad beroep in te stellen.

De exceptie van de tussenkomende partij wordt verworpen.

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

### **A. Tweede middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept in haar tweede middel de schending in van artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (Inrichtingsbesluit), van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1 VCRO, van het zorgvuldigheidsbeginsel en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen. De verzoekende partij zet het eerste onderdeel van het tweede middel als volgt uiteen:

“ ...

*De aanvraag, inzonderheid het hoofdgebouw, is niet verenigbaar met de bestemming woongebied waarin het ligt. De verzoekende partij verwijst naar het Inrichtingsbesluit en de recente rechtspraak van de Raad van State die duidelijk is.*

*Artikel 5, 1.0 van Inrichtingsbesluit bevat de volgende bepalingen:*

...

*De Raad van State oordeelde in het arrest nr. 210.578 van 21 januari 2011 in de zaak A. 188.435/X-13.795 het volgende over de bestemming woongebied:*

*...*

*Het Inrichtingsbesluit is duidelijk: enkel indien de aanvraag voldoet aan een dubbele voorwaarde is zij verenigbaar met de bestemming woongebied. Zo is het dat de aanvraag moet voldoen aan de volgende dubbele voorwaarde:*

- De aanvraag mag niet wegens de "taken" van bedrijf die zij uitvoeren, om redenen van goede ruimtelijke ordening, in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd.*
- De aanvraag moet verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

*Uit de Rechtspraak van de Raad van State vloeit voort dat een aanvraag onverenigbaar is met de onmiddellijke omgeving indien de aanvraag intrinsiek hinderlijk of storend is voor de omgeving, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied (bv. louter residentiële villawijk, of woonpark). Bij deze beoordeling dient te worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving.*

*De aanvraag vloekt in de onmiddellijke omgeving. De onmiddellijke omgeving is intrinsiek hinderlijk en storend voor de omgeving wegens het bijzonder karakter van het woongebied, dat bestaat uit residentiële bebouwing met bijna alleen woningen met één tot maximaal twee bouwlagen.*

*Dit blijkt uit hierna weergegeven foto's waarbij de omgeving van de aanvraag wordt weergegeven:*

*...*

*Het residentieel karakter van de buurt wordt zelf bevestigd door de verwerende partij in de motivering van het bestreden besluit:*

*...*

*De aanvraag is ontegensprekelijk niet verenigbaar met de omgeving die bestaat uit residentiële bebouwing en waar soortgelijke grootschalige handelspanden niet te vinden zijn. Alleen al om die reden moet worden vastgesteld dat de aanvraag strijdig is met de bestemming woongebied.*

*Er geldt bovendien nog een tweede reden waarom de aanvraag niet verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. Dit omdat de aanvraag intrinsiek hinderlijk of storend is voor de omgeving. Ook hieruit blijkt dat de aanvraag het gewestplan schendt. Voor een uiteenzetting van de hinder verwijst de verzoekende partij naar zijn feitelijke uiteenzetting en naar het administratief beroep en bezwaar (stuk 3+4). Hieruit blijkt genoegzaam dat de aanvraag intrinsiek hinderlijk en storend is voor de omgeving en dat de aanvraag de ruimtelijke draagkracht nu reeds overschrijdt.*

*De verzoekende partij heeft uitvoerig aangetoond dat de aanvraag de ruimtelijke draagkracht van de omgeving overschrijdt. De aanvraag hoort niet thuis op de huidige plaats. Dat de exploitatie historisch is gegroeid, doet hieraan geen afbreuk. Dergelijke grootschalige handelsvestigingen kunnen niet worden geplaatst in een residentiële woonwijk. Het is bovendien algemeen gekend dat detailhandel onderhevig is aan zeer veel hinderlijke trafiek ingevolge de aan- en afvoer van goederen en van het cliënteel.*

*De aanvraag voldoet niet aan de dubbele voorwaarde. De aanvraag is strijdig met de gewestplanbestemming woongebied.*

