

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 17 september 2019 met nummer RvVb-A-1920-0050
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0003-SA

Verzoekende partij	de heer Johan REMMERIE vertegenwoordigd door advocaat Erika RENTMEESTERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkommende partij	de GmbH &Co KG LIDL BELGIUM vertegenwoordigd door advocaten Laurent PROOT en Robin VERBEKE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 5 september 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 12 juli 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 1 maart 2018 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor de uitbreiding van een bestaande handelsruimte en parking en de bouw van een hoogspanningscabine op een perceel gelegen te 9030 Mariakerke, Brugsesteenweg 604, met als kadastrale omschrijving afdeling 29, sectie A, nummer 772/d3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Bij arrest nr. RvVb/UDN/1819/0081 van 19 september 2018 heeft de Raad de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de verzoekende partij verworpen. Bij arrest nr. RvVb/S/1819/0573 van 5 februari 2019 heeft de Raad de vordering tot schorsing verworpen.

2.

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 21 november 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 11 december 2018 toe in de debatten.

3.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 9 juli 2019.

Advocaat Erika RENTMEESTERS voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Robin VERBEKE voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

III. FEITEN

1.

Op 27 juli 2017 verleent de verwerende partij in administratief beroep een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij voor het uitbreiden van een bestaande handelsvestiging. Het betrokken bouwperceel is gelegen aan de Brugsesteenweg 604 te 9030 Mariakerke en situeert zich grotendeels achter de tuinen van de woningen die langs deze weg zijn gelegen.

De verzoekende partij is eigenaar van een aanpalend perceel, gelegen langs de Marcus Van Vaernewijckstraat en diende op 14 september 2017 een beroep tot vernietiging in bij de Raad tegen de hiervoor vermelde vergunningsbeslissing. Het dossier is gekend onder het rolnummer 1718/RvVb/0037/A.

2.

De tussenkomende partij dient op 31 oktober 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een nieuwe, alternatieve aanvraag in *“voor de uitbreiding van een bestaande handelsruimte en parking en de bouw van een hoogspanningscabine”*.

In de nieuwe aanvraag is de gevraagde uitbreiding beperkter dan in de vorige aanvraag. In vergelijking met de eerdere aanvraag wordt enkel nog een uitbreiding gevraagd aan de rechterzijde en niet meer aan de voorzijde. De bruto-oppervlakte in de nieuwe aanvraag bedraagt 2.077 m², terwijl dit in de eerdere aanvraag 2.470 m² bedroeg. De uitbreiding wordt voorzien in het verlengde van de bestaande vestiging, op een terrein dat gelegen is in het verlengde van de tuinen van de woningen gelegen aan de Brugsesteenweg.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 december 2017 tot en met 9 januari 2017, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 1 maart 2018 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 28 maart 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 mei 2018 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 29 mei 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 12 juli 2018 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

De juridische aspecten

De aanvraag omvat het uitbreiden van een bestaande in 2009 vergunde handelsvestiging (Lidl-warenhuis).

De beoogde uitbreiding heeft tot doel te voorzien in een verhoogd winkelaanbod en winkelcomfort voor het bestaande cliënteel. De uitbreiding heeft vooral tot doel om op een kwalitatieve wijze het volledig Lidl-assortiment te kunnen uitstallen. Verder worden er ook ruimere opslagruimtes voorzien, alsook enkele lokalen voor het personeel en een leeggoedruimte naast de inkom van de winkel.

De uitbreiding is niet van die aard dat deze om redenen van goede ruimtelijke ordening in een daartoe aangewezen gebied zou moeten worden afgezonderd, integendeel, een grootwarenhuis hoort sowieso thuis in een woongebied op een terrein gelegen langs, of aantakkend aan een belangrijke verkeersweg met een belangrijke handels- en dienstenfunctie, zoals hier het geval is.

Aan de overzijde van de Brugsesteenweg bevindt zich reeds een groot winkelcomplex ('Shopping Center Mariakerke') met verschillende handelszaken, waaronder een ruime Smatch-supermarkt. Huidig gevraagde uitbreiding van de Lidl-winkel is niet vreemd aan de bebouwing in de omgeving.

De aanvraag is derhalve niet strijdig met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals in rubriek 1.1 omschreven.

De aanvraag is niet strijdig met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement van de stad Gent, goedgekeurd op 16 september 2004, en wijzigingen, mits in toepassing van artikel 11 blijvend voorzien wordt in een septische put.

De goede ruimtelijke ordening

...

De aanvraag heeft betrekking op een bestaande handelsvestiging die zich in het centrum van Mariakerke bevindt, in tweede bouwzone achter een gesloten bebouwing langs de Brugsesteenweg, maar met een brede toegang naar deze steenweg.

De Brugsesteenweg fungeert als de belangrijke verkeersas doorheen het centrum van Mariakerke. Deze as wordt gekenmerkt door een sterk verstedelijkt karakter en de aanwezigheid van een menging van handel, wonen en voorzieningen. Langs deze as kunnen handelsactiviteiten worden aanvaard mits voldoende wordt aangesloten bij het bestaande woonweefsel en een evenwichtige functievermenging wordt gecreëerd.

Het huidige winkelcomplex werd vergund op 25 juni 2009, voorheen bevond zich een taxibedrijf op deze locatie.

De handelsruimte heeft een reeds vergunde bruto-oppervlakte van 1571 m² en heeft een plat dak van 5,90 m hoog, met langs de voorzijde een luifel van 8 m hoog. De verkoopsruimte heeft een netto-vloeroppervlakte van 999 m².

Het gebouw werd op een afstand van 5,90 m van de achterste en de rechtse perceelgrens geplaatst, de afstand tot de linkse perceelsgrens bedraagt ca. 35 m, ten opzichte van de

perceelsgrens met de voorliggende woningen langs de Brugsesteenweg werd een afstand van ca. 21 m aangehouden.

Het perceel omvat 90 parkeerplaatsen, waarvan 5 voor andersvaliden.

Op werd een aanvraag tot uitbreiding van de handelszaak ingediend, welke zowel door het college van burgemeester en schepenen als de deputatie (na derdenberoep) voorwaardelijk vergund werd op resp. 10 maart 2017 en 27 juli 2017. Tegen deze beslissing is een beroep hangende bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

De op 29 november 2016 ingediende aanvraag betrof een ruimere uitbreiding dan wat thans wordt gevraagd.

De uitbreiding werd intieel voorzien aan de rechterzijde (door toevoeging van twee bijkomende perceelgedeelten) én aan de voorzijde van het bestaande gebouw, terwijl thans de uitbreiding zich enkel aan de rechterzijde situeert.

Huidige aanvraag strekt ertoe de bruto-oppervlakte uit te breiden met 506 m², terwijl de vorig gevraagde uitbreiding ± 900 m² groot was.

