

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0433 van 12 januari 2016
in de zaak 2010/0460/A/1/0427

In zake:



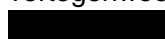
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Laurent PROOT
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**


vertegenwoordigd door:





verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 20 mei 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 15 april 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad  van 29 december 2009 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de bouw van een handelsruimte met bijhorende parking en de afbraak van een woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te  en met als kadastrale omschrijving 

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 21 maart 2011, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sofie RODTS, die loco advocaat Laurent PROOT verschijnt voor de verzoekende partij, en ■■■■■, die 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.

De verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals van toepassing op het ogenblik van het instellen van de vordering.

III. FEITEN

Op 29 september 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een handelsruimte met bijhorende parking en de afbraak van een woning”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 vastgesteld gewestplan ‘St. Truiden - Tongeren’ gelegen in woongebied.

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 30 september tot en met 30 oktober 2009, wordt één bezwaarschrift ingediend.

De brandweerdiensten adviseren voorwaardelijk gunstig op 30 september 2009.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert gunstig op 2 oktober 2009.

Infrax adviseert gunstig op 6 oktober 2009.

De Vlaamse Milieumaatschappij, operationeel waterbeheer, adviseert als volgt voorwaardelijk gunstig op 19 november 2009:

“ ...

De aanvraag wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd mits rekening wordt gehouden met volgende voorwaarden:

- De terreinverharding en groenaanleg mogen niet in ophoging aangelegd worden;*
- Er moet overstromingsvrij gebouwd worden, we adviseren om een vloerpeil van minstens 90,05 m TAW te voorzien;*
- Het verlies in waterbergingsruimte (circa 102,3 m³) moet gecompenseerd worden;*

- De buffervoorziening moet minstens 89,2 m³ kunnen bergen (GSV); in totaal moet er dus circa 191,5 m³ bufferruimte zijn (GSV + compensatie overstromingsvolume); de buffervoorziening dient vertraagd af te voeren.

Bijkomende aandachtspunten onder meer vanuit de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid:

- Ondergrondse mazouttanks moeten geweerd worden in het overstromingsgevoelige gebied en bij de plaatsing van de hemelwaterput dient er op gelet te worden dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen;

- Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater moet maximaal gebruikt worden voor bv. toiletspoeling, de buitenkraan en als kuiswater; We raden aan het verplichte hergebruik van hemelwater d.m.v. een pomp en apart leidingcircuit op te nemen in de vergunning en na de werken te controleren.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] adviseert op 20 november 2009 als volgt gunstig:

“ ...

Overwegende dat de argumenten van de ontwerper in bijgevoegde motiveringsnota; dat door de vorm en afmeting van het perceel het voorgestelde aanvaardbaar is; dat het ontwerp voldoet aan de algemene stedenbouwkundige voorschriften en de vigerende normen en aangepast is aan de gebouwen in de onmiddellijke omgeving door passend materiaalgebruik; dat het plan duidelijke gegevens omvat inzake groenomkadering en omtrent de voor dergelijke vestigingen gangbare verdere perceelsordening; mits bij de voorgestelde groenomkadering de hazelaarstruiken om medische redenen worden vervangen door een andere inheemse struik met een gelijkaardige omvang (uit een ingediend bezwaarschrift blijkt dat minstens één van de aanpalende eigenaar hiervoor allergisch is); dat deze beplanting dient gerealiseerd binnen het plantseizoen volgend op de ingebruikname van het gebouw.

Overwegende dat de voorgestelde bestemming door de ligging van deze restgrond aan de rand van het stadscentrum en in de onmiddellijke nabijheid van een groot aantal andere grote kleinhandelszaken (o.a. [REDACTED] e.a.) valt te verantwoorden;

Overwegende dat de voorgestelde sloop van de woning door de zeer geringe architecturale en historische waarde valt te verantwoorden;

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 17 december 2009 als volgt ongunstig:

“ ...