*Het bestreden besluit bevat ook geen enkele motivering die tegemoet komt aan de verplichtingen volgens het Inrichtingsbesluit. De opgegeven motivering doorstaat alvast niet de toets die de strenge rechtspraak van de Raad van State oplegt.*

*Het bestreden besluit oppert enkel dat 'binnen de context van verweving de inplanting van detailhandel te beoordelen is aan de hand van bepaalde randvoorwaarden' en 'dat volgens artikel 4.3.1 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO-) de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening beoordeeld wordt aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op o.a. de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid maar ook aan de hand van de mobiliteitsimpact, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen”.*

*Vreemd genoeg ontbreekt iedere concrete toetsing van deze rechtsnormen op de aanvraag. Het bestreden besluit onderzoekt niet of binnen de context van verweving de inplanting van detailhandel op deze plaats wel aanvaardbaar is.*

*Nog minder worden de aandachtspunten van artikel 4.3.1. § 2 VCRO op ernstige wijze betrokken in de beoordeling. Het bestreden besluit laat na te onderzoeken of de aanvraag wel functioneel inpasbaar is in zijn omgeving, of de schaal niet wordt overschreden, of het ruimtegebruik niet in het gedrang komt en of de hinderaspecten de grens van het aanvaardbare niet overschrijden. Ook de omzendbrief grootschalige detailhandel geeft aan dat een goede afweging tussen de verschillende functies altijd noodzakelijk is (zie infra).*

*Gelet op de uiteenzetting in het administratief beroepsschrift en de bijgebrachte stukken was er duidelijk klare aanleiding om deze facetten expliciet te betrekken in de beoordeling (quod non in casu).*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*Eerstens moet in strijd met het oordeel van verzoeker worden vastgesteld dat ons college op omstandig gemotiveerde wijze de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving heeft beoordeeld als aspect van de goede ruimtelijke ordening, waarbij de beginselen van goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1 § 2,1° VCRO uitdrukkelijk werden betrokken in de motivering.*

*Ons college oordeelde ondermeer als volgt :*

*...*

*In de motivering van ons college werd uitdrukkelijk aandacht besteed aan de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, de visueel-vormelijke elementen, de hinderaspecten, het gebruiksgenot en de veiligheid in het algemeen evenals de doelstellingen in de zin van artikel 1.1.4 VCRO teneinde te besluiten dat de aanvraag onder de hierboven vermelde voorwaarden verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.*

*De bewering van verzoeker als zouden de aandachtspunten van artikel 4.3.1 § 2 VCRO niet op een ernstige wijze betrokken zijn in de beoordeling druist in tegen de omstandige motivering van ons college ter zake.*

*Gelet op het feit dat de bestaande constructie slechts wordt uitgebreid met circa 190 m<sup>2</sup>, de inplanting van de nieuwe constructie grotendeels overeenstemt met het bestaande gebouw en de bouwhoogte in verhouding staat tot de bebouwing in de omgeving, waarbij een bijzondere aandacht wordt besteed aan de verhouding tussen het bouwvolume, de perceelafstand en de bouwdiepte en een specifieke voorwaarde werd opgelegd m.b.t. de afwerking van de gevel nl. in gevelsteen met een lichtgrijze tint, kan bezwaarlijk worden gesteld dat ons college de inpasbaarheid van het gevraagde in de onmiddellijke omgeving niet zou hebben betrokken in zijn beoordeling.*