De netto-verkoopruimte breidt uit van ± 999 m² naar ± 1333 m².

De afstand tot de rechterperceelsgrens bedraagt minimum 14,80 m, in de vorige aanvraag was dit minimum 10 m.

Het aantal parkeerplaatsen wordt op 90 behouden, het aantal 'aangepaste parkeerplaatsen' wordt op 6 gebracht. Er worden 42 fietsstelplaatsen voorzien, waarvan enkele voor bakfietsen.

De ruimte aan de rechterzijde en gedeeltelijk achteraan de handelsruimte zal als groenzone worden aangelegd. Er worden 26 kleine hoogstammen rondom de parking ingeplant en 12 grote hoogstammen in de buffer.

Aan de zijde van de Brugsesteenweg wordt een hoogspanningscabine gepland op de bestaande parkeerplaatsen en naast de bestaande totem. In tegenstelling tot de vorige aanvraag worden nu wel de afmetingen en materiaalkeuze vermeld.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen (CBS) wordt bijgetreden dat de gevraagde van de handelszaak de ruimtelijke draagkracht van het terrein niet overschrijdt.

De uitbreiding geschiedt enkel om het kwalitatief aanbod van de bestaande Lidl-vestiging te verhogen, en niet om bijvoorbeeld een tweede winkelruimte te voorzien. De afstanden van de uitbreiding tot de perceelgrenzen zijn aanvaardbaar voor een positionering in tweede bouwzone.

De Brugsesteenweg is een zeer goed uitgeruste weg met afzonderlijke fiets- en voetpaden, en tevens voorzien van voldoende openbaar vervoer (verschillende buslijnen). Er zijn geen redenen voorhanden om te twijfelen aan de voldoende bereikbaarheid en verkeersveiligheid van het project.

Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein wordt op 90 behouden.

Ingevolge de wijzigingen aan het terrein (plaatsen HS-cabine en nieuwe fietsstelplaatsen) worden een 10-tal parkeerplaatsen geschrapt en vervangen door nieuwe parkeerplaatsen langs de uitbreiding, in het verlengde van de reeds bestaande plaatsen.

Voor supermarkten in deze zone gaat de Stad Gent thans uit van de parkeerrichtlijn dat men minimaal 3 en maximaal 4,5 parkeerplaatsen per 100 m² verkoopoppervlakte dient te voorzien. Dit geeft voor huidig project een gewenst aantal parkeerplaatsen van minimum 40 en maximum 60.

Er zal dus met 90 parkeerplaatsen nog steeds een overaanbod zijn volgens de parkeerrichtlijn, ook indien de 7 parkeerplaatsen aan de straatzijde die buiten de openingsuren voor publiek gebruik toegankelijk zijn (hetgeen zeer positief is voor de

parkeerdruk langs de Brugsesteenweg!) ook tijdens de openingsuren door niet-klanten zouden ingenomen worden.

In de toelichtende nota dd. 14 mei 2018 namens de vergunninghouder wordt gevraagd om de voorwaarde te schrappen, opgelegd door het CBS, dat de nieuwe parkeerplaatsen 57 t.e.m. 66 niet zouden mogen worden uitgevoerd.

Gelet op het feit dat er initieel 90 parkeerplaatsen vergund zijn en de handelszaak toch met ruim 300 m² netto-verkoopoppervlakte uitgebreid wordt, kan aan dit verzoek worden voldaan.

De ligging en het uitzicht van de bestaande vergunde laad- en loszone wordt niet gewijzigd. Er is voldoende fietsenberging voorzien (42 plaatsen), met aandacht voor het stallen van bakfietsen.

Er stellen zich op gebied van mobiliteit dus geen problemen die het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning zouden belemmeren.

Voor wat specifiek de klachten van appellant betreft merken de advocaten van de aanvrager in hun toelichtende nota dd. 14 mei 2018 terecht op dat appellant niet woont aan de Brugsesteenweg en dus sowieso geen hinder kan ondervinden van eventuele mobiliteitsproblemen.

Ten opzichte van de perceelgrenzen worden er afstanden gerespecteerd die een voldoende woon- en leefkwaliteit van de omwonenden garanderen.

Ten opzichte van het perceel van appellant wordt het gebouw op 9,15 m (achteraan) van de perceelgrens ingeplant. De afstand van de uitbreiding tot de achterste perceelgrens is groter dan van het in 2009 vergund gedeelte, dat tot op 5,90 m afstand van deze perceelgrens staat.

De afstand van de uitbreiding tot de woning van appellant bedraagt ± 45 m, de afstand tot andere woningen in de omgeving minimum 35 m.

Bovenop de uitbreiding komt een 'buitenruimte technieken' van 7 m x 20 m = 140 m² groot met max. hoogte 9,40 m. Dit technische verdiep bevindt zich teruggetrokken t.o.v. de gevelvlakken. De afstand van het technisch verdiep tot de achterste perceelgrens met appellant bedraagt minimum 12,40 m, de afstand tot de rechterzijdellingse perceelgrens bedraagt minimum 18,2 m.

De strook tussen de uitbreiding en de achterste- en rechterzijdellingse perceelgrens zal volledig bestaan uit een groenzone met 26 kleine hoogstammen en 12 grote hoogstammen.

Appellant stelt op dit punt een verfijning voor:

- De aanplant van 12 streekeigen hoogstambomen met een hoogte van minstens 12m, zoals veldesdoorn, eik, kastanje
- De aanplant van 50 kleine hoogstambomen met een hoogte van minstens 8m van het type slanke haagbeuk, sierpeer, ... Deze dienen zo aangeplant te worden dat zij langs de rechter- en achterste perceelsgrens een dicht groenscherm kunnen vormen.
- Dichte ondergroei van streekeigen soorten en winterharde rodondendrons

De door appellant voorgestelde aanplanting zal een betere afscherming bekomen dan deze voorgesteld door de aanvrager, en kan dan ook opgelegd worden als voorwaarden.

Deze aanplant dient effectief te gebeuren in het eerstvolgende plantseizoen na realisatie van de werken en moet worden aangevuld met een dichte onderbegroeiing van streekeigen struiken, zodat een dichte houtkant als zichtscherm kan worden ontwikkeld.

De reeds vergunde laad- en loszone bevindt zich op ca. 70 m afstand van de woning van appellant en wordt zoals hoger vermeld niet gewijzigd.

Het laden en lossen gebeurt inpandig, waarbij de vrachtwagens de laad- en loszone bereiken via de voorzijde van het terrein en achterwaarts een luifel inrijden om dan inpandig te worden geledigd. Het aantal vrachtwagens dat op heden komt lossen bedraagt 2 à 3 per dag, dit aantal kan dus hooguit met één vervoerbeweging per dag toenemen.