Overwegende dat aan de overzijde van de straat [REDACTED] het bijzonder plan van aanleg ‘Kleinhandelszone Luikersteenweg’, goedgekeurd bij ministerieel besluit dd 24/09/2004 gesitueerd is; dat in dit BPA een zone werd afgebakend waar dit soort winkels kunnen voorzien worden;

Overwegende dat het BPA, aan de zijde van [REDACTED], een zone voorziet voor woningbouw (open en halfopen bebouwing); dat het BPA duidelijk de bedoeling heeft om [REDACTED] als een woonstraat te ontwikkelen;

Overwegende dat in het BPA de zone voor kleinhandel door middel van een groenbuffer afgeschermd wordt van deze woonstraat;

Overwegende dat het voorzien van een nieuwe winkel op de voorgestelde locatie veel verkeer genereert; dat het woongenot van deze woonstraat hierdoor teniet wordt gedaan;

...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] weigert op 29 december 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 8 februari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 maart 2010 dit administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 29 maart 2010 beslist de verwerende partij op 15 april 2010 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

Overwegende dat het perceel net buiten het stadcentrum van [REDACTED] gesitueerd is; dat er in de omgeving een concentratie van grootschalige kleinhandel aanwezig is; dat de [REDACTED] in het Ruimtelijk Structuurplan Limburg geselecteerd is als kleinhandelsconcentratie type I; dat dit inhoudt dat de provincie ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaakt om ze te ordenen en ontwikkelingskansen te geven; dat bestaande vestigingen kunnen uitbreiden en bijkomende handelszaken zullen worden toegelaten;

Overwegende dat thans voor deze handelszone reeds het BPA Schaapsstal (gebied ten oosten van de steenweg) en het BPA Kleinhandelszone Luikersteenweg (gebied ten westen van de steenweg, tussen [REDACTED]); overwegende dat dit laatste BPA nog grotendeels moet gerealiseerd worden voor wat betreft de zone voor kleinhandel; dat dit aanlegplan verder een woonontwikkeling langs de [REDACTED] beoogt, die van de achterliggende zone voor kleinhandel gescheiden wordt middels een 20 meter brede zone voor groenbuffer; dat de voorliggende aanvraag, die een supermarkt van bijna 1000m² vloeroppervlakte aan de overzijde van de straat voorziet, niet samengaat met deze toekomstige ontwikkeling; dat de voorgestelde inplanting ruimtelijk geïsoleerd is van de bestaande en toekomstige handelszone; dat het ongeordend uitbreiden van handelsactiviteiten langs verbindings- en invalswegen beleidsmatig wordt tegengegaan; dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt handelszaken die behoefte hebben aan grotere verkooppervlakten geconcentreerd moeten worden op kleinhandelszones;

Overwegende dat de nota bij de aanvraag stelt dat het gebouw is uitgewerkt volgens de nieuwste typeplannen van [REDACTED], waarbij bijkomende aandacht wordt besteed aan de functionaliteit en de architecturale vormgeving; dat het ontwerp echter onvoldoende rekening houdt met dit specifieke terrein; dat de noordelijke kopgevel, die uitsteekt op de achterkanten van de belendende percelen, grotendeels voorzien is van vensters terwijl de constructie aan straatzijde een gesloten en massieve aanblik heeft; dat voor de inplanting is uitgegaan van de achterste perceelshoek, in plaats van de inplanting te concipiëren vanuit een aanwezigheid in het straatbeeld; dat met de restzones in beide uithoeken van het perceel moet worden opgemerkt dat deze voorgestelde inplanting geen optimaal aanwenden van de beschikbare grond inhoudt;

Overwegende dat het voorwaardelijk gunstig advies van de Vlaamse Milieumaatschappij een wezenlijke aanpassing van de plannen vergt; dat de bufferruimte van de hemelwateropvang in volume bijna verdrievoudigd moet worden;

Overwegende dat betreffende het slopen van de woning de aanvraag onvolledig is; dat de reden tot slopen van de woning nergens wordt vermeld; dat de achterbouw opgetrokken is in halfopen bebouwing tegen het belendende pand; dat de wijze van afwerking van de vrijgekomen gevel niet wordt verduidelijkt;