*Gelet op de zeer beperkte uitbreiding van de winkeloppervlakte met circa 190 m<sup>2</sup> werd terecht geoordeeld dat de verkeerstrafiek niet essentieel zal wijzigen. In het besluit werd uitdrukkelijk in overweging genomen dat de aanpassing van de parking zal leiden tot een verminderde verkeerslast (geparkeerde auto's) voor de Drakerstraat. De bestaande en vergunde inrit voor vrachtwagens aan de Zolderse Kiezel blijft behouden. Bovendien is het zo dat het terrein aansluit op een gewestweg (N729) die in oostelijke richting verder aansluit op de Kuringersteenweg (N2) en de autosnelweg (A13) en die in westelijke richting ook een verbinding maakt met de autosnelweg A2 waardoor het verkeer vlot kan worden afgewikkeld. Ons college heeft derhalve ook voor wat betreft de ruimtelijke draagkracht een weloverwogen en gemotiveerde beslissing genomen.*

*Het eerste onderdeel van het middel druist in tegen de uitdrukkelijke bewoordingen van het besluit en moet als ongegrond worden afgewezen.*

*Tweedens moet erop worden gewezen dat de vergunningverlenende overheid bij het beoordelen van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, over een discretionaire bevoegdheid beschikt, waarbij de Raad zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats mag stellen van die van de deputatie. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en nagaan of de bevoegde overheid haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen (Arrest nr. A/2011/14 van 22 februari 2011 in de zaak 20009/19/A/2/72.).*

*Ons college is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, heeft deze correct beoordeeld en is op grond hiervan in alle redelijkheid tot zijn oordeel gekomen. Verzoeker slaagt er niet in om het tegendeel aan te tonen.*

**Het eerste onderdeel is ongegrond.**

...

3.

De tussenkomende partij voegt hier nog het volgende aan toe:

“ ...

6.2.3.1 Eerste onderdeel

6.2.3.1.A. Juridisch kader – toegelaten functies binnen woongebied



...

#### 6.2.3.1.B. Toepassing in casu – winkelruimte bestaanbaar binnen woonzone

*De verzoekende partij meent – ten onrechte – dat de aangevraagde winkelruimte onbestaanbaar is binnen woonzone.*

*Ingevolge artikel 4.3.1 §1, 1° Codex kan een stedenbouwkundige vergunning slechts worden afgegeven wanneer deze:*

- in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften;*
- verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.*
- 

*De verleende vergunning is in overeenstemming met artikel 4.3.1 §1, 1° Codex:*

#### 6.2.3.1.B.a. Overeenstemming met stedenbouwkundige voorschriften

*Binnen woongebieden zijn naast de hoofdbestemming “wonen” nog enkele andere functies toegelaten, nl. handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (zie art. 5.1.0 Inrichtingsbesluit).*

*Het aangevraagde betreft een zuivere handelsfunctie, nl. een winkelruimte. Dit gegeven wordt ook niet betwist door de verzoekende partij.*

*De tussenkomenende partij wijst erop dat de functie “handel” minstens sedert 1987 vergund werd op dit perceel. (zie onder 1.4 Historiek van de verleende vergunningen)*

*De aanvraag/vergunning is in overeenstemming met de bestemming “woonzone”.*

#### 6.2.3.1.B.b. Verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening

*Naast de overeenstemming met stedenbouwkundige voorschriften is het vergunde ook verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.*

*Het arrest waar de verzoekende partij uitgebreid naar verwijst heeft als voorwerp:*

*“het verbouwen van een handelszaak tot lounge en nachtclub gelegen te Gent, Jan van Stopenberghestraat/Schuurkensstraat 5, op een perceel kadastraal bekend sectie C, nrs. 123/G, 123/H en 123/F.”*

*Verwijzen naar dit arrest is uiteraard niet dienend voor onderhavige zaak.*

*De aanvraag betreft niet de bouw van een volkomen nieuwe winkelruimte. Immers, het bedrijf betreft een historisch gegroeid bedrijf (tuincentrum) waarbij een bestaande handelsloods vervangen wordt door een nieuwe handelsruimte met bureelruimte.*

*De verzoekende partij meent dat de “de aanvraag vloekt in de onmiddellijke omgeving”. Deze stelling is fout :*