Uit het bovenvermelde blijkt dat het project op een aanvaardbare manier geïntegreerd wordt in de omgeving en dat de nadelige invloed op de omwonenden inzake privacy, geluidshinder, ..., beperkt blijft tot een voor deze randstedelijke omgeving aanvaardbaar niveau. De aanvraag is niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening, mits de voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen gerespecteerd worden.

De derden stellen verder bijkomende voorwaarden in verband met een gesloten afsluiting en in verband met het verbieden van laden en lossen tussen 22:00 en 06:00.

Deze voorwaarden zijn niet noodzakelijk om tot een inpasbaar geheel te komen.

De voorwaarde in verband met laden en lossen hoort eerder thuis in een omgevingsvergunning dan in een stedenbouwkundige vergunning.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN - ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) en §2, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht, het hoorrecht, het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel.

Zij zet uiteen:

“ ...

*Op het aspect van de functionele inpasbaarheid van het project gaat verwerende partij in het geheel niet in, niettegenstaande een groot deel van het beroepschrift van verzoeker hierover handelde. Verzoeker gaf aan dat de percelen weliswaar gelegen zijn binnen het woongebied, en dat een handelszaak op zich niet strijdig met de bestemming van woongebied nu aan het wonen verwante functies zoals diensten toelaatbaar zijn. Verzoeker voegde er echter aan toe dat dit niet automatisch betekent dat het aangevraagde project ook functioneel inpasbaar is in de concrete bestaande omgeving en dus conform is aan de goede ruimtelijke ordening. Met name is de situatie hier dat we te maken hebben **met***

grootschalige kleinhandel : een winkelruimte met een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 2.000 m² en een netto verkoopsoppervlakte van meer dan 1.300 m² is niet langer kleinschalig. Deze grootschalige kleinhandel bevindt zich weliswaar langs een drukke gewestweg (Brugsesteenweg) maar ligt volledig in 2^e bouwzone, omgeven door residentiële woningen en tuinen.

Langs deze kant van de Brugsesteenweg zorgen deze tuinen (zeker de tuinen rond de residentiële woningen in de Willemotlaan en de Marcus Van Vaernewijckstraat) voor een groen karakter dat in en rond Gent steeds schaarser wordt. Het uitbreiden van een winkel – waarvan de komst van bij het begin reeds aanleiding gaf tot veel commotie – op deze locatie is niet functioneel inpasbaar.

De deputatie gaat op dit argument nergens in, niettegenstaande het een relevant criterium is dat volgens artikel 4.3.1 § 2 VCRO bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betrokken moet worden. Verwerende partij erkent wel dat de percelen en woningen lang de Gérard Willemotlaan en Marcus Van Vaernewijckstraat deel uitmaken van een groene en zeer waardevolle omgeving, maar acht dit verder niet relevant omdat de winkel van LIDL hier geen deel van zou uitmaken. Deze winkel zou volledig gericht zijn op de verstedelijkte omgeving langs de Brugsesteenweg en hiermee juist complementair zijn.

Verder stelt verwerende partij nog bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de bestemmingsvoorschriften (en dus niet bij de beoordeling van de goede ruimtelijke orde) dat de winkel niet in een daartoe aangewezen gebied afgezonderd moet worden, nu een grootwarenhuis integendeel in een woongebied op een terrein gelegen langs of aantakkend aan een belangrijke verkeersweg met belangrijke handels- en dienstenfunctie, thuis hoort. Aansluitend bij het groot winkelcomplex aan de overzijde van de Brugsesteenweg ('Shopping Center Mariakerke') is de gevraagde uitbreiding volgens verwerende partij niet vreemd aan de omgeving.

Deze argumentatie verantwoordt echter niet dat het project op die locatie ook functioneel inpasbaar is, en zij getuigt bovendien van een zeer eenzijdige visie op het project. Stellen dat het winkelcomplex volledig deel uitmaakt van het stedelijke karakter langs de Brugsesteenweg, is te kort door de bocht. De werkelijkheid is dat deze site – **door de ligging in 2^e bouwzone, in wat in normale omstandigheden een tuinzone is – net een overgangszone vormt** tussen het groene karakter aan de ene kant en het meer stedelijke karakter langs de gewestweg aan de andere kant, en bijgevolg ook als dergelijke overgangszone moet worden ingevuld. Dat betekent dat een verdere uitbreiding, met inname van groenvoorzieningen en het verwijderen van een stuk van deze overgang tot gevolg, op deze locatie niet langer aanvaard kan worden. Er anders over oordelen zou tot gevolg hebben dat elke overgang verdwijnt en integendeel een harde grens wordt gecreëerd tussen wat stedelijk is en wat waardevol groen is, hetgeen niet wenselijk is. De stelling dat de groenbuffer die wordt aangelegd rondom het perceel net de overgang zou vormen tussen het verstedelijkte gedeelte en het achterliggend groen getuigt van geen realiteitszin. Een strook grond rond het supermarktgebouw waarop enkele bomen worden aangeplant kan bezwaarlijk worden aangemerkt als een "overgangszone".

De deputatie erkent dat de handelsvestiging in 2^e bouwzone gelegen is, maar meent dat dit aanvaardbaar is omwille van de ligging en ontsluiting langs de Brugsesteenweg : een belangrijke verkeersas doorheen het centrum van Mariakerke langswaar handelsactiviteiten kunnen worden aanvaard. De deputatie zegt anderzijds zelf dat handelspanen slechts aanvaardbaar zijn **mits voldoende wordt aangesloten bij het**

bestaande woonweefsel en een evenwichtige functievermenging wordt gecreëerd.
Er wordt echter niet onderzocht, laat staan beoordeeld, dat aan deze vereiste is voldaan.

Bovendien gaat verweerster teveel uit van de bestaande toestand en de recent vergunde toestand. Zoals gezegd maakt de vergunning van 14/09/2017 nog het voorwerp uit van een procedure bij de RvVb. Bovendien kan het voldongen feit van een bestaande toestand op zich niet volstaan om een nieuwe situatie vergunbaar te vinden. Het is niet omdat de huidige Lidl, met een bruto-oppervlakte van 1.567 m² en een netto-oppervlakte van 999 m² aanvaardbaar werd geacht in een woongebied, dat dit per definitie ook geldt voor een winkel waarvan de netto-vloeroppervlakte plots ruim boven de 1.000 m² komt (1.333 m²).

Verzoeker herhaalt wat hij in zijn weerlegging van het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar reeds stelde, maar waar de deputatie geen enkele rekening mee heeft gehouden, met name dat een kleinhandelszaak inderdaad complementair is aan de woonvoorzieningen en dus in principe functioneel inpasbaar is, **maar dat dit met en door de gewenste uitbreiding niet langer het geval is.** Door de grens van 1.000 m² netto verkoopsoppervlakte ruim te overschrijden, is er sprake van 'grootschalige kleinhandel of detailhandel'. Een winkelruimte met een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 2.000 m² en een netto verkoopsoppervlakte van meer dan 1.300 m² is immers niet langer kleinschalig. De specifieke ligging in tweede bouwzone, in een overgangsstrook, heeft tot het gevolg dat het overschrijden van deze grens op deze locatie niet aanwezen is.