Overwegende dat het bezwaarschrift bij het openbaar onderzoek handelt over de groenaanplanting, geluidsoverlast door het verwarmingssysteem en wateroverlast; dat het college dit bezwaar gedeeltelijk gegrond heeft verklaard;

Overwegende dat het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt bijgetreden; dat het beroep omwille van voormelde redenen niet kan worden ingewilligd; dat de vergunning niet kan worden verleend;

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §2 VCRO en van het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

1.1

In een eerste onderdeel van haar eerste middel stelt de verzoekende partij als volgt dat de bestreden beslissing een foutieve toepassing maakt van de goede ruimtelijke ordening-toets omdat de verwerende partij beslist dat het kleinhandelsproject geconcentreerd moet worden op de door het BPA bestemde "kleinshandelszone":

" ...

Terwijl de overheid in het kader van de goede ruimtelijke ordening enkel de verenigbaarheid van de aanvraag met de omgeving kan beoordelen en geen alternatieve terreinen kan opleggen waarop de aanvrager geen persoonlijke of zakelijke rechten heeft;

Zodat de aanvraag niet op wettige wijze kon worden geweigerd omwille van de aanwezigheid van andere terreinen in de nabijheid die specifiek bestemd tot kleinhandelszone.

...

Deze motieven kunnen niet beschouwd worden als wettige 'goede ruimtelijke ordening'-motieven.

Overeenkomstig artikel 4.3.1 §2 VCRO moet bij de beoordeling van de 'goede ruimtelijke ordening' nagegaan worden of de concrete aanvraag verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand en de eventueel gewenste ontwikkelingen. Deze toets houdt in dat in de eerste plaats moet worden rekening gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand. Al naargelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening gehouden worden met de ordening in een ruimere omgeving.

Concreet stelt de deputatie geen onverenigbaarheid vast van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving (dit zijn de links-, rechts- en achteraanpalenden). De deputatie verwijst enkel naar het terrein gelegen aan de overzijde van de straat dat werd bestemd door het BPA Luikersteenweg. Volgens de deputatie gaat de aanvraag 'niet samen met deze toekomstige ontwikkeling' voorzien in het BPA. Concrete motieven waarom de aanvraag niet verenigbaar zou zijn met deze toekomstige ontwikkeling (handelsvestigingen en woningen) worden evenwel niet aangevoerd.

...

Het feit dat het terrein niet binnen een BPA gelegen is, impliceert niet automatisch dat de aanvraag ongeordend is. Het gebouw wordt met een zeer brede bufferstrook afgeschermd van de aanpalende percelen en ook de parkeerruimte en de ontsluitingswegen komen zeer gestructureerd over. De keuze van inplanting van het gebouw is gebeurd rekening houdende met de specifieke configuratie van het perceel ten aanzien van de weg.

Daarenboven reikt het toepassingsgebied van het BPA Luikersesteenweg niet tot het aanvraagterrein.

Een BPA heeft geen 'externe werking', in de zin dat de voorschriften bepaalde beperkingen zouden opleggen op de gronden die gelegen zijn buiten het plangebied van het BPA. Integendeel, een BPA bevat – net zoals alle plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen – stedenbouwkundige voorschriften die uitsluitend gelden in het plangebied zelf.

...

Het is duidelijk dat de deputatie het instrument van de 'goede ruimtelijke ordening' – toets misbruikt teneinde zelf de volgens haar meest geschikte locatie aan te duiden voor een nieuwe handelsvestiging.

...”

1.2

In een tweede onderdeel van haar eerste middel stelt de verzoekende partij als volgt dat de bestreden beslissing gebaseerd is op onjuiste gegevens en de verwerende partij daarom ten onrechte beslist dat de aanvraag in strijd is met een goede ruimtelijke ordening:

“ ...