- De winkelruimte voorziet net als de onmiddellijke omgeving in 2 bouwlagen. Anders gezegd, de winkelruimte torent niet uit boven de bestaande bebouwing. De bestreden beslissing bevestigt dit ook: “dat de bouwhoogte in verhouding staat tot de bebouwing in de omgeving... dat een bouwhoogte van 5 meter ongeveer overeenstemt met 1,5 bouwlaag; dat ter hoogte van de rechter perceelsgrens het bouwvolume tot 4 meter verlaagt hetgeen evenredig staat tot de perceelsafstand;”;*

- Dit wordt bevestigd doordat er tevens werd geopteerd voor een plat dak op de tweede bouwlaag;
- Uit de bijgebrachte foto's blijkt duidelijk dat een gebouw bestaande uit twee bouwlagen verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. De verzoekende partij bevestigt dit impliciet ook: "De onmiddellijke omgeving is intrinsiek hinderlijk en storend voor de omgeving wegens het bijzonder karakter van het woongebied, dat bestaat uit residentiële bebouwing met bijna alleen woningen met één tot maximaal twee bouwlagen" (p.19 – verzoekschrift);
- De nieuwe winkelruimte stemt grotendeels overeen met de bestaande bebouwing: "dat de inplanting van de nieuwe constructie grotendeels overeenstemt met de te slopen constructie; dat er slechts een uitbreiding van circa 190 m<sup>2</sup> grondoppervlakte voorzien wordt;"
- Immers de bestaande winkelruimte bestaat uit de gelijkvloerse verdieping met daarop een zadeldak (zie onderstaande foto). De gelijkvloerse bebouwing wordt behouden (en beperkt uitgebreid). Het zadeldak wordt vervangen door een volwaardige verdieping met plat dak. Dit resulteert in een zeer beperkte netto-verhoging van het bestaande gebouw.

...(foto)

- De verwerende partij heeft de overeenstemming met voorgestelde winkelruimte met de bestaande bebouwing o.a. bevestigd door:
 

"dat de bouwhoogte in verhouding staat tot de bebouwing in de omgeving... dat de gevelafwerking met tegels in terracotta kleur aansluit bij de baksteenarchitectuur van de omliggende bebouwing ... dat een gevelafwerking in gevelsteen zich beter zal integreren in het straatbeeld en ook beter zal aansluiten bij de woning op het terrein; dat dit niet alleen geldt voor de gevels zichtbaar vanaf de Drakerstraat maar ook voor de gevel welke zichtbaar is vanaf de Zolderse Kiezel ... "
- Anders dan de verzoekende partij voorhoudt betreft de winkelruimte geen industriële hal. Dit blijkt uit de bestreden beslissing:
 

"dat voor de gevels een lichte tint kan aangenomen worden maar niet een industrieel ogend materiaal ... dat een gevelafwerking in gevelsteen zich beter zal integreren in het straatbeeld en ook beter zal aansluiten bij de woning op het terrein".

Daarnaast wijst de tussenkomenende partij nog op volgende argumenten:

- het tuincentrum is minstens sedert 1987 vergund op dit perceel;
- het administratief gebouw oogt niet volumineus omwille van de gevelgeleding en de beperkte bouwdiepte van circa 7 meter;
- het gelijkvloerse niveau is grotendeels beglaasd. Op de verdieping wordt het gevelvlak onderbroken door een insprong (dakterras);

De verzoekende partij slaagt er niet in om de strijdigheid met artikel 4.3.1 §1 Codex aan te tonen, minstens aan te tonen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing tekort is geschoten aan haar motiveringsplicht inzake de inpasbaarheid van de goede ruimtelijke ordening.

...

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog het volgende:

“ ...