De loutere niet-bewezen bewering dat de uitbreiding 'enkel geschiedt om het kwalitatief aanbod van de bestaande Lidl-vestiging te verhogen en niet om bijvoorbeeld een tweede winkelruimte te voorzien' is daarbij niet relevant, noch correct. Men kan niet ontkennen dat de netto-verkoopsoppervlakte aanmerkelijk toeneemt zodat er wel degelijk sprake is van een kwantitatieve uitbreiding. Bovendien heeft elke kwalitatieve uitbreiding uiteraard ook een kwantitatieve uitbreiding tot doel : de reden waarom Lidl wil uitbreiden is om meer klanten aan te trekken en meer omzet te genereren. Anders oordelen zou getuigen van een grote mate aan naïviteit.

Verder fixeert de deputatie zich op het gegeven dat er, niettegenstaande de uitbreiding, toch voldoende ruimte voor groenbuffer en inkleding overblijft, maar ook dit gegeven is (los van het feit dat dit niet correct is, zie verder) naast de kwestie in de beoordeling van de functionele inpasbaarheid. Essentie is dat een winkel met een bruto-verkoopsoppervlakte die 1.000 m² ruim overschrijdt, niet zonder meer als voldoende aansluitend bij het woonweefsel is te beschouwen.

Voor wat het criterium 'schaal en ruimtegebruik' betreft, beperkt verwerende partij zich ertoe te verwijzen naar het standpunt van de stad Gent, met name dat de handelszaak de ruimtelijke draagkracht niet overschrijdt omdat : "de uitbreiding enkel geschiedt om het kwalitatief aanbod van de bestaande Lidl-vestiging te verhogen, en niet om bijvoorbeeld een tweede winkelruimte te voorzien. De afstanden van de uitbreiding tot de perceelsgrenzen zijn aanvaardbaar voor een positionering in tweede bouwzone."

Deze vage algemene motivering zonder concrete toetsing kan geenszins volstaan en is, rekening houdend met de werkelijke feitelijke omstandigheden, manifest onredelijk.

Zo wordt geen rekening gehouden met de historiek van het dossier die verzoekende partij nochtans uitgebreid had geschetst. Op de site in kwestie bevond zich van oudsher een industrieel gebouw, dat vroeger gebruikt werd door een taxibedrijf. Met lede ogen moest de buurt aanzien dat deze historische situatie de laatste jaren misbruikt werd om het gebouw

steeds maar uit te breiden en steeds meer open ruimte in te palmen, waarbij ook de invulling wijzigde naar een meer hinderlijke functie (van magazijn naar grootschalige kleinhandel met bijna 1000 bezoekers per dag).

...

Met de omvorming naar een LIDL supermarkt werden de grenzen echter bereikt van wat de omgeving aankan. Door de gevraagde uitbreiding zal de draagkracht van zowel het perceel als de omgeving overschreden worden. Een grootschalige industrieel ogende constructie met een hoogte van meer dan 7m, met een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 2.400 m² en met nog meer verhardingen daarrond in de achtertuinen van de woningen is niet langer aanvaardbaar. De te beperkte groenbuffer die ten opzichte van de eigendommen langs de Marcus Van Vaernewijckstraat als schaamgroen wordt voorzien, kan niet volstaan om het geheel te doen inpassen in de onmiddellijke omgeving.

In dit dossier werd steeds erkend dat de omgeving gekenmerkt wordt door een zone die aansluit bij het stedelijke weefsel rond de Brugsesteenweg en een uitgesproken groene omgeving rond de woningen aan de Marcus Van Vaernewijckstraat, met een overgangszone tussen beide. Volgens de vergunningverlenende overheden behoort de Lidl-winkel tot die stedelijke omgeving en de woning van verzoeker tot de groene long. Waar de overgangszone zich dan bevindt, is niet duidelijk. Dat de voorziene dunne groenbuffer deze functie op zich zou moeten nemen is niet acceptabel.

Uit de luchtfoto's blijkt nochtans zeer duidelijk dat de Lidl-winkel, gelegen in 2^e bouwzone, zich in die overgangszone bevindt. De goede ruimtelijke ordening verzet zich er tegen dat deze overgangszone nog meer aangetast en ingepalmd wordt en dat de stedelijke zone opschuift richting het groene gebied, door het toevoegen van achtertuinen aan de winkelsite. De ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt wel degelijk overschreden.

Ook dit bezwaar wijst verwerende partij louter algemeen af door te verwijzen naar de ligging 'aan de Brugsesteenweg' en het stedelijke karakter van de omgeving rond deze gewestweg. Dit standpunt klopt echter niet en is dus manifest onjuist. Enkel de inrit naar de LIDL paalt trouwens aan de Brugsesteenweg, om de winkel langs daar (evenwel op een gebrekkige manier) te ontsluiten.

...

De winkel zelf bevindt zich volledig achter de woningen in een zone die, zo tonen bovenvermelde oude luchtfoto's duidelijk aan, veeleer een groen karakter dan een verstedelijkt karakter had.

Opvallend is bovendien dat de Deputatie, net zoals het college van burgemeester en schepenen, verwijst naar de mogelijkheid om op het perceel zelf voldoende ruimte te vrijwaren voor groenzone, parkeerplaatsen en manoeuvreerruimte, om aan te tonen dat de draagkracht van de buurt niet overschreden zou worden. Bovendien wordt nog maar eens benadrukt dat enkel het kwalitatief aanbod van de LIDL wordt verhoogd, en er geen tweede winkel wordt voorzien. Indien enkel het kwalitatieve aspect van het aanbod wordt verhoogd, kan niet ingezien worden waarom men überhaupt zijn gebouwen zou willen uitbreiden. Het is duidelijk dat de aanvrager verweerster hiermee om de tuin heeft willen leiden. Zelfs indien de draagkracht van het perceel niet overschreden zou worden (quod non), betekent dit nog niet automatisch dat de schaal niet nadelig is voor de buurt.

Dit alles toont aan dat de draagkracht van het perceel én van de omgeving wel degelijk overschreden worden en dat verwerende partij haar oordeel gebaseerd heeft op kennelijk onredelijke gronden en een foutieve inschatting van de bestaande ordening in de onmiddellijke omgeving.