En doordat de deputatie van oordeel is dat (i) de belendende percelen zouden kunnen gestoord worden ingevolge de vensters aan de (noordelijke) zijgevel, (ii) de voorgevel een

massieve en gesloten aanblik heeft, (iii) het gebouw meer langs de straat diende ingeplant te worden en (iv) de beschikbare grond niet optimaal wordt aangewend;

Terwijl (i) de belendende percelen achteraan volgebouwd zijn, (ii) de voorgevel doorbroken wordt ingevolge het gebruik van verschillende materialen en het voorzien van een opvallende toegangspoort en (iii) het gebouw werd ingeplant achteraan rekening houdende met de specifieke configuratie van het terrein en (iv) de beschikbare grond optimaal wordt aangewend rekening houdende met de vereiste hoeveelheid parkings, de vereiste oppervlakte van het gebouw en de noodzaak aan veel groen;

Zodat de deputatie bij de beoordeling van de conformiteit van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening is vertrokken van onjuiste gegevens, minstens op basis van de opgesomde gegevens niet in redelijkheid tot de strijdigheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening kon besluiten;

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

Aangaande de aard van de voor uw Raad opgeworpen argumentatie, wenst ons college erop te wijzen dat de verzoekende partij pure opportunistiek formuleert, doch op geen enkele wijze wettigheidskritiek.

...

De Raad van State en naar analogie uw Raad voor Vergunningsbetwistingen, vermag dus niet zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke aanleg in de plaats te stellen van die van de bevoegde overheid.

...

De motivering kan enkel als niet afdoende worden beschouwd als ze onjuist, dan wel “kennelijk onredelijk” zou zijn.

De opgegeven motieven zijn in casu evenwel het resultaat van een zorgvuldig onderzoek van het beroepsdossier, feitelijk correct en in alle redelijkheid in rekening gebracht bij de besluitvorming. Ze zijn m.a.w. voldoende ondersteund door de stukken van het dossier en afdoende en kunnen het besluit in alle redelijkheid dragen.

...

Aangaande het tweede middelonderdeel kan eveneens worden tegengeworpen dat de bewuste overwegingen van ons college i.v.m. de ontworpen architectuur en inplanting van het gebouw geenszins onjuist of op onredelijke wijze in de besluitvorming betrokken zouden zijn.

Ons college heeft niet gesproken van “inkijk of zichthinder” zoals de verzoekende partij stelt, maar heeft louter gewezen op het gegeven dat de noordelijke kopgevel, die uitgaat op de achterkanten van de belendende percelen, wel vensters heeft, maar de constructie aan straatzijde een gesloten en massieve aanblik geeft. Verder werd geoordeeld dat de inplanting niet werd geconcipieerd vanuit een aanwezigheid in het straatbeeld en er restzones overbleven tengevolge van de voorgestelde inplanting.

...”

3.

De verzoekende partij antwoordt in haar wederantwoordnota:

“ ...

De overweging dat er in de omgeving van het aanvraagterrein een ander terrein gelegen is dat specifiek bestemd is voor kleinhandelszaken heeft geen betrekking op de inpasbaarheid van het concrete project in haar omgeving of op de impact ervan op de onmiddellijk aanpalenden. Dat het concrete terrein niet geschikt zou zijn voor een kleinhandelszaak wordt niet gemotiveerd.

Ook de overweging dat het kleinhandelsproject ‘ruimtelijk geïsoleerd’ is van de specifiek daartoe bestemde kleinhandelszone betekent niet dat het voorziene terrein ongeschikt zou zijn voor een kleinhandelsproject. Het is ruimtelijk niet noodzakelijk dat alle kleinhandelszaken op hetzelfde terrein gesitueerd zijn. Indien planologisch vaststaat dat op het voorziene terrein een kleinhandelszaak kan opgetrokken worden en deze zaak geen onredelijke hinder voor de omgeving veroorzaakt kan een vergunning verleend worden, ondanks er in de omgeving een specifieke zone voor kleinhandelszaken gelegen is.