*De verwerende partij citeert op pagina 13-16 van haar antwoordnota de motivering in extenso die ook werd opgenomen in het bestreden besluit.*

*Uit de tweede paragraaf van pagina 17 kan worden afgeleid dat de verwerende partij feitelijk het standpunt huldigt dat de aanvraag eigenlijk voorziet in een herbouw, en dat om die reden de toetsing van het Inrichtingsbesluit niet zou uitvoerig moet gebeuren.*

*Het Inrichtingsbesluit maakt geen enkel onderscheid naargelang een aanvraag een nieuwe inrichting met zich mee brengt, dan wel een bestaande inrichting beperkt wenst uit te breiden. In beide situaties moet de toets van artikel 5.1.0. van het Inrichtingsbesluit onverkort worden uitgevoerd. Ook in die laatste hypothese moet worden nagegaan of de aanvraag (1) wegens haar taken niet moet worden afgezonderd in een daartoe bestemd gebied en (2) of de aanvraag wel verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.*

*Uit de verdere uiteenzetting blijkt helemaal niet dat beide facetten ter dege werden betrokken in de beoordeling. De discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de verwerende partij wordt helemaal niet in twijfel getrokken. De verzoekende partij bekritiseert enkel dat uit de motivering niet blijkt dat deze bevoegdheid correct werd uitgevoerd.*

...

*De tussenkomende partij schetst op pagina 18-19 het juridisch kader dat de toegelaten functies binnen woongebied aangeeft. Zij komt tot de conclusie dat een winkelruimte verenigbaar is met de bestemming woongebied.*

*De verzoekende partij heeft op geen enkel ogenblik dit principe ter discussie gesteld. De verzoekende partij benadrukt nogmaals dat het middelenonderdeel betrekking heeft op de strijdigheid van de vereisten van artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit.*

*Het Inrichtingsbesluit legt immers bijkomende vereisten op aan de inplanting van een handelszaak binnen woongebied.*

*Verder wordt op pagina 1-20 beargumenteerd dat de aanvraag verstaanbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Ten eerste moet worden opgemerkt dat met de argumentering onder titel 6.2.3.1.B.b enkel rekening kan worden gehouden in zoverre deze motieven ook zijn opgenomen in het bestreden besluit. Dit is slechts ten dele zo. De tussenkomende partij kan a posteriori geen motivering voegen bij het bestreden besluit.*

*Uit de citaten uit het bestreden besluit blijkt alvast niet dat, gelet op het uitvoerig bezwaarschrift, verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. Nog minder blijkt hieruit dat werd onderzocht of de aanvraag wegens haar taken niet moet worden afgezonderd binnen een daartoe bestemd gebied. Over deze tweede vereiste rept de tussenkomende partij, in navolging van de verwerende partij, met geen woord.*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De aanvraag betreft het bouwen van een nieuwe winkelruimte (tuincentrum Horta) en burelen na de sloop van de bestaande winkelruimte, evenals de inrichting van een extra parkeerzone.

De bestaande winkelruimte van 1.285 m<sup>2</sup> wordt gesloopt, en er wordt een nieuwe winkelruimte opgericht met een oppervlakte van 1.478 m<sup>2</sup>.

Het wordt niet betwist dat de nieuwe winkelruimte volgens het geldende gewestplan volledig in woongebied gelegen is.

De verzoekende partij voert in het eerste onderdeel van haar tweede middel aan dat de aanvraag (hoofdgebouw) niet verenigbaar is met de bestemming woongebied, en dat in de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd wordt waarom de aanvraag bestaanbaar is met de bestemming woongebied én verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. De verzoekende partij stelt daarbij in essentie dat een dergelijke grootschalige handelsvestiging niet kan worden ingepast in een residentiële woonwijk.

2.

Artikel 5.1.0 van het Inrichtingenbesluit 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 deze bepaling volgt dat inrichtingen voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf enkel in woongebied worden toegestaan onder de dubbele voorwaarde dat zij bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied, én dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied dient rekening te worden gehouden met de aard en de omvang van de inrichting, waardoor deze 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.

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.

3.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één 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 deze overwegingen afdoende moeten zijn.