Dit geldt des te meer wanneer verwerende partij het aspect van de mobiliteit en veiligheid beoordeelt, een aspect dat één van de belangrijkste bezwaren van de omwonenden omvatte. Reeds naar aanleiding van de initiële aanvraag tot het bouwen van een LIDL-winkel werden hieromtrent veel bezwaren geformuleerd, waarin de vrees van de buurt werd geuit voor verkeersoverlast en ongevallen. Deze vrees bleek terecht, zodat een uitbreiding van de winkel, met ook een toename van de netto-verkoopsoppervlakte bijgevolg verre van evident is, hetgeen verzoeker tijdens het openbaar onderzoek reeds aanhaalde.

Verzoeker heeft een fotoreportage opgemaakt waarin het aantal voertuigbewegingen ter hoogte van de inrit naar de Lidl-vestiging (en het daar tegenoverliggende shoppingcenter) werden weergegeven op een 'normale' zaterdagmiddag gedurende 20 min. (op zaterdag 28 januari 2017 tussen 14.48u en 15.08u). In zijn beroepschrift stelde verzoeker uitdrukkelijk :

“Deze foto’s tonen niet alleen de drukte aan, maar ook :

- Dat het grootste deel van de bezoekers met de wagen komen*
- Dat de toegankelijkheid voor voetgangers problematisch is (zie foto’s p. 7-9, 14-17, 22-23, 25-27, 40, 55-57*
- Dat problemen ontstaan wanneer auto’s de parkings willen op- of afrijden en moeten wachten, waarbij de andere voertuigen langs links of rechts voorbij steken (zie foto’s p. 21, 35-36, 41-42)*
- Dat die auto’s het fietspad blokkeren om de parkings op-of af te rijden.*

Het feit dat de weg, door de ligging, de as-functie en de belangrijke stamlijn voor het openbaar vervoer een ideale weg is om een handelszaak op aan te takken, impliceert niet dat om het even welke handelszaak, ongeacht de omvang, aangesloten kan worden.”

Het aanvraagdossier zelf bevat daarentegen geen gegevens om de impact hiervan in te schatten. Integendeel: blijkens de plannen wordt het aantal parkeerplaatsen niet vermeerderd, met als doel om meer mensen met de fiets aan te trekken door meer fietsenparking aan te bieden. Verzoeker wees verwerende partij er op dat dit doel nobel, maar utopisch is. Het is nu eenmaal eigen aan een grootwarenhuis als LIDL dat mensen daar veel tegelijk aankopen en hiervoor van verder komen, en dus met de wagen komen om dit te kunnen vervoeren. De situatie is hier helemaal anders dan de kleine lokale buurtwinkel die men voor de beoordeling van dit dossier ten onrechte als uitgangspunt neemt...

Met zijn argumentatie en met de motieven ter weerlegging van de kritiek op het tekort aan parkeerplaatsen, miskent de Deputatie duidelijk het gegeven dat hier, ingevolge de uitbreiding, niet langer sprake is van een buurtwinkel, maar wel van 'grootschalige kleinhandel', met alle gevolgen van dien. Dit betekent ook dat het aantal parkeerplaatsen volgens de parkeerrichtlijn van de stad Gent – waarnaar de vergunningverlenende overheden zelf verwijzen als toetsingskader – wel degelijk onvoldoende is. Ten onrechte stelde de stad Gent, daarin gevolgd door verwerende partij, dat voor deze zone minimaal 3 en maximaal 4,5 parkeerplaatsen per 100 m² verkoopsoppervlakte moeten worden voorzien. Deze norm geldt immers enkel voor gewone detailhandel ; voor 'grootschalige kleinhandel' – zoals in casu (supra) geldt evenwel een norm van 5 à 7 parkeerplaatsen per 100 m², zodat een vermindering van 90 naar 86 parkeerplaatsen niet in overeenstemming is met deze richtlijn.

Bovendien wijst de parkeerrichtlijn zelf op het belang van de omgevingscapaciteit :

“Naast het berekenen van de parkeereis, moet ook rekening gehouden worden met de omgevingscapaciteit. Het volstaat niet dat een ontwikkeling voldoet aan het aantal parkeerplaatsen zoals voorgeschreven door de parkeerrichtlijnen. De stad kan een negatief advies verstrekken over de bouwaanvraag als blijkt dat de omgevingscapaciteit het bijkomend autoverkeer gegeneerd door het project niet aan kan. Het opmaken van een mobiliteitsstudie of mobier daarom zeer belangrijk.”

Eén van de bezwaarpunten van verzoekende partij was net dat geen mobiliteitsstudie bij het aanvraagdossier was gevoegd en dat geen gegevens omtrent de te verwachten verkeersimpact werden verstrekt. In overeenstemming met deze parkeerrichtlijn (die minstens als gewenste beleidsmatige ontwikkeling geldt) , en met de kennis van de bestaande parkeerproblemen, had de deputatie de aanvraag alleen al om die reden moeten afwijzen.

Niettegenstaande de vaststelling dat het aanvraagdossier geen gegevens bevat om de mobiliteitsimpact in te schatten (noch wat de bestaande toestand betreft, noch wat de impact van de uitbreiding betreft), neemt verwerende partij zonder meer het standpunt van de PSA over, stellende dat er geen redenen zijn om te twijfelen aan de voldoende bereikbaarheid en verkeersveiligheid van het project. Dit getuigt van een manifest gebrek aan kennis van de bestaande toestand – die nochtans door verzoeker zelf gedetailleerd werd weergegeven – en van een gebrek aan een eigen, afdoende onderzoek naar de mobiliteitsimpact als relevant criterium in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Bovendien is hierdoor het hoorrecht van verzoekende partij manifest geschonden : een hoorzitting organiseren en partijen de gelegenheid geven naar aanleiding hiervan een schriftelijke nota over te maken, maar met deze nota verder geen rekening houden, volstaat niet om te voldoen aan de verplichtingen inzake het hoorrecht.

Volgens de deputatie werpt LIDL terecht op dat verzoeker niet aan de Brugsesteenweg woont en dus geen hinder kunnen ondervinden van eventuele mobiliteitsproblemen. Evenwel gebruikt verzoeker desbetreffende weg wel om naar zijn woonst te rijden en zal hij weldegelijk geconfronteerd worden met het druk verkeer en opstoppen op de weg. Dit werd ook duidelijk in de nota van verzoekende partij opgenomen.

Tot slot worden de argumenten van verzoekende partij aangaande de gevreesde hinder onvoldoende weerlegd. De uitbreiding zal immers wel degelijk aanleiding geven tot bijkomende die veroorzaakt wordt voor de omliggende woningen, in het bijzonder de woning van verzoekende partij die met zijn tuin rechtstreeks aan de winkel paalt.