Tenslotte is ook de overweging dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt ‘handelszaken die behoefte hebben aan grotere verkoopsoppervlakten moeten geconcentreerd worden op kleinhandelszones’ geen wettig ‘goede ruimtelijke ordening’-motief. Geen enkele regel legt op dat kleinhandelszaken vanaf een bepaalde oppervlakte enkel toegestaan worden binnen een woonzone bestemd volgens het gewestplan mits er geen onredelijke hinder is voor de omgeving. Zoals gezegd wordt het tegendeel niet concreet aangetoond.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt onderzocht en beoordeeld op basis van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De ‘in de omgeving bestaande toestand’ is de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor de aanvraag onderzocht moeten worden.

Bij de uitoefening van het wettigheidstoezicht kan de Raad zijn beoordeling van de feiten en van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, die daarover een discretionaire bevoegdheid heeft. De Raad is alleen bevoegd te onderzoeken of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend en meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op basis daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk haar beslissing heeft kunnen nemen.

2.

De bestreden beslissing bepaalt het volgende met betrekking tot de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening:

“ ...

Overwegende dat thans voor deze handelszone reeds het BPA Schaapsstal (gebied ten oosten van de steenweg) en het BPA Kleinhandelszone Luikersteenweg (gebied ten westen van de steenweg, tussen ■■■■■); overwegende dat dit laatste BPA nog grotendeels moet gerealiseerd worden voor wat betreft de zone voor kleinhandel; dat dit aanlegplan verder een woonontwikkeling langs de ■■■■■ beoogt, die van de achterliggende zone voor kleinhandel gescheiden wordt middels een 20 meter brede zone voor groenbuffer; dat de voorliggende aanvraag, die een supermarkt van bijna 1000m² vloeroppervlakte aan de overzijde van de straat voorziet, niet samengaat met deze toekomstige ontwikkeling; dat de voorgestelde inplanting ruimtelijk geïsoleerd is van de bestaande en toekomstige handelszone; dat het ongeordend uitbreiden van handelsactiviteiten langs verbindings- en invalswegen beleidsmatig wordt tegengegaan; dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt handelszaken die behoefte hebben aan grotere verkoopsoppervlakten geconcentreerd moeten worden op kleinhandelszones;

...

Vervolgens stelt de verwerende partij dat zij het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar bijtreedt.

De verzoekende partij toont niet aan dat dit geen concrete en redelijke beoordeling is van een goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij mag immers rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen en heeft de discretionaire bevoegdheid te beslissen dat de aanvraag hiermee in strijd is. De beleidsmatig gewenste ontwikkelingen zijn duidelijk opgenomen in het BPA Kleinhandelszone Luikersesteenweg, meer bepaald het ordenen van handelsactiviteiten in een afgebakende zone.

Het redelijk en zorgvuldig karakter van de beoordeling van de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening door de verwerende partij wordt nog benadrukt door de uitdrukkelijke verwijzing van de verwerende partij in de bestreden beslissing naar het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 17 december 2009, dat de verwerende partij bijtreedt.

Het standpunt en de motieven van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar zijn vermeld in de bestreden beslissing en de Raad oordeelt dat dit standpunt afdoende gemotiveerd is.

3.

De verwerende partij moet in de bestreden beslissing niet verwijzen naar links- en rechtsaanpalenden.

De verwerende partij stelt de strijdigheid van de aanvraag met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen vast door in de bestreden beslissing te vermelden dat een supermarkt met een oppervlakte van 1.000 m² niet strookt met de aan de overzijde van de straat geplande woonontwikkeling. Daaruit blijkt duidelijk hoe de verwerende partij de toekomstige ontwikkeling ziet.

Verder stelt de verwerende partij dat de aangevraagde supermarkt “ruimtelijk geïsoleerd is” van de bestaande en toekomstige handelszone.

De bewering van de verzoekende partij dat hierdoor dan uiteraard geen hinder wordt veroorzaakt voor de overzijde van de straat, doet niet ter zake.