Inzake de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening, moet de vergunningsbeslissing derhalve duidelijk en op afdoende wijze de daarmee verband houdende redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn beslissing steunt.

Er kan derhalve slechts rekening worden gehouden met de in de bestreden beslissing zelf vermelde motieven.

In het kader van het hem opgedragen wettigheidstoezicht komt het aan de Raad toe om na te gaan of de vergunningverlenende overheid haar plicht tot onderzoek van de bestaanbaarheid en de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving van de inrichting heeft nageleefd en haar vergunningsbeslissing op dat vlak afdoende heeft gemotiveerd.

4.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat de aanvraag onder meer het slopen van een gebouw betreft met een grondoppervlakte van 1.285 m<sup>2</sup> en het bouwen van een nieuw gebouw met een grondoppervlakte van 1.478 m<sup>2</sup>, en dat deze constructie volledig in woongebied gelegen is.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat er zich langs de Drakerstraat uitsluitend ééngezinswoningen bevinden, en dat de bebouwing in de onmiddellijke omgeving voornamelijk gekenmerkt wordt door een open en halfopen bouwwijze bestaande uit 1 tot maximaal 2 bouwlagen met hellend dak.

De Raad stelt met de verzoekende partij vast dat uit de motivering van de bestreden beslissing niet blijkt dat de verwerende partij *in concreto* heeft onderzocht of de nieuw te bouwen winkelruimte bestaanbaar is met het woongebied en verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

Wat de verenigbaarheid van de aanvraag met de gewestplanbestemming woongebied betreft, beperkt de verwerende partij zich tot de volgende overweging:

*“Overwegende dat woongebieden multifunctionele gebieden zijn waar verweving van functies het uitgangspunt is; dat in principe elke vorm van handelsactiviteit in aanmerking komt, met name winkels, grootschalige kleinhandel en groothandel; dat handelsactiviteiten in de woongebieden ook een ondersteunende rol spelen; dat binnen de context van verweving de inplanting van detailhandel te beoordelen is aan de hand van bepaalde randvoorwaarden;”*

De verwerende partij komt niet verder dan de algemene overweging dat handelszaken “in principe” in woongebied kunnen worden ingeplant, en dat de inplanting van detailhandel te beoordelen is aan de hand van “bepaalde randvoorwaarden”. Wat deze “randvoorwaarden” dan wel zijn, wordt niet nader toegelicht. De motivering die daarop volgt heeft betrekking op de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en de overeenstemming van de aanvraag met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2 VCRO. Deze toetsing is onderscheiden van, en heeft een verschillende finaliteit dan, de beoordeling van de overeenstemming met de gewestplanbestemming woongebied.

Zoals hierboven gesteld, volgt uit artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit dat een handelszaak in woongebied slechts kan worden toegelaten onder de dubbele voorwaarde dat deze niet om redenen van goede ruimtelijke ordening in een daartoe aangewezen gebied moet worden afgezonderd, m.a.w. dat deze bestaanbaar is met de bestemming woongebied, en dat deze handelszaak verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij de bestaanbaarheid met de gewestplanbestemming woongebied en de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving van de inrichting *in concreto* heeft onderzocht.

Deze vaststelling klemmt des te meer nu de verzoekende partij in haar administratief beroep uitdrukkelijk heeft aangevoerd dat de aanvraag onbestaanbaar is met het woongebied en onverenigbaar met de onmiddellijke omgeving en dat de ruimtelijke draagkracht wordt overschreden. Gelet op deze bezwaren in het beroepschrift diende de verwerende partij haar beslissing des te preciezer en zorgvuldiger te motiveren op het vlak van de verenigbaarheid met de gewestplanbestemming woongebied en de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De omstandigheid dat de inplanting van de nieuw te bouwen winkelruimte grotendeels overeenstemt met de te slopen constructie en dat er “slechts” een uitbreiding van ca. 190 m<sup>2</sup> grondoppervlakte voorzien wordt, ontslaat de verwerende partij niet van de verplichting om de aanvraag concreet te toetsen op zijn bestaanbaarheid met het woongebied en de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving.

De verwerende partij kan wat betreft de beoordeling van de hinder die de inrichting veroorzaakt niet volstaan met de overweging dat het ontwerp slechts voorziet in een “beperkte uitbreiding” van de winkeloppervlakte en dat de “verkeerstrafiek bijgevolg niet essentieel zal wijzigen”. Zij diende daarentegen concreet na te gaan of de nieuw te bouwen winkelruimte gelet op de mogelijke verkeershinder en het residentieel karakter van het woongebied nog wel in het betrokken woongebied kan worden ingeplant.

De verwerende partij doet in de bestreden beslissing ook niet uitdrukkelijk uitspraak over de verenigbaarheid van de winkelruimte met de onmiddellijke omgeving. Zij beperkt zich tot de overweging dat de nieuwbouwwerken in de woonzone “ruimtelijk aanvaardbaar” zijn, en verwijst daarbij naar het beperkte karakter van de uitbreiding van de winkelruimte (met circa 190 m<sup>2</sup>) en naar de bouwhoogte die in verhouding staat tot de bebouwing in de omgeving. Tevens overweegt zij dat de voorziene sandwichpanelen van het nieuwe winkelgedeelte niet voldoende aansluit bij de omliggende bebouwing en dat een gevelbekleding in gevelsteen “zich beter zal integreren in het straatbeeld”, hetgeen dan ook als vergunningsvoorwaarde wordt opgelegd.

De Raad oordeelt dat deze motivering bezwaarlijk aanzien kan worden als zorgvuldige, afdoende en concrete motivering van de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving. De verzoekende partij brengt verschillende foto's bij van de Drakerstraat waaruit duidelijk blijkt dat deze gekenmerkt wordt door een residentiële bebouwing, bestaande uit half open en open bebouwingen. De verwerende partij stelt zelf dat de Drakerstraat uitsluitend gekenmerkt wordt door eengezinswoningen. Een winkel ter grootte van die van de aanvraag is dan ook vreemd aan de aard en de bestemming van de bebouwing in de Drakerstraat. De verwerende partij diende dan ook op een zorgvuldige wijze na te gaan of de nieuw te bouwen winkelruimte, waarvan de ingang voor de bezoekers langs de Drakerstraat gelegen is, wel verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. Gelet op de concrete bezwaren die de verzoekende partij heeft geuit tijdens het openbaar onderzoek en in haar beroepschrift, diende de verwerende partij haar beslissing op dit punt des te preciezer en zorgvuldiger te motiveren. De verwerende partij gaat er echter zonder meer vanuit dat de winkelruimte “ruimtelijk aanvaardbaar” is, hetgeen in de gegeven omstandigheden niet volstaat om te besluiten tot de verenigbaarheid van het aangevraagde met de onmiddellijke omgeving in de zin van artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit.

5.

Het eerste onderdeel van het tweede middel is dan ook gegrond.

Het tweede onderdeel van het tweede middel wordt niet onderzocht, nu dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

## **B. Overige middelen**

De Raad onderzoekt de overige middelen niet omdat dit niet tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Rudy MARTENS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 13 september 2012, waarbij aan de tussenkommende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de sloop van een bestaande winkelruimte, de bouw van een nieuwe winkelruimte en de inrichting van een extra parkeerzone op een perceel gelegen te 3511 Kuringen, Zolderse Kiezel en met als kadastrale omschrijving afdeling 13, sectie E, nummers 214G3, 214M3, 214N3, 214P3 en 214S3.
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen een vervaltermijn van vier maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkommende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 24 mei 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vijfde kamer, samengesteld uit:

Pieter Jan VERVOORT, voorzitter van de vijfde kamer,

met bijstand van

Thibault PARENT toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Thibault PARENT

Pieter Jan VERVOORT