Nu reeds ondervindt verzoeker geluidshinder van de bezoekers van de winkel : de LIDL is elke dag, behalve zondag, geopend van 8.30 u tot 20.00u, op zaterdag tot 19.00u. Op zomeravonden en op zaterdagen rustig genieten in de tuin is er niet meer bij. Het feit dat deze hinder nu reeds bestaat, kan niet verantwoorden dat deze hinder nog zou toenemen ingevolge de gewenste uitbreiding. Met de uitbreiding vergroot niet alleen de hinder, maar komt deze ook steeds dichterbij de woningen en tuinen van de omliggende percelen, waaronder deze van verzoeker.

Daarnaast, maar niet in het minst, zorgen de leveringen met vrachtwagens ook voor aanzienlijke geluidshinder voor verzoekende partij wiens eigendommen paalt aan de achterkant van de winkel waar de laad- en loszone zich bevindt. Een vergroten van de

capaciteit van de winkel én van de opslagruimte betekent meer transport met vrachtwagens van en naar de winkel en dus nog meer hinder. Aangezien leveringen blijkens de dagelijkse vaak 's morgens vroeg en zelfs 's nachts gebeuren, werkt dit uitermate storend en tast het de woonkwaliteit van de omwonenden op een onaanvaardbare manier aan.

Nu men uitdrukkelijk erkent dat het aantal transporten zal toenemen na de uitbreiding, kan men ook niet anders dan erkennen dat er ook meer geluidshinder zal zijn. Nogmaals herhaalt verzoeker daarbij dat dit, gelet op de ligging in 2^e bouwzone, in een gebied dat niet nog meer verstedelijkt kan worden maar als overgangszone moet dienen, niet aanvaard kan worden.

Deputatie gaat hier echter nauwelijks op in in de bestreden beslissing. Men beperkt zich ertoe te verwijzen naar de afstanden tot de perceelsgrenzen en de woning van verzoeker enerzijds, en naar de geplande groenaanplantingen anderzijds. Deze argumenten kunnen echter niet volstaan :

- Een afstand van 8m ten opzichte van de perceelsgrens met verzoeker wordt als voldoende aanzien, zelfs voor een gebouw in 2^e bouwzone, maar men verantwoordt dit op geen enkele manier. Nu er geen gedetailleerde voorschriften gelden aangaande bouwvrije stroken, moet geval per geval bekeken worden. Verwerende partij houdt onvoldoende rekening met de specifieke omstandigheden, zijnde een industrieel hoog gebouw, gelegen in 2^e bouwzone tussen de tuinen van omliggende, louter residentiële woningen, in een overgangszone aansluitend op e groene, biologisch waardevolle parken.*
- De groenaanplantingen zijn beperkt tot 12 streekeigen en 50 grote hoogstambomen. Er wordt een ondergroei voorzien van streekeigen soorten en winterharde rododendrons. Dergelijke groenbuffer volstaat niet om lawaaihinder tegen te houden, vooral tijdens de wintermaanden. De "ondergroei" groeit zoals het woord het zelf zegt slechts onderaan, dichtbij de bodem, en zal in de winter dus de lawaai- en visuele hinder niet kunnen tegengaan. Het is om die reden dat verzoeker aangaf dat er tevens minstens een houten omheining voorzien moet worden op de perceelsgrens, iets waar verweerster totaal aan is voorbij gegaan (zie infra).*
- Men gaat er zonder meer van uit dat geen hinder te ondervinden is van de laad- en loszone omdat het laden en lossen inpandig gebeurt. De hinder is echter vooral afkomstig van de vrachtwagens die achteruit in de laad- en loszone moet rijden : het manoeuvreren, het piepen bij het achteruit rijden, enz. zorgt evenzeer voor veel overlast. Meermaals worden verzoeker en zijn kinderen hierdoor 's nachts wakker ; door de erkende toename van het aantal leveringen neemt ook deze hinder toe.*

Verder geeft de uitbreiding uiteraard ook aanleiding tot visuele hinder. Zelfs binnen een woonomgeving moeten de omwonenden zich niet verwachten aan een grootschalige industriebouw in hun achtertuin. Zoals gezegd is het gebouw dat men wenst te bekomen met de gevraagde uitbreiding in niets meer te vergelijken met wat op die locatie historisch gegroeid is. Opnieuw kan een reeds bestaande aantasting geen vrijgeleide zijn om nog meer schade te veroorzaken en de goede ruimtelijke ordening nog meer in het gedrang te brengen.

De groenbuffer die op de plannen wordt voorzien, kan daarbij, in tegenstelling tot wat verweerster meent, geenszins volstaan om deze visuele hinder of de lawaaihinder weg te nemen. Zeker tijdens de wintermaanden is de visuele hinder groot, en houdt het bladerloze groen geen geluid tegen. Men lijkt uit het oog verliezen dat het project geen betrekking heeft op een normaal gebruik in een ingesloten gedeelte van een woongebied – waar

normaal gezien tuinen van woningen aan elkaar palen, maar op een zeer grote winkel. Voor dergelijk project kunnen 'normale groenbuffers' niet volstaan maar dient voor meer afstand en buffering te worden voorzien. Ten opzichte van de eigendom van verzoeker is de bouwvrije groene strook maximum 8,70m, hetgeen zonder enige twijfel niet afdoende is voor een dergelijk gebouw.

In de aanvullende nota wierp verzoeker bovendien nog het volgende op:

"Omdat het verre van evident is om wintergroene hoogstambomen te vinden en het bovendien te lang duurt vooraleer dergelijk nieuw aan te planten groenscherm voldoende dichtgegroeid zal zijn, maar ook om de veiligheid van appellant en zijn gezin te garanderen, dient het groenscherm minstens ook gecombineerd te worden met het plaatsen van een gesloten houten omheining langs de achterste en rechterperceelsgrens en dit vóór de start van de werken. Ook dit dient, bij afgifte van een vergunning, als voorwaarde opgelegd te worden."

In de bestreden beslissing wordt er geheel niet stilgestaan bij het veiligheidsaspect, en wordt er op geen enkele manier geantwoord. Hierbij schiet verweerder dan ook danig tekort in haar motiveringsplicht.

Voor verzoekende partij staat het vast dat de hinder voor hem als direct aanpalenden aanzienlijk zal toenemen, en dat de voorgestelde maatregelen betreffende de aanleg van een groenbuffer niet zullen volstaan om deze hinder weg te nemen of tot het aanvaardbare te beperken. Bovendien vraagt de aanplanting van een volwaardige groenbuffer (voor zover dit al mogelijk zou zijn, quod non) een aantal jaren tijd, gedurende welke periode verzoeker wel hinder zal ondervinden. Verzoekende partij vroeg in zijn verweernota de plaatsing van een geluidswerende afscherming langs de perceelsgrens op de eigendom van de aanvrager als voorwaarde op te leggen, naast een meer uitgebreide aanplanting. Ook hierop antwoordt verweerder echter niet, hetgeen opnieuw een schending uitmaakt van de aangehaalde rechtsregels en beginselen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Het middel houdt verband met de goede ruimtelijke ordening. Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Hij kan in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole enkel nagaan of de vergunningverlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatie-bevoegdheid 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 haar besluit is kunnen komen.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat er op 25 juni 2009 voor de betrokken bouwplaats een vergunning werd verleend voor het oprichten van een handelsruimte met bijhorende parking na de afbraak van de bestaande bebouwing. Het aangevraagde betreft een uitbreiding van dit bestaand en vergund warenhuis. De site situeert zich grotendeels achter de tuinen van een rij woningen gelegen aan de Brugsesteenweg. De toegang tot de site wordt genomen langs deze weg. Er is voorzien in een toegangsweg, dwars op de Brugsesteenweg, met dubbele rijstrook.

In de bestaande toestand heeft de handelsruimte een bruto-oppervlakte van 1.567 m², met 90 parkeerplaatsen. De aangevraagde uitbreiding brengt de bruto-oppervlakte op 2.077 m². Het aantal parkeerplaatsen blijft ongewijzigd. De winkeloppervlakte wordt van 999 m² gebracht op 1.333 m².

3.

Alhoewel de verzoekende partij de functionele inpasbaarheid van het aangevraagde – dit is de vergunde uitbreiding - betwist, blijkt uit haar argumentatie duidelijk dat zij het niet eens is met de inplanting van het bestaande warenhuis op de betrokken locatie. De functionele inpasbaarheid van het bestaande warenhuis kan echter niet het voorwerp uitmaken van een debat in de onderliggende zaak. De oprichting en inplanting van het warenhuis in wat de verzoekende partij een tweede bouwlijn en overgangszone noemt, heeft het voorwerp uitgemaakt van een eerdere vergunningsaanvraag. Zoals onder het vorig randnummer is vastgesteld werd een vergunning verleend op 25 juni 2009. Deze vergunning werd niet aangevochten en is definitief geworden.

De verzoekende partij stelt dat de vergunde uitbreiding tot gevolg heeft dat het warenhuis als grootschalige kleinhandel moet beschouwd worden en dat het daardoor niet meer complementair is aan woonvoorzieningen. De verzoekende partij verwijst naar de omzendbrief RO 2011/01 'Grootschalige detailhandel' om haar argumentatie kracht bij te zetten. In deze omzendbrief wordt *“een individuele distributie-eenheid groter dan 1.000 m² bruto vloeroppervlakte”* beschouwd als grootschalige detailhandel. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de volgende drie types op basis van schaal:

- 1.000 m² – 5.000 m² BVO;
- 5.000 m² - 15.000m² BVO;
- >15.000m² BVO.

In de onderliggende zaak heeft de handelsruimte thans een bruto-oppervlakte van 1.567 m² en na uitbreiding een bruto-oppervlakte van 2.077 m². De handelsruimte betreft dus zowel voor als na de uitbreiding het eerste type van 'grootschalige detailhandel' volgens de omzendbrief. De argumentatie van de verzoekende partij steunt derhalve op een foutief uitgangspunt. Het betoog van de verzoekende partij dat de bestreden beslissing zelf steunt op een foutief uitgangspunt dat de handelszaak een kleine buurtwinkel betreft, blijkt op geen enkele wijze uit de bestreden beslissing. Er is in het motiverend gedeelte enkel sprake van een grootwarenhuis en er wordt uitdrukkelijk beschreven wat de bruto-oppervlakte en winkelruimte is voor en na de uitbreiding. Er kan derhalve niet aangenomen worden dat de bestreden beslissing uitgaat van verkeerde feitelijke vaststellingen.

Ook de argumentatie van de verzoekende partij dat de verwerende partij zich beperkt tot vage, algemene bewoordingen en stijlformules en teveel steunt op de bestaande en recent vergunde toestand, kan niet gevolgd worden. Enerzijds is de bestaande en vergunde toestand niet zonder relevantie bij het beoordelen van de aangevraagde uitbreiding en anderzijds blijkt uit de overwegingen in de bestreden beslissing dat de verwerende partij op een uitvoerige en concrete wijze aandacht heeft besteed aan de vraag of de uitbreiding van die aard is dat er redenen zijn om het aangevraagde af te zonderen in een daartoe aangewezen gebied en aan de vraag of het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Het feit dat de verzoekende partij het niet eens is met de conclusies van de verwerende partij houdt niet in dat de bestreden beslissing ondeugdelijk is. Loutere opportunistiekritiek kan geen grond uitmaken om een vergunningsbeslissing te vernietigen.

4.

Wat de vraag betreft of het aangevraagde moet afgezonderd worden in daartoe aangewezen gebied, stelt de verzoekende partij zelf vast dat de verwerende partij overweegt dat een grootwarenhuis thuishoort in een woongebied langs of aantakkend aan een belangrijke weg, zoals ten dezen het geval en dat er in de omgeving een groot winkelcomplex is en verschillende handelszaken en het aangevraagde niet vreemd is in de omgeving. Uit deze overwegingen blijkt op afdoende en duidelijke wijze om welke redenen de verwerende partij oordeelt dat het aangevraagde inpasbaar is in het betrokken woongebied. De verzoekende partij overtuigt niet, laat staan dat ze aantoont dat die overwegingen onjuist of kennelijk onredelijk zijn.

5.

Wat de vraag betreft of het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening moet vastgesteld worden dat de bestreden beslissing het aangevraagde situeert, met name in tweede bouworde, maar met een brede toegang naar de Brugsesteenweg, die als een belangrijke verkeersas wordt beschouwd. Er wordt overwogen dat handelsactiviteiten kunnen worden aanvaard mits voldoende wordt aangesloten bij het bestaande woonweefsel en een evenwichtige functievermenging wordt gecreëerd. Er wordt ingegaan op de thans bestaande toestand, vergund op 25 juni 2009, op de vorige, ruimere, aangevraagde uitbreiding dan de thans aangevraagde en op de aanleg van de groenzone. Het aangevraagde wordt derhalve op uitvoerige wijze gesitueerd en beschreven.

Verder wordt er in de bestreden beslissing van uitgegaan dat het aangevraagde niet dient om een tweede winkelruimte te voorzien, maar wel om het kwalitatief aanbod te verhogen. De verwerende partij steunt ook op dat uitgangspunt om te besluiten dat het aangevraagde de ruimtelijke draagkracht van het terrein niet overschrijdt. De verzoekende partij betoogt wel dat de gevraagde uitbreiding sowieso gebeurt om meer klanten aan te trekken en dat de aanvrager de verwerende partij om de tuin heeft willen leiden, doch overtuigt niet dat de verwerende partij steunt op een foutieve aanname of kennelijk onredelijk heeft geoordeeld.

In de bestreden beslissing wordt ook ruime aandacht besteed aan de uitrusting van de Brugsesteenweg, de bereikbaarheid met het openbaar vervoer van de betrokken handelsruimte, het aantal parkeerplaatsen, de ligging en het uitzicht van de laad- en loszone, de fietsenberging. Er wordt geoordeeld dat er geen redenen zijn om te twijfelen aan de voldoende bereikbaarheid en verkeersveiligheid van het project en er wordt vastgesteld dat er geen mobiliteitsproblemen zijn die het verlenen van een vergunning zouden belemmeren.

De verzoekende partij stelt dat de conclusie getuigt van een manifest gebrek aan kennis van de bestaande toestand, waarbij ze verwijst naar een eigen fotoreportage van voertuigbewegingen ter hoogte van de bestaande inrit en ze verwijt de verwerende partij daar geen rekening mee gehouden te hebben, waardoor ze ook het hoorrecht geschonden acht. De verzoekende partij hekelt ook het feit dat er geen mobiliteitsstudie bij het aanvraagdossier werd gevoegd.

Het gegeven dat de verzoekende partij niet in de straat woont waar zich de toegang situeert tot de site van de betrokken grootwarenhuis, belet niet om vast te stellen dat de verzoekende partij in de onmiddellijke omgeving woont en voldoende belang heeft om een middel aan te voeren dat betrekking heeft op de mobiliteitsimpact. De exceptie van de tussenkomende partij kan derhalve niet gevolgd worden.

De verzoekende partij kan evenwel ten gronde niet gevolgd worden in haar argumentatie. Vooreerst toont de verzoekende partij niet aan dat de mobiliteitsimpact door het aangevraagde diende gepaard te gaan met een mobiliteitsstudie, temeer het aangevraagde enkel een uitbreiding betreft. Bovendien steunt de bestreden beslissing, zoals hiervoor reeds vastgesteld, op het

gegeven dat de aanvraag enkel een kwaliteitsverhoging beoogt. De verzoekende partij overtuigt evenmin dat de verwerende partij heeft beslist vanuit een gebrek aan kennis van de feitelijke bestaande toestand. Integendeel blijkt uit de beschrijving in de bestreden beslissing van de wegenis (Brugsesteenweg) en de bestaande toegangsweg (brede toegang) dat de verwerende partij met kennis van zaken een beslissing heeft genomen. Uit de gegevens (en de eigen foto's van de verzoekende partij) van het dossier wordt de feitelijke toestand, zoals aangenomen door de verwerende partij, ook bevestigd. Het feit dat de verzoekende partij de verwerende partij niet heeft kunnen overtuigen tot een andere zienswijze door het voorleggen van een fotoreportage, houdt op zich niet in dat de conclusie in de bestreden beslissing onjuist of kennelijk onredelijk is. Zoals hiervoor vastgesteld heeft de verwerende partij aandacht besteed aan mogelijke mobiliteitsproblemen door het aangevraagde en dus geoordeeld over het aspect waarover de verzoekende partij bezwaren heeft gemaakt. Het feit dat de verwerende partij niet uitdrukkelijk ingaat op de fotoreportage van de verzoekende partij bewijst geen schending van de formele motiveringsplicht, noch een schending van de hoorplicht. Een vergunningverlenende overheid dient immers beroepsargumentatie of bezwaren niet punt per punt te beantwoorden. Het volstaat dat uit de bestreden beslissing blijkt om welke redenen de verwerende partij oordeelt dat het aangevraagde geen mobiliteitsproblemen doet ontstaan.

De verzoekende partij voert ook nog aan dat de bestreden beslissing niet in overeenstemming is met de parkeerrichtlijn van de stad Gent. In de parkeerrichtlijn wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds detailhandel en supermarkten en anderzijds grootschalige detailhandel. Volgens de verzoekende partij valt het aangevraagde onder grootschalige detailhandel, waarvoor een norm geldt van 5 à 7 parkeerplaatsen per 100 m² verkoopsoppervlakte en heeft de verwerende partij ten onrechte de norm van 3 à 4,5 parkeerplaatsen (voor supermarkten) toegepast. Nog daargelaten de vraag of de schending van de parkeerrichtlijn tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden, moet vastgesteld worden dat in de parkeerrichtlijn een eigen invulling wordt gegeven aan de begrippen supermarkt en grootschalige detailhandel (p.18, voetnoot 4):

“ ...

- *Onder de functie Supermarkten wordt verstaan de Colruyt, GB, Carrefour, AH e.d. Dit zijn bezoekersintensieve vestigingen die kort worden bezocht.*
- *Onder Grootschalige detailhandel verstaan we bouwmarkten, tuincentra, meubelwinkels e.d.*

...”

Het blijkt dus niet dat de verwerende partij het aangevraagde op foutieve wijze heeft getoetst aan de parkeernorm voor supermarkten.

Wat de overige argumentatie van de verzoekende partij betreft, dient vastgesteld te worden dat de verwerende partij ook de afstanden van het aangevraagde tot de perceelsgrenzen en de groenaanleg in haar beoordeling heeft betrokken. Er wordt vastgesteld dat de uitbreiding op het gelijkvloers een afstand van 9,15 meter houdt tot de perceelsgrens van de verzoekende partij en ongeveer 45 meter tot haar woning. De technische verdieping situeert zich op 12,40 meter van deze perceelsgrens. De verwerende partij oordeelt verder dat de door de verzoekende partij voorgestelde verfijning van de groenzone een betere afscherming biedt en legt dat als voorwaarde op. Er wordt tevens vastgesteld dat de los- en laadzone zich op ongeveer 70 meter bevindt van de woning van de verzoekende partij, dat het laden en lossen inpandig gebeurt en dat het aangevraagde hooguit tot gevolg kan hebben dat de bestaande vervoerbewegingen met één per dag kan toenemen. De verzoekende partij overtuigt niet dat deze overwegingen redelijkerwijs niet tot de conclusie konden leiden dat het project op een aanvaardbare manier geïntegreerd wordt in de omgeving en dat de nadelige invloed op de omwonenden inzake privacy, geluidshinder, ..., beperkt blijft tot een voor deze randstedelijke omgeving aanvaardbaar niveau.

6.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij niet overtuigt dat de verwerende partij de grenzen van haar appreciatiebevoegdheid heeft overschreden bij het beoordelen van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening of zich heeft gesteund op in rechte of in feite onaanvaardbare motieven. De verzoekende partij toont geen schending aan van de door haar aangevoerde bepalingen of beginselen.

Het middel wordt verworpen.

VII. KOSTEN

Overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet dienen de kosten van het beroep ten laste gelegd te worden van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt. Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

De kosten dienen derhalve ten laste gelegd te worden van de verzoekende partij en haar vraag tot het toekennen van een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de GmbH &Co KG LIDL BELGIUM is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 400 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 17 september 2019 door de vierde kamer.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Jonathan VERSLUYS

Nathalie DE CLERCQ