Het weigeringsmotief van de verwerende partij is dat het ruimtelijk niet aangewezen is een vergunning te verlenen omdat “een supermarkt van bijna 1000m² vloeroppervlakte ... niet samengaat met de ... toekomstige ontwikkeling; dat de voorgestelde inplanting ruimtelijk geïsoleerd is van de bestaande en toekomstige handelszone; dat het ongeordend uitbreiden van

handelsactiviteiten langs verbindings- en invalswegen beleidsmatig wordt tegengegaan; dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt handelszaken die behoefte hebben aan grotere verkoopsoppervlakten geconcentreerd moeten worden op kleinhandelszones”, zoals afgebakend door “het bijzonder plan van aanleg ‘Kleinhandelszone Luikersteenweg’, goedgekeurd bij ministerieel besluit dd 24/09/2004”.

De Raad oordeelt tevens dat de verwerende partij, bij de beoordeling van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen buiten het plangebied, rekening kan houden met een BPA en stedenbouwkundige beperkingen kan opleggen met betrekking tot handelsvestigingen buiten dat plangebied.

In de bestreden beslissing is overigens niets te lezen over de door de verzoekende partij vermeende ‘dwang’ van de verwerende partij om de handelsactiviteiten van de verzoekende partij te vestigen op andere terreinen in de nabijheid, zoals in een BPA specifiek bestemd tot kleinhandelszone, maar waarover de verzoekende partij geen persoonlijke of zakelijke rechten heeft.

De bestreden beslissing schendt de motiveringsplicht niet omdat de verwerende partij afdoend en pertinent aantoont dat de aanvraag niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, en meer concreet onverenigbaar is met de gewenste ontwikkeling van de omgeving.

4.

In het tweede onderdeel van het eerste middel tracht de verzoekende partij alleen maar bepaalde elementen uit de bestreden beslissing te weerleggen door stelselmatig het tegendeel ervan te beweren, zonder dit echter met concrete gegevens te staven.

Het bijbrengen van een (onduidelijke) luchtfoto van de omgeving, van op zeer grote hoogte genomen, toont niet aan dat de verwerende partij kennelijk onredelijk heeft beslist dat de gevel aan de straatzijde een gesloten en massieve aanblik heeft.

De verwerende partij is het niet eens met de inplanting van een supermarkt, terwijl de verzoekende partij louter beweert dat het wél de best mogelijke inplanting is. Dat de verzoekende partij een andere mening heeft over de inplanting en het uitzicht van de aangevraagde supermarkt, kan de kennelijke onredelijkheid van de beoordeling van de verwerende partij niet aantonen.

Het eerste middel is dan ook ongegrond.

B. Tweede middel

In haar tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 3, 7°, a) van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is en van het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

De verzoekende partij betwist de motivering van de bestreden beslissing met betrekking tot de bufferruimte voor de opvang van het hemelwater.

Het determinerend weigeringsmotief van de bestreden beslissing is echter dat een supermarkt met een vloeroppervlakte van bijna 1000 m² niet samengaat met de toekomstige ontwikkeling van het voorziene woongebied aan de overkant van de straat en dat de inplanting van de supermarkt onvoldoende rekening houdt met het specifieke terrein en geen optimale aanwending

van de beschikbare grond inhoudt. Het determinerend weigeringsmotief is duidelijk de schending van een goede ruimtelijke ordening.

Zoals besproken bij de beoordeling van het eerste middel, toont de verzoekende partij niet aan dat het eerste weigeringsmotief (de onverenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening) geen afdoende en redelijke motivering is van de bestreden beslissing. De verzoekende partij toont dus niet aan dat de bestreden beslissing onwettig is.

De kritiek op het motief in verband met de bufferruimte van de hemelwateropvang is dan ook gericht tegen een overtollig motief en kan niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

Het tweede middel is dan ook ongegrond.

C. Derde middel

In haar derde middel roept de verzoekende partij de schending in van het zorgvuldigheidsbeginsel en van het motiveringsbeginsel omwille van de in de bestreden beslissing vastgestelde onvolledigheid van de aanvraag in verband met de sloop van de bestaande woning.

De kritiek op dit motief is andermaal gericht tegen een overtollig motief en kan niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

Het derde middel is dan ook ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 12 januari 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,
met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS