

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0521 van 5 december 2012
in de zaak 1112/0594/A/4/0535

In zake:

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Peter FLAMEY en Joost BOSQUET
kantoor houdende te 2360 Oud-Turnhout, Steenweg op Turnhout 87/1
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partij:*

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Floris SEBREGHTS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 4 april 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 9 februari 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Turnhout van 22 december 2008 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van bestaande gebouwen en het oprichten van een vijver- en tuincentrum met bijhorende infrastructuurwerken.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 26 september 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Tom KLOECK die loco advocaten Peter FLAMEY en Joost BOSQUET verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Floris SEBREGHTS die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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 uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De nv ████████ verzoekt met een aangetekende brief van 31 mei 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 19 juni 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

1.

Op 29 mei 2007 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Turnhout een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van bestaande gebouwen en het oprichten van een vijver- en tuincentrum met bijhorende infrastructuurwerken”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Turnhout’, gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Afbakening regionaal stedelijk gebied Turnhout', vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 4 juni 2004. De betrokken percelen situeren zich in deelplan 12: [REDACTED].

Tijdens het openbaar onderzoek worden drie bezwaarschriften ingediend. Ook de verzoekende partij dient een bezwaarschrift in.

Het Agentschap Wegen en Verkeer verleent op 10 september 2007 een ongunstig advies, dat luidt als volgt:

“ ...

- Uit het ingediende dossier blijkt nergens hoe groot de impact van het te verwachten aantal bezoekers zal zijn op het verkeer. Meer bepaalt de invloed ervan op de verkeersafwikkeling ter hoogte van het nabijgelegen kruispunt [REDACTED]-R13. Verkeerskundig dient dit bekeken. Alsook dient er nagegaan of de buffercapaciteit en doorstroming van en naar de ondergrondse parkings van de [REDACTED] voldoende is teneinde de impact ervan af te toetsen aan mogelijke filevorming op de ring.

- Er is geen of onvoldoende rekening gehouden met een planologisch op langere termijn te verwezenlijken ontsluitingsweg die aansluiting geeft op de [REDACTED]. Waarbij de nu voorziene toegang tot het complex via de [REDACTED] mogelijks voor alle verkeer dient afgesloten en de toegang tot het complex via de ontsluitingsweg, aansluitend op de [REDACTED] dient te geschieden. Het bouwproject, m.i. concept en inplanting moet nu reeds voldoende afgestemd zijn op deze latere fase.

...”

Op 6 februari 2008 verleent het Agentschap Wegen en Verkeer een gunstig advies “gezien de aanvraag in overeenstemming is met de algemene en bijzondere voorwaarden”. Het “verslag platform” bij dit advies luidt als volgt:

“ ...

Op basis van de bijkomende documenten (verkeerstellingen en verkeersimpact planologie) blijkt dat er zich geen fileprobleem zal voordoen en dat er geen probleem zal ontstaan aangaande mobiliteit. Op basis hiervan wordt er verwacht dat er een gunstig advies kan afgeleverd worden.

...”

De dienst MER van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie verleent op 10 maart 2008 een ontheffing voor milieueffectenrapportage voor een termijn van vier jaar.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Turnhout verleent op 13 augustus 2008 een voorwaardelijk gunstig advies.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 28 november 2008 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Algemene conclusie

De aanvraag is globaal gezien niet strijdig met de huidige planningscontext, behalve de rechtstreekse aansluiting op [REDACTED] en niet via een ventweg. De aanvraag dient de doortrekking van de huidige ventweg op eigen percelen te voorzien, uiteraard na grondig overleg met de Stad Turnhout en met het Agentschap Wegen en Verkeer Antwerpen.

Naar afwikkeling van het verkeer via slechts 1 in- en uitrit ontstaat volgens de tellingen geen afwikkelingsprobleem. Mochten zich toch files voordoen dan ontstaan deze enkel op de terreinen van het tuincentrum zelf en niet op de gewestweg R13.

ADVIES

Ongunstig voor het bouwen van een tuincentrum.

De aanvraag voldoet niet aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende GRUP. Er wordt een rechtstreekse ontsluiting voorzien op de R13, welke expliciet uitgesloten werd in voorschriften. De plannen dienen aangepast te worden, zodat ontsluiting via de bestaande ventweg gebeurt, hiertoe moet een degelijke ruimtelijke oplossing geboden worden voor de circulatie.

Er dient onderzocht te worden in hoeverre de aansluiting met de Ring verlegd kan/moet worden, of aangepikt kan worden op de bestaande aansluiting.

Bijkomend bestaat er een discrepantie tussen de aangeduide rooi- en bouwlijn op het ingediende plan en de rooi- en bouwlijn die vermeld staat in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer. Hierover dient duidelijkheid geschept te worden.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Turnhout weigert op 22 december 2008 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 9 januari 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van onbekende datum om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“... ”

Er wordt een rechtstreekse ontsluiting met 1 in- en uitrit voorzien op de [REDACTED]. Ontsluiting langsheen de ring kan echter volgens het gewestelijk RUP niet worden toegestaan.

Los van het feit dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met de planologische bestemming van het RUP kan deze niet voor vergunning in aanmerking komen. De plannen dienen aangepast te worden, zodat de ontsluiting via de bestaande ventweg van de [REDACTED] gebeurt. Bovendien moet er over gewaakt worden dat er geen bypass ontstaat tussen de [REDACTED] en de [REDACTED].

Er worden geen afwijkingsmogelijkheden vermeld in het gewestelijk RUP, waardoor niet kan worden afgeweken van het GRUP.

Er bestaat een streefbeeldstudie voor [REDACTED]. [REDACTED] is daarin opgenomen als een draaischijf voor regionaal verkeer van [REDACTED] en anderzijds ook een stedelijke verdeelweg voor verkeer tussen stad en stadsrand. Plaatselijke erfontsluitingen worden niet meer rechtstreeks voorzien op de ring zelf maar via laterale ventwegen. De uitrit van de KMO- en detailhandelszone wordt voorzien via een ventweg net voorbij het kruispunt [REDACTED].

...

Algemene conclusie:

De aanvraag is principieel niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijk RUP “Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout”.

...”

Na de hoorzitting van 17 maart 2009 beslist de verwerende partij op 19 maart 2009 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

De aanvraag is gelegen binnen het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaal stedelijk gebied Turnhout’ (vastgesteld door de Vlaamse Regering op 4 juni 2004).

De aanvraag bevindt zich in deelplan 12: ‘kleinhandelszone [REDACTED]’. Voor de aanvraag zijn volgende stedenbouwkundige voorschriften van kracht:

...

De aanvraag heeft betrekking op een tuin- en vijvercentrum en voldoet aan deze voorschriften.

...

De aanvraag voldoet aan deze bepalingen. De in de aanvraag voorziene conciërgewoning maakt integraal deel uit van het bedrijfsgebouw. Het GRUP sluit een exploitatiewoning niet uit. Momenteel bestaat er geen gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat deze materie op meer gedetailleerde wijze met stedenbouwkundige voorschriften vastlegt.

...

De aanvraag voldoet aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Bijna het volledige perceel wordt benut, met uitzondering van de parking vooraan, de brandweg en de groenbuffers. Op de verdieping wordt de ruimte benut als magazijn, winkelruimte, conciërgewoning en voorzieningen voor het personeel.

Er wordt in meerdere lagen gebouwd en het parkeren wordt geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw. In verband met het laatste criterium stelt de raadsman van beroeper, dat het in casu niet gaat om een “gebied” zoals bepaald in de voorschriften van het GRUP, maar om één perceel dat er in casu “geen kavels worden gevormd”, aangezien het perceel al bestaat.

“ ...”

Bij arrest nr. 213.384 van 20 mei 2011 heeft de Raad van State dit besluit vernietigd. De Raad van State overwoog in dit arrest onder meer:

“ ...

Uit het voorgaande blijkt derhalve dat na de formaliteit van het openbaar onderzoek essentiële informatie aan de aanvraag is toegevoegd die niet aan een openbaar onderzoek is onderworpen en dat die informatie als grondslag heeft gediend voor het hervormde, gunstig advies van het agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer - District Vosselaar en bijgevolg voor het verlenen van de gevraagde vergunning. In die omstandigheden wordt een substantiële vormvereiste geschonden.

“ ...”

2.

Na het voormeld arrest van de Raad van State wordt het aanvraagdossier door de verwerende partij hernomen en wordt een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd van 27 september 2011 tot en met 26 oktober 2011. De verzoekende partij dient een bezwaarschrift in.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert vervolgens om het administratief beroep van de aanvrager in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De verwerende partij beslist op 9 februari 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De aanvraag is gelegen binnen het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaal stedelijk gebied Turnhout’ (vastgesteld door de Vlaamse Regering op 4 juni 2004).

De aanvraag bevindt zich in deelplan 12: ‘kleinhandelszone [REDACTED]’. Voor de aanvraag zijn volgende stedenbouwkundige voorschriften van kracht:

...

De aanvraag heeft betrekking op een tuin- en vijvercentrum en voldoet aan deze voorschriften.

...

De aanvraag voldoet aan deze bepalingen. De in de aanvraag voorziene conciërgewoning maakt integraal deel uit van het bedrijfsgebouw. Het GRUP sluit een exploitatiewoning niet uit. Momenteel bestaat er geen gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat deze materie op meer gedetailleerde wijze met stedenbouwkundige voorschriften vastlegt.

...

De aanvraag voldoet aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Bijna het volledige perceel wordt benut, met uitzondering van de parking vooraan, de brandweg en de groenbuffers. Op de verdieping wordt de ruimte benut als magazijn, winkelruimte, conciërgewoning en voorzieningen voor het personeel.

Er wordt in meerdere lagen gebouwd en het parkeren wordt geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw. In verband met het laatste criterium stelt de raadsman van beroeper, dat het in casu niet gaat om een “gebied” zoals bepaald in de voorschriften van het GRUP, maar om één perceel dat er in casu “geen kavels worden gevormd”, aangezien het perceel al bestaat.

....

Weerlegging van de aangehaalde argumenten van het bezwaarschrift dat werd ingediend tijdens het openbaar onderzoek:

a) Bezwaarindiener beroept zich voor dit punt op de uitspraak van de Raad van State en haar arrest van 20 mei 2011 dat melding maakt van de verantwoordingsnota ‘verkeersintensiteit’ en de verantwoordingsnota ‘verkeersimpact en planologie’.

Gelet op dit arrest dienen beide verantwoordingsnota's aanwezig te zijn in het dossier voor openbaar onderzoek, omdat AWW zich zou gebaseerd hebben op beide nota's om haat eerder ongunstig advies om te vormen naar een gunstig advies.

Navraag bij het Agentschap Wegen en Verkeer omtrent beide nota's heeft geresulteerd in een schrijven van dit Agentschap, waaruit het volgende blijkt:

“In dit dossier was de bezorgdheid van het agentschap wegen de impact op de verkeersafwikkeling en de doorstroming thv het kruispunt [REDACTED]. Gezien het bouwdoossier hieromtrent geen enkel gegeven bevatte wend o.a. hiervoor door AWW een ongunstig advies afgeleverd. Dit zoals geformuleerd in het ongunstig advies, eerste alinea van de argumentatie. In onze argumentatie is er op geen enkel moment maar enige sprake over een verkeersintensiteitsprobleem dat zou moeten

verantwoord worden. De verkeersintensiteit op zich is voor ons geen bepalende factor geweest voor een ongunstig advies af te leveren.

Wel de verkeersafwikkeling tgv. de te verwachten toename vd verkeersintensiteit. De te vernachten toename van de verkeersintensiteit werd door de bouwheer aangetoond met tellingen van de bestaande [REDACTED] uitbating te Merksplas. Niet een beperkte mobiliteitsstudie toonde de bouwheer de impact aan op de verkeersafwikkeling. Dit alles werd In de verantwoordingsnota '**verkeersimpact** en planologie' gegoten. Op basis hiervan werd na de bespreking van deze nota -in een platformvergadering- een gunstig advies afgeleverd door ons."

Er kan met voormeld schrijven van AWW akkoord gegaan worden. Een aantal data spreken voor zich, De verantwoordingsnota 'verkeersintensiteit' is opgesteld op 21 augustus 2007.

Dit is voordat het agentschap Wegen en verkeer haar ongunstig advies uitbracht, namelijk op in september 2007, Dit wil dus zeggen dat ten eerste AWW reeds op de hoogte was van deze nota inzake verkeersintensiteit en ten tweede dat deze nota niet voldoende was om een gunstig standpunt uit te brengen.

Hieruit wordt geconcludeerd dat de verantwoordingsnota's 'verkeersintensiteit' geen essentieel stuk is in het dossier.

Het is pas nadat de verantwoordingsnota 'verkeersimpact en planologie' werd toegevoegd aan het dossier dat AMV haar advies veranderde, zoals ook vermeld in huidig schrijven van AMV. Uit het verkeersplatform blijkt ook duidelijk dat het over de verantwoordingsnota 'verkeersimpact en planologie' gaat. Er is verkeerdelijk van uit gegaan dat AMV haar standpunt heeft gewijzigd op basis van twee nota's. De verantwoordingsnota 'verkeersintensiteit' is niet cruciaal of essentieel in het dossier en leidde evenmin tot de herziening van het advies van AMV.

Dit bezwaarschrift wordt niet weerhouden.

b) het plan zoals dit gehecht is aan het besluit van de deputatie van de provincie Antwerpen van 19 maart 2009 toont 1 inrit en 1 uitrit. Hierover bestaat geen discussie. Het plan is samen met het besluit afgestempeld op 19 maart 2009 en dienen samen gelezen te worden. In beide documenten is de ontsluiting duidelijk en zonder enige vorm van tegenstrijdigheid. Ook bij de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening was van bij het begin duidelijk over welke ontsluiting het gaat. Dit bezwaarschrift wordt niet weerhouden.

c) door deputatie werd op 9 maart 2009 geoordeeld dat de aanvraag in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan [REDACTED] is voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad op 5 september 2011. Volgens het grafisch plan wordt er ter hoogte van voorliggende aanvraag en verderop een zone voor openbare weg aangeduid.

Ten eerste dient te worden opgemerkt dat volgens artikel 4.3.2 van de VCRO een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning kan worden geweigerd indien deze aanvraag onverenigbaar is met het voorlopig vastgesteld RUP. Dit is geen verplichting.

Ten tweede is huidige aanvraag niet in strijd met hetgeen nu voorligt volgens het gemeentelijk RUP. Het perceel takt rechtstreeks aan op de zone voor openbare weg. Artikel 4 van voorlopig vastgesteld RUP legt geen bepalingen vast inzake in-en uitritten.

Na weerlegging van voorgaande argumentatie van het bezwaarschrift dient besloten te worden dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking kan komen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

1.

De verzoekende partij is een belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 4° VCRO voor wie de beroepstermijn een aanvang neemt de dag na deze van de startdatum van de aanplakking.

2.

De tussenkomende partij stelt dat zij het college van burgemeester en schepenen bij brief van 15 maart 2012 heeft op de hoogte gebracht van de aanplakking.

De verzoekende partij stelt in het verzoekschrift dat zij meermaals om een attest van aanplakking heeft verzocht, maar niet heeft ontvangen zodat zij werd verhinderd kennis te nemen van de eerste dag van aanplakking. In de toelichtende nota stelt de verzoekende partij dat uit een attest van aanplakking van 6 april 2012 zou blijken dat de bestreden beslissing pas op 3 april 2012 correct werd aangeplakt.

3.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de bestreden beslissing door de verwerende partij aan de tussenkomende partij werd betekend bij brief van 5 maart 2012. Een verbeterde versie van de bestreden beslissing werd aan de tussenkomende partij betekend op 15 maart 2012.

De verzoekende partij heeft het beroep tot vernietiging ingesteld bij aangetekend schrijven van 4 april 2012. Zelfs in de hypothese dat de aanplakking reeds op 15 maart 2012 gebeurde, is het beroep ingesteld binnen de beroepstermijn.

Het beroep is ratione temporis in elk geval ontvankelijk.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

De verzoekende partij zet in essentie en onder meer uiteen dat zij eigenaar is van een perceel palend aan de betrokken bouwpercelen, dat de niet realisatie van een ontsluitingsmogelijkheid via een aan te leggen “ventweg” aan de R13 nadelig is voor de bebouwingsmogelijkheden en mobiliteitshinder op haar eigen perceel en dat de bestreden beslissing niet voorziet in het aanleggen van een parallelle ventweg ter hoogte van de betrokken bouwpercelen.

De verzoekende partij maakt daarmee voldoende aannemelijk dat zij hinder en nadelen kan ondervinden door de bestreden beslissing.

De verzoekende partij heeft een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden voorgelegd.

De verzoekende partij beschikt derhalve over het vereiste belang en de vereiste hoedanigheid om een beroep bij de Raad in te dienen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 12.1 van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening regionaal stedelijk gebied Turnhout" - Kleinhandelszone [REDACTED] zoals vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering dd. 4 juni 2004, artikel 4.3.1. juncto artikel 4.3.3, §4 Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna : DABM), artikel 4 van het Decreet van 18 mei 1999 betreffende de organisatie van de ruimtelijke ordening, artikel 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur en de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

Zij zet in een eerste onderdeel uiteen:

" ...

Doordat, eerste onderdeel, de bestreden beslissing de verenigbaarheid van de aanvraag vaststelt met het relevante ruimtelijke bestemmingsvoorschrift van het GRUP, deelplan 12 inzake het Specifiek regionaal bedrijventerrein voor grootschalige kleinhandel [REDACTED] ondanks de rechtstreekse ontsluiting van het perceel op de R13 in strijd met de voorschriften van het GRUP, en zonder enige pertinente noch draagkrachtige motivering, noch middels vermelding van de motieven die de verwerende partij zouden hebben toegestaan voorbij te gaan aan het advies van de gemachtigde ambtenaar dienaangaande.

Terwijl, eerste onderdeel, art. 12.1. van het GRUP "Afbakening kleinstedelijk gebied Turnhout" uitdrukkelijk en ondubbelzinnig voorschrijft dat elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aan de hand van een aantal criteria zal worden beoordeeld, waaronder de uitdrukkelijke bepaling dat "het gebied niet ontsloten kan worden via de ring (R1 3)" en er evenmin kavels mogen gevormd worden met een rechtstreekse toegang tot de [REDACTED];

Dat te dezen nochtans duidelijk blijkt dat de aanvraag het in te planten gebouw laat ontsluiten op de voorliggende [REDACTED] als deel van de R13 door de aanleg van een in- en uitrit aldaar in strijd met het voorschrift dat het gebied niet kan worden ontsloten aldaar;

Dat het volstaat ter zake de lokalisatie na te kijken van het "inplantingsplan nieuwe toestand" zoals gevoegd bij de vergunningsaanvraag teneinde vast te stellen dat ter zake in een ontsluiting wordt voorzien; dat zulks manifest in strijd is met art. 12.1 van het GRUP;

Dat zulks door de gemachtigde ambtenaar in zijn advies uitdrukkelijk werd gesteld:

...

Dat ook het verslag en het voorstel tot besluitvorming zoals opgesteld door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, deel uitmakend van het administratief dossier, leidt tot een voorgestelde vergunningsweigering wegens manifeste strijdigheid met het verbod op ontsluiting via de ringweg R13:

...

Dat op het samenvattend voorblad zoals dit deel uitmaakt van het administratief dossier ten behoeven van de Bestendige Deputatie onder het hoofdstuk 4 "essentie om tot voorstel te komen" wordt weergegeven dat noch de legaliteitsaspecten noch de goede RO als OK kunnen worden gemarkeerd. Onder legaliteitsaspecten wordt hierbij uitdrukkelijk de reden hiervan aangegeven:

...

Dat met andere woorden de interne besluitvorming van verwerende partij reeds had geleid tot het weerhouden van de kennelijk inbreuk op het voorschrift van art. 12.1 GRUP, in navolging van het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar;

Dat de N.V. [REDACTED] als vergunningsaanvrager zelf uitdrukkelijk in zijn nota naar aanleiding van het administratief beroep heeft erkend dat de aanvraag aan alle voorschriften van het GRUPO voldoet, "behoudens het verbod tot ontsluiting via de R13" (blz. 15-16 aanvullende stedenbouwkundige beroepsnota); dat met andere woorden zelfs de vergunningsaanvrager in eerste orde de strijdigheid van zijn aanvraag met de verordenende planologische bestemming aangeeft teneinde vervolgens op weinig geloofwaardige wijze het gebrek aan schending van diezelfde GRUP te trachten te verdedigen;

Dat hetgeen de N.V. [REDACTED] vervolgens in haar administratief beroep aandraagt niet verhelpt aan de klaarblijkelijke schending van art. 12.1 GRUP; dat immers de interpretatie van dit voorschrift dat te dezen de aanvraag geen ontsluiting betreft van "het gebied" doch van een individueel perceel niet geloofwaardig is en faalt naar recht;

Dat art. 12.1. GRUP immers voorziet in een nieuwe planologische bestemming als speciaal regionaal bedrijventerrein voor grootschalige kleinhandel [REDACTED] waarbij het bestemmingsgebied niet langer kan worden ontsloten op een rechtstreekse wijze via de R13; dat zulks niet verhindert dat het gebied wordt ontsloten volgens nog aan te leggen ventwegen die parallel zouden lopen aan de R13, zoals de gemachtigde ambtenaar tevens heeft weerhouden; dat echter het voorschrift voldoende duidelijkheid is en derhalve geen interpretatie behoeft; dat elke realisatie van de nieuwe bestemming door toepassing van het GRUP waarbinnen een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd niet kan voorzien in een ontsluiting rechtstreeks op de R13; dat de interpretatie als zou enkel een globale ontwikkeling leiden tot het gebrek aan ontsluiting via de R13 afbreuk doet aan het bestemmingsvoorschrift waarin krachtens de bepaling zelf elke individuele stedenbouwkundige vergunning dient te worden getoetst; dat het niet bestaande onderscheid dat door de aanvrager werd opgeworpen niets meer is dan een semantische constructie nadat deze zelf heeft toegegeven in haar nota inzake administratief beroep dat de aanvraag volledig voldoet aan de voorschriften van het GRUP behoudens de ontsluiting via de R13;

Dat de tergende interpretatie die de aanvrager ter zake voorstond, en waarbij een individueel perceel wel nog zou kunnen ontsluiten via de R13 het eenvoudig ondergraven zou mogelijk maken van het bewuste voorschrift van het GRUP, en deze bepalingzinledig zou maken; dat immers bij elke toepassing van het bestemmingsvoorschrift het GRUP

van aard is de rechtstreekse ontsluiting van elke realisatie binnen het plangebied op de R13 te verhinderen;

Dat met de ontsluiting van het gebied uiteraard de verwezenlijking van de bestemming van het GRUP wordt bedoeld door elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en voorhouden dat dit slaat op een globale gebiedsontwikkeling een voorwaarde zou toevoegen aan het verordenend bestemmingsvoorschrift zoals goedgekeurd bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 4 juni 2004 die er niet in vervat is;

Dat al evenmin de beroepsgrievens die door de vergunningsaanvrager in haar nota ter gelegenheid van de eerste hoorzitting werden geponeerd afbreuk kunnen doen aan de schending van art. 12.1. GRUP; dat het in hoofde van de verwerende partij als orgaan van actief bestuur niet toekwam de redelijkheid van een verordenend bestemmingsvoorschrift te gaan toetsen teneinde dit al dan niet buiten toepassing te laten; dat immers de toepassing van art. 159 Gec.G.W. niet is weggelegd voor de organen van actief bestuur en enkel geldt ten behoeve van de met eigenlijke rechtspraak belaste organen; dat de verwijzing vanwege de aanvrager naar de vermeende kennelijke onredelijkheid van het voorschrift dan ook faalt naar recht en bij gebreke van discretionaire beoordelingsbevoegdheid nopens de verenigbaarheid met het bestemmingsvoorschrift wat betreft het ontsluitingsverbod op de R13 niets kon afdoen aan de onverenigbaarheid van de aanvraag met de planologische bestemming;

Dat ook de gratuite verwijzing van de vergunningsaanvrager naar een vermeende schending van het gelijkheidsbeginsel, nu aan de aanvrager niet zou worden toegestaan in en/of uitritten te gebruiken op de R13 terwijl dit voor de bestaande handelsvestigingen wel wordt toegestaan, niets afdoet aan de toepasbaarheid door verweerder van het bestemmingsvoorschrift in casu; dat ook hier weerom de toets naar de interne en externe wettigheid niet aan de organen van actief bestuur toekomt; dat evenmin sprake is van enige schending van het gelijkheidsbeginsel nu het verbod ontsluiting te nemen op de R13 het gevolg is van de wijziging van de plannen van aanleg ter plaatse door een nieuw verordenend bestemmingsvoorschrift dat voor de site van de aanvrager gebiedsdekkend is, en waarbij voortaan voor de realisatie van die bestemming door middel van de aanvraag van stedenbouwkundige vergunningen het voorschrift zal gelden dat het project door deze vergunning voorgestaan geen rechtstreekse ontsluiting meer zal kunnen nemen op de R13, doch ter plaatse vooreerst een ontsluiting via aan te leggen ventwegen dient te worden gerealiseerd;

Dat met andere woorden geen vergelijkbare categorieën van rechtsonderhorigen worden vergeleken wanneer de ene categorie voor zijn vergunningsaanvraag ressorteert onder een nieuwe planologie terwijl voor de andere categorie verworven rechten voortvloeien uit vergunningen verleend op grond van de eertijds van toepassing zijnde plannen van aanleg;

Dat die rechtsonderhorigen die zich begeven onder de toepassingssfeer van de nieuwe planologie en deze die dit niet doen door geen nieuwe vergunning aan te vragen geen vergelijkbare categorieën van rechtsonderhorigen zijn;

Dat de pogingen vanwege de aanvrager de gedeeltelijke onwettigheid van het voorschrift van art. 12.1 GRUP aan te tonen falen naar recht; dat meer nog dit voorschrift niet kan worden afgesplitst van het volledige voorschrift van art. 12.1. DRUP waarop de bestreden beslissing steunt zij het met miskenning van de draagwijdte ervan; dat zij immers had dienen te oordelen dat het bestemmingsvoorschrift zich verzet tegen de rechtstreekse

ontsluiting van het geplande bouwwerk op de R13; dat voormeld voorschrift slechts ontsluiting zou hebben toegestaan via een ventweg parallel met de R13, die op heden geen mogelijkheid tot ontsluiting biedt nu de bestaande ventweg pas een aanvang kent voorbij de perceelsgrens van het bouwperceel, en de rechtstreekse aansluiting op de ventweg de rechten van de naburige eigenaar zou aantasten (cfr. nota administratief beroep van de aanvrager);

...

Dat de bestreden beslissing geheel niet vermeldt op grond van welke ter zake doende feitelijke en juridische motieven een aanvraag met kennelijke aanwezigheid van op- en afritten rechtstreeks op de R13 toch zou kunnen voldoen aan het verbod tot ontsluiting van het gebied op de R13; dat de bestreden beslissing zelfs niet eens aangeeft dat zij zich bij een bepaald advies ter zake aansluit, nu zowel het advies van de gemachtigde ambtenaar als van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wezen op een strijdigheid van het GRUP; dat de voormelde adviezen krachtens de bestreden beslissing overigens gewoonweg niet langer worden betrokken bij de besluitvorming, hetgeen op zich reeds in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel; dat meer nog de motivering geheel niet draagkrachtig is evenmin als afdoende nu zij in het licht van de voorliggende adviezen van de gemachtigde ambtenaar en de eigen administratie minstens had dienen aan te geven waarom zij een dergelijke strijdigheid met art. 12.1. GRUP niet voorstond;

Dat de bestreden beslissing zich al evenmin heeft aangesloten bij het standpunt van de raadsman van de aanvrager, doch enkel heeft volstaan een stelling van deze laatste op te nemen en vervolgens zonder meer te besluiten tot de verenigbaarheid met het planologische bestemmingsvoorschrift;

Dat zulks des te meer klemmt gezien verzoekende partij in haar bezwaarschriften naar aanleiding van het eerste openbaar onderzoek, en de opvolgende openbare onderzoeken na tussenkomst van het arrest van de Raad van State, reeds met zoveel woorden had opgeworpen dat de aanvraag een kennelijke dubbelzinnigheid met zich meedroeg betreffende de wijze van de ontsluiting van het bouwwerk, voorwerp van de aanvraag; dat de motivering dan ook geheel niet draagkrachtig noch afdoende is nu zij de bestuurde redelijkerwijze niet in staat stelt te begrijpen op grond van welke feitelijke en juridische gegevens de verenigbaarheid met het GRUP werd weerhouden;

Dat het reglementair zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur de verwerende partij verplichtte haar beslissing met de nodige omzichtigheid voor te bereiden teneinde met kennis van zaken te beslissen; dat het treffen van een vergunningsbesluit waarbij het administratief beroep tegen een weigeringsbeslissing wordt gegrond verklaard, zonder aan te geven waarom de nochtans evidente toepassing van de strijdigheid met een bestemmingsvoorschrift in het advies van de gemachtigde ambtenaar waarnaar het College had verwezen, in haar optiek niet kan weerhouden worden, getuigt van kennelijk onzorgvuldigheid en willekeur; dat het ingaan tegen de eigen adviezen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een uitgesproken verantwoording en omvangrijke formele motivering had vereist; dat overigens voormeld negatief advies van de eigen stedenbouwkundig ambtenaar in de bestreden beslissing getroffen in heroverweging niet langer is vermeld, hetgeen haar bestaan in rechte echter niet ongedaan maakt;

Dat art. 4 DRO ook de vergunningverlenende overheden verplicht teneinde een afweging te maken betreffende de aan de orde zijnde ruimtelijke behoeften, en meer bepaald de evaluatie van de aanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening door te voeren; dat de bestreden beslissing naast een uiterst summiere en incorrecte toetsing van de

planologische verenigbaarheid geen afweging heeft gemaakt van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening; dat zij ter zake minstens duidelijkheid had dienen te verschaffen betreffende de wijze waarop het terrein in kwestie zou worden ontsloten gelet op de dubbelzinnigheid waarmee de aanvraag en meer bepaald de stedenbouwkundige nota bij de aanvraag gepaard ging, en mede gelet op de diverse verwijzingen vanwege de milieuambtenaar van de Stad Turnhout, en van de aanvrager op de hoorzitting naar eventuele ontsluitingen over het perceel van verzoekende partij, zonder enige rechtsgrond;

Dat nu de bestreden beslissing louter verwijst naar een apart onwettige ontsluiting rechtstreeks op de R13, zonder ter zake standpunt in te nemen betreffende de ontsluitingsalternatieven die door de aanvrager op sluikse wijze in het aanvraagdossier werden binnengeloofd geen afweging heeft gemaakt van de ontsluitingsmogelijkheden in het raam van de goede ruimtelijke ordening; dat tevens het mobiliteitsvraagstuk dat rondom de R13 en [REDACTED] een cruciale rol speelt niet heeft geleid tot een eigen beoordeling door de verwerende partij, waardoor de rechtsonderhorige in het ongewisse blijft nopens de motieven waarop wordt gesteund teneinde de verenigbaarheid met de verkeerstechnische draagkracht te weerhouden;

Dat in de bestreden beslissing bij heroverweging enkel wordt gesteld dat door het inmiddels goedgekeurd ontwerp van gemeentelijk RUP, de strijdigheid hiermee slechts een mogelijkheid en derhalve een discretionaire beoordelingsbevoegdheid verleent aan het bestuur teneinde de vergunning te weigeren; dat vervolgens word verwezen naar de verenigbaarheid van de aanvraag met dit gemeentelijk RUP gezien aldaar wordt voorzien in een zone voor openbare wegenis parallel aan de R13; dat deze motivering derhalve volstrekt ondraagkrachtig en niet pertinent is daar de bestreden beslissing de besluitvorming heeft hernomen op grond van plannen en een aanvraag waarbij rechtstreeks wordt aangesloten op de R13 en geenszins is voorzien in de aanleg van een voorliggende parallelweg in een zone voor openbare wegenis, gegeven dat inmiddels in het gemeentelijk RUP is verwerkt;

Dat de aanvraag zich derhalve geenszins heeft geconformeerd aan het Gemeentelijk RUP dat overigens niet definitief is vastgesteld en geen afbreuk kan doen aan het Gewestelijk RUP, waarvan de strijdigheid derhalve leidt tot de onwettigheid van de bestreden beslissing; dat derhalve nog steeds binnen de bestreden beslissing wordt nagelaten aan te geven op welke in rechte en in feite aanvaardbare elementen de verwerende partij zich kon steunen teneinde de voorschrift van het Gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout, deelplan 12 te miskennen betreffende de ontsluiting die gepaard gaat met de verwezenlijking van de in dat RUP opgenomen bestemmingsvoorschriften;

Dat zolang de plannen die behoren tot het aanvraagdossier en hiervan een essentieel bestanddeel uitmaken niet voorzien in de aanleg en realisatie van de zone voor openbare wegenis die toelaat te ontsluiten op een parallelweg aan de R13, deze aanvraag met haar rechtstreekse ontsluiting op de R13 flagrant in strijd blijft met het Gewestelijk RUP en dan ook had moeten zijn geweigerd; dat in zoverre de verwijzing naar het gemeentelijk RUP en de volstrekt foutieve vaststelling dat de aanvraag hier mee niet zou strijden een motief zouden hebben uitgemaakt om de schending van het Gewestelijk RUP te vergoelijken, de bestreden beslissing faalt naar recht; dat immers de gemeentelijke RUP's geen met de gewestelijke RUP's strijdige bepalingen kunnen bevatten en ter zake de voorziening van een zone voor openbare wegenis in het Gemeentelijk RUP "Kleinhandelszone [REDACTED]" juist verhindert dat rechtstreeks dient te worde ontsloten via de R1 3;

Dat echter de aanvraag zoals zij voorlag en bij heroverweging wordt hernomen juist geenszins voorziet in een invulling van deze zone voor openbare wegenis en rechtstreeks aansluit op de R13;

...

De verwerende partij voert geen verweer.

De tussenkomende partij repliceert als volgt:

“ ...

32. Het Vlaamse Gewest heeft als plannende overheid bij de opmaak van het GRUP besloten dat het gebied dat het voorwerp uitmaakt van het GRUP, niet mag ontsloten worden via de R13/ring.

...

33. De ontsluiting van "het gebied" - bedoeld wordt dus het ganse plangebied als dusdanig, dan wel dat deel ervan langsheen de oostzijde van de [REDACTED] waarin ook het perceel van verzoekende partij in tussenkomst gelegen is - dient volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP, langsheen de N 140 te gebeuren, en mag niet worden voorzien via de ring / R13.

34. Het betreffende voorschrift wordt nogmaals aangehaald:

“Het gebied kan niet ontsloten worden via de ring (R13) en er mogen ook geen kavels worden gevormd met een rechtstreekse toegang naar de [REDACTED].” (eigen accentuering)

35. Het betreffende voorschrift bevat duidelijk 2 onderscheiden bepalingen:

- 1. Het gebied → mag niet ontsloten worden via de ring (R13); en*
- 2. Kavels → mogen niet gevormd worden met rechtstreekse toegang tot de [REDACTED].*

36. Uit het voorgaande volgt:

- 1. Dat "het gebied" als dusdanig in zijn geheel (via gemeenschappelijke ontsluiting van meerdere percelen) niet mag ontsloten worden via de ring (R13 - deel [REDACTED]).*
- 2. Dat voor wat betreft het deel van het gebied dat paalt aan de Ring, deel [REDACTED] (en dus voorbij het kruispunt), geen kavels mogen worden gevormd met rechtstreekse toegang tot die [REDACTED].*
- 3. Dat voor wat betreft het deel van het plangebied dat niet paalt aan de Ring - deel [REDACTED] — (en dus paalt aan de ring, deel [REDACTED]), wel kavels mogen worden gevormd die uitgeven op de ring, zolang het volledige gebied maar niet wordt ontsloten via de ring:*
 - a. had men bedoeld dat er evenmin kavels gevormd mochten worden met een rechtstreekse toegang tot de ring -deel [REDACTED]-, dan had men zulks op dezelfde wijze uitdrukkelijk geformuleerd in het voorschrift;*
 - b. bovendien gaat het in casu om bestaande kavels, niet om nieuwe kavels die worden "gevormd" zoals het voorschrift voorschrijft;*
 - c. het deelvoorschrift dat stelt dat het gebied niet ontsloten mag worden via de ring, houdt niet in dat bestaande kavels met een rechtstreekse toegang tot de ring die toegang verliezen en dus ingesloten zouden worden en elke bruikbaarheid overeenkomstig de bestemming zouden verliezen; dan was met een eenvoudige vermelding "in het gebied mag op geen enkele wijze ontsloten worden via de ring (R13)" reeds het doel van de plannende overheid bereikt. De tweede toevoeging 'dat geen kavels mogen worden gevormd met rechtstreeks toegang naar de [REDACTED]' wordt*

bij een andere interpretatie dan de bovenstaande volledig overbodig nu die [REDACTED] ook een deel van de ring is;

d. dan wel had men in beide deelvoorschriften moeten spreken over "het vormen van kavels met een rechtstreekse toegang tot de ring, zowel deel [REDACTED] als deel [REDACTED]", quod non;

e. door dat uitdrukkelijk niet te doen, en in het ene deelvoorschrift te spreken over "het gebied" en "de ring (R13)", en in het tweede deelvoorschrift over "kavels" en "de [REDACTED]", heeft men uitdrukkelijk een ander doel gehad, zoals tussenkomende partij terecht aanhaalt. Een andere interpretatie leidt tot onteigening zonder vergoeding. In die onwettige interpretatie van het bedoelde voorschrift zou tussenkomende partij met zijn eigendom namelijk niets meer kunnen doen. Van ongrondwettigheid van een verordenende bepaling kan niet worden uitgegaan.

4. Verzoekende partij geeft een manifest foutieve interpretatie aan het betreffende voorschrift die niet strookt met de inhoud ervan.

37. Er anders over oordelen, en de interpretatie van verzoekende partij volgen, zou niet stroken met de inhoud van het voorschrift, zou afbreuk doen aan het onderscheid dat men met het betreffende voorschrift heeft willen maken door de vermelding van enerzijds "het gebied" en anderzijds "kavels" en "[REDACTED]" (niet "R13" tout court, noch "[REDACTED]"), en zou leiden tot strijdigheid met de grondwet.

38. Verzoekende partij vertrekt dus duidelijk van foutieve feitelijke en juridische premissen. Het middel mist aldus feitelijk en juridische grondslag. Alleen al door dat het uitgangspunt van het middel niet correct is, is het middel te verwerpen.

39. Uit de andere voorschriften bij het GRUP blijkt overigens duidelijk dat met de ontsluiting van "het gebied" dewelke niet mag gebeuren langs "de Ring", ook deel [REDACTED], de ontsluiting van de volledige site wordt bedoeld gelegen aan de oostelijke zijde van de [REDACTED], en niet uitdrukkelijk de ontsluiting van een kavel wordt bedoeld. De ontsluiting van een kavel wordt daarentegen wel uitdrukkelijk verboden via de Ring, deel [REDACTED], zijnde het deel van het gebied gelegen langs de westzijde van de [REDACTED].

40. De interpretatie van "het gebied" dient overigens te worden geplaatst/gelezen in het volledige artikel 12.1. Artikel 12.1 verwijst op verschillende plaatsten naar "het gebied", oa. :

...

41. Uit bovenstaande passages blijkt dat de verwijzing in de voorschriften naar "het gebied" betrekking heeft op de volledige te ontwikkelen site en geen betrekking heeft op bestaande individuele kavels of percelen. De voorschriften stellen dat "het gebied" is bestemd voor kleinhandelsbedrijven van regionaal belang. Verder stelt §3 dat de gemeente "het gebied" verder kan omschrijven in een RUP. Het is duidelijk dat de plannende overheid voor ogen had dat het gebied — zijnde het gebied gelegen langs de oostzijde van de [REDACTED] en bestemd voor kleinhandelsbedrijven van regionaal belang — niet mag worden ontsloten langs de Ring. Voor het deel van het plangebied gelegen langsheen de westzijde van de [REDACTED] zijn de voorschriften zelfs nog strenger, door te stellen dat voor dat deel van het plangebied zelfs geen kavels mogen ontsluiten via de ring, deel [REDACTED].

42. Uit bovenstaande passages blijkt duidelijk dat de verwijzing in het voorschrift (met zijn 2 deelvoorschriften) naar "het gebied" — in het eerste deelvoorschrift - betrekking heeft op de volledige te ontwikkelen zone langs de oostzijde van de [REDACTED], en geen

betrekking heeft op bestaande individuele kavels of percelen, waar voor het tweede deelvoorschrift, zulks wel het geval is.

43. Of anders gezegd: Artikel 12.1 stelt omtrent de ontsluiting dat het gebied niet kan ontsloten worden via de ring (R13) en er ook geen kavels mogen worden gevormd met een rechtstreekse toegang naar de [REDACTED]. Waar in het begin sprake is van "gebied", is in het tweede deel sprake van "kavels". De plannende overheid maakte m.a.w. een duidelijk onderscheid tussen de ontsluiting van het gebied dewelke niet langs de ring mag gebeuren enerzijds, en de ontsluiting langs de Ring, deel [REDACTED], die niet rechtstreeks mag gebeuren via de "kavels" anderzijds. A contrario mogen langs de Ring (R13), deel [REDACTED], WEL individuele bestaande of nog te vormen kavels ontsluiten! De stelling van verzoekende partij, weerhouden in haar middel, is dus geenszins gegrond.

44. Dat de visie van de vergunningverlenende overheid correct/wettig is, en geenszins kennelijk onredelijk, blijkt bovendien ook uit andere evidente feitelijke vaststellingen.

-> Indien men namelijk de visie van verzoekende partij zou volgen, zou enkel het perceel van tussenkomende partij op geen enkele wijze ontsloten kunnen worden, nu het niet kan ontsluiten via de [REDACTED] gezien het daar niet aan paalt, en evenmin op andere wijze kan ontsluiten zonder te ontsluiten via de Ring ...

-> Zulks zou een ongerechtvaardigde quasi-onteigening inhouden, en de verdere ontwikkeling van een deel van het gebied volledig lamleggen.

-> Tussenkomende partij zou in die hypothese geen enkele vergunning kunnen krijgen, tenzij de overheid voorafgaand tot onteigening van delen van het plangebied zou overgaan in functie van een nieuwe ontsluiting van het plangebied via de [REDACTED] of de aanleg van een verlengde ventweg langsheen de Ring en voorafgaand die ontsluitende ventweg realiseert.

45. Tussenkomende partij zou dus in die hypothese geen vergunning kunnen bekomen ter verbouwing van haar panden, noch voor een nieuwbouw, terwijl de vergunde plannen de voordien bestaande 5 rechtstreekse in- en uitritten op de ring (waarvan 3 in- en uitritten uitsluitend op hun eigendommen), herleidt naar slechts drie (waarvan slechts 1 in- en uitrit op hun eigendommen) en de mobiliteit dus enorm verbeterd zal worden op dat vlak.

46. Onderstaande foto's geven duidelijk de ontsluiting weer zoals die bestond voorafgaand aan de uitvoering van de vergunning, en de bestaande ontsluiting zoals die bestaat sinds de uitvoering van de vergunning die vernietigd werd en herbevestigd werd door het in deze bestreden besluit.

...

47. Zowel in/uitrit A, B en C betreffen in- en uitritten bij drie vestigingen in eigendom van tussenkomende partij, die echter alle drie werden opgeheven en vervangen door 1 nieuwbouw-complex met 1 in- en uitrit. Op de bovenste foto bedient in/uitrit A één van deze bedrijven, alsook het naastgelegen bedrijf van een andere eigenaar. Idem voor punt C aan de andere zijde van het perceel. Na uitvoering van de vergunning, dient A en C enkel nog voor de naastgelegen bestaande eigendommen/panden die niet in eigendom zijn van tussenkomende partij. Voor haar rest slechts 1 in- en uitrit i.p.v. 3 of een herleiding met 66 %!

48. *Het stuk 9 van verzoekende partij, zijnde de beroepsnota van tussenkomende partij dewelke vóór de hoorzitting aan de Deputatie werd overgemaakt, is dus niet de stelling die tussenkomende partij op de hoorzitting van de Deputatie heeft verdedigd. Verzoekende partij gaat onterecht van het tegendeel uit. Stuk 3, 4 en 5 van verzoekende partij gaan dus tevens uit van een foutieve interpretatie die op de hoorzitting door de aanvrager — tussenkomende partij — werd tegengesproken zoals ze dat op heden in huidig verzoekschrift tot tussenkomst doet. Het is de argumentatie die de aanvrager uiteenzette tijdens de hoorzitting bij de Deputatie — die hier herhaald wordt — en die uiteindelijk door de Deputatie aanvaard werd en tot het bestreden besluit heeft geleid.*

49. *In die zin is de werkwijze van de deputatie zoals ze blijkt uit de stukken van verzoekende partij - Deputatie die haar administratie tegensprekt en diens (intern voorbereidend) advies naast zich neerlegt - geenszins abnormaal en regelmatig voorkomend. Het standpunt van de administratie ging uit van een foutieve interpretatie van de voorschriften van het GRUP. De aanvrager wees de Deputatie en haar administratie daarop tijdens de hoorzitting, waarop deze die stelling aanvaardde en een besluit nam dat met het standpunt van de aanvrager, en met de enige juiste interpretatie van de voorschriften van het GRUP, strookt!*

50. *Eén en ander is in alle redelijkheid op afdoende wijze gemotiveerd in het bestreden besluit:*

...

51. *De vergunningverlenende overheid moest dan ook voorbij gaan aan het ongunstig voorstel van besluit dat haar werd voorgelegd aangezien dit het betreffende voorschrift onjuist interpreteerde. De interpretatie die de Deputatie in het bestreden besluit volgt, na de toelichting door de aanvrager tijdens de hoorzitting, is de enige correcte invulling. Motivering ervan kan op zeer korte wijze. Wat duidelijk is, hoeft namelijk geen breedvoerige beschouwingen.*

-> Het bestreden besluit is in die zin in alle redelijkheid wettig genomen en afdoende gemotiveerd. Er is geen strijdigheid met de aangehaalde voorschriften.

<->In de mate er al nuttige verschillende interpretatiemogelijkheden van de betreffende voorschriften mogelijk zouden zijn, quod non (zie hoger), is de interpretatie die de aanvrager gaf en die gevolgd wordt in het bestreden besluit, geenszins kennelijk onredelijk. In tegendeel is de interpretatie die verzoekende partij er aan tracht te geven, niet enkel foutief, doch bovendien ook kennelijk onredelijk en ongrondwettig gezien de gevolgen die zulks zou meebrengen voor tussenkomende partij haar eigendom.

-> De Raad kan de beoordeling door de deputatie in het bestreden besluit slechts marginaal toetsen en moet besluiten dat het bestreden besluit gezien het voorgaande geenszins kennelijk onredelijk is.

52. *Het perceel dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing maakt deel uit van een GRUP hetwelk in de inrichtingsvoorschriften reeds voorziet welke ruimtelijke ordening wordt verwacht. De opname van de voorschriften in een plan heeft tot gevolg dat de beleidsruimte van de vergunningverlenende overheid bij het beoordelen van de goede ruimtelijke ordening wordt beperkt. Dit heeft eveneens zijn weerslag op de motivering van de beslissing dewelke cfr. vaste rechtspraak van de Raad minder uitvoerig dient te zijn indien de ruimtelijke ordening is vastgelegd in plannen.*

->In casu kan de overheid dan ook volstaan door te toetsen aan de bepalingen zoals voorzien in de inrichtingsvoorschriften (art. 12.1). Er heeft een afdoende ruimtelijke afweging plaatsgevonden.

53. De ontsluiting langs de [REDACTED], waarnaar verzoekende partij in diens verzoekschrift telkenmale verwijst, is niet aangevraagd door tussenkomende partij. Dit alternatief is op vraag van de Stad Turnhout wel meegenomen in de aanvraag ten einde hiermee rekening te houden voor een mogelijk toekomstige ontsluiting van "het gebied". Bedoelde alternatieve ontsluiting wordt echter geenszins gerealiseerd door de verleende vergunning, en vormde evenmin het voorwerp van de vergunningsaanvraag! De Stad Turnhout wenste initieel echter wel dat - gelet op een potentiële toekomstige ontwikkeling en ontsluiting van "het gebied" dat het voorwerp uitmaakt van het GRUP - een mogelijke ontsluiting langs de [REDACTED] zou worden bekeken in het totaalplaatje van de ontsluiting van "het gebied". Voor tussenkomende partij is deze potentiële toekomstige ontsluiting echter niet van belang aangezien zij kan ontsluiten langs de bestaande in- en uitritten die in aantal overigens sterk beperkt worden (zie hoger), en zelfs indien nodig of opportuun in de toekomst zou kunnen ontsluiten via de bestaande ventweg die vanaf haar eigendom evenwijdig met en naast de ring loopt naar het oosten toe:

...

54. Er is geen sprake van een schending van de voorschriften van het GRUP, noch van artikel 4 DRO, de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet en de aangehaalde beginselen van behoorlijk bestuur.

55. Tot slot wenst tussenkomende partij hier nog aan toe te voegen dat verwerende partij terecht heeft geoordeeld dat de aanvraag voor het slopen van bestaande gebouwen en het oprichten van een vijver- en tuincentrum met bijhorende infrastructuurwerken in overeenstemming is met het inmiddels definitief vastgestelde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kleinhandelszone N 140'. Meer bepaald vormt het gemeentelijk RUP 'Kleinhandelszone [REDACTED]' een verdere uitwerking op perceelsniveau van het gewestelijk RUP 'Afbakening van het kleinstedelijk gebied Turnhout'.

56. Zo blijkt uit het grafisch plan bij dit RUP dat vooraan het perceel van tussenkomende partij wordt voorzien in een rechtstreekse aansluiting van het perceel van tussenkomende partij op een zone voor openbare weg die parallel loopt met de R13.

57. Hoewel het RUP op het ogenblik dat de verwerende partij haar beslissing omtrent de bouwaanvraag van tussenkomende partij nam nog niet definitief was vastgesteld, vormde dit op het ogenblik van de besluitvorming een essentiële beleidsmatig gewenste ontwikkeling in de zin van artikel 4.3.1 §2, 2° VCRO waarmee verwerende partij rekening kon houden. Terecht oordeelt het bestreden besluit dat de aanvraag daarmee niet in strijd is.

..."

De verzoekende partij dupliceert als volgt:

"...

Vooreerst is het voorschrift een dubbel, cumulatief voorschrift, waarbij de functies die in het plangebied kunnen worden ontwikkeld op die manier dienen te worden geregeld dat geen ontsluiting kan worden genomen via de ring R13 (zowel [REDACTED] als [REDACTED] ter plaatse) en deze ontwikkeling van functies geen aanleiding kan geven tot het creëren van nieuwe kavels met een rechtstreekse toegang tot de [REDACTED] (deel van de R13). Het toevoegsel

doet derhalve geenszins afbreuk aan het principe, te weten dat geen ontsluiting kan worden genomen via de R13 voor elke te ontwikkelen functie binnen het plangebied.

Vervolgens heeft dit voorschrift als onderdeel van het RUP verordenende kracht, hetgeen wil zeggen dat zij zich richt tot éénieder die binnen het plangebied een functie op zijn perceel wenst te realiseren, en niet slechts door enkelen moet of kan worden nageleefd (bv. enkel die perceeleigenaars die dieper of oostelijker in het plangebied zijn gelegen, zoals de tussenkomende partij ten onrechte voorhoudt). Voorschriften die enkel kunnen of mogen worden nageleefd door een beperkt aantal personen komen in conflict met dit verordenend karakter. De these zoals deze wordt voorgestaan door de N.V. [REDACTED] zou tot gevolg hebben dat enkel bepaalde eigenaars die eigendommen verwerven die rechtstreeks liggen aan de R13 zouden ontsnappen aan het algemene inrichtingsvoorschrift waarbij het volledige plangebied van het regionaal terrein voor grootschalige kleinhandel haar ontsluiting regelt, hetgeen in strijd zou zijn met het verordenend karakter van dit voorschrift evenals ernstige vraagtekens zou oproepen betreffende het gelijkheidsbeginsel (zie ter zake J. Clement, auditoraatsverslag bij R.v.St., nr. 130.212, 9 april 2004, CD.P.K. 2004, 608).

Overigens gaat tussenkomende partij volledig voorbij aan de correcte draagwijdte van het inrichtingsvoorschrift inzake de ontsluiting van het plangebied, waarbij in eerste instantie een algemeen verbod wordt geïnstalleerd te ontwikkelen functies binnen het plangebied te ontsluiten via de R13, en vervolgens het vormen van kavels in een bepaalde zin wordt verboden. Het bewuste toevoegsel binnen het inrichtingsvoorschrift betreft niet alleen de zuivere ontsluiting, doch tevens een specifieke bepaling waarbij de vorming van kavels met een bepaalde ontsluiting naar de [REDACTED] wordt verboden. Het toevoegsel betreft een welbewust klein deel van het gebied bestemd voor regionale grootschalige kleinhandel, waarbij ingevolge de planwijziging een deel woonzone op het gewestplan werd omgevormd tot kleinhandelszone langs de [REDACTED]. Hierbij was de bezorgdheid dat door opkooppolitiek van ontwikkelaar nieuwe kavels zouden ontstaan met rechtstreekse ontsluiting en belasting van het kruispunt [REDACTED] en R13, zodat de vorming van deze kavels met rechtstreekse ontsluiting via de R13 als ontwikkelingsactiviteit werd verboden. Het overige deel van het plangebied hield min of meer een bestemming in van de volgens het gewestplan toegelaten functie (voorheen paars - KMO gebied), waarvoor binnen het inrichtingsvoorschrift in kwestie verbod werd opgelegd te ontsluiten via de R13.

Het voorgaande wordt bevestigd wanneer het ontstaan van het inrichtingsvoorschrift van naderbij wordt bekeken. Uit het Besluit van de Vlaamse Regering houdende de definitieve vaststelling van het gewestelijk RUP blijkt betreffende het deelplan 12 het volgende:

"Overwegende dat volgende wijzigingen worden doorgevoerd aan het grafisch plan en aan de stedenbouwkundige voorschriften van het deelplan 12 Kleinhandelszone [REDACTED] (Turnhout):

- in navolging van het advies van de VLACORO wordt artikel 12.1 §2 aangevuld met 'er mogen ook geen kavels worden gevormd met een rechtstreekse toegang naar de [REDACTED]'"

In het voorlopig vastgesteld GRUP was derhalve geen sprake van deze toevoeging. Wanneer het relevante advies van de VLACORO, die instaat voor het verwerken van de bezwaren ingediend naar aanleiding van het openbaar onderzoek, erop wordt nagekeken blijkt deze toevoeging er te zijn gekomen op initiatief van de Stad Turnhout zelf. In haar bezwaar stelt de stad Turnhout het volgende vast:

"De voorgestelde grenslijn houdt geen rekening met een eenheidsbebouwing van 34 mooie kopwoningen langs de [REDACTED] en 15 woningen langs de [REDACTED]. Tussen de

█ en de █ staan nog een 9-tal woningen en/of appartementen en liggen er nog vier bouwkavels. Het voorschrift "Alle werken en handelingen in functie van de bestaande woningen en bedrijven zijn toegelaten" in art. 12.1 §1 biedt geen bescherming voor het behoud van deze woningen. Grote winkelketens zullen ongetwijfeld het nodige doen om zoveel mogelijk van deze woningen in hun bezit te krijgen waarna het schepencollege geen sloopvergunning meer kan weigeren. Voornoemde stroken moeten in woonzone gesitueerd blijven. Bij het opstellen van het inrichtingsplan voor de Kleinhandelszone moet wel bijzondere aandacht besteed worden aan het opvoeren van de woonkwaliteit van de te behouden woningen, bijvoorbeeld door het aanleggen van een ventweg naast de gewestweg.
[...]

c. Een deel van de woonzone tegen de █ wordt over een afstand van ongeveer 100m omgevormd tot Kleinhandelszone. Artikel 12.1 §2 bepaalt onder meer: "het gebied kan niet ontsloten worden via de ring (R13). Dit moet aangevuld worden met: "er mogen ook geen kavels gevormd worden met een rechtstreekse toegang naar de █".

Hierop heeft de Vlacoro meegedeeld tegen deze toevoeging aan het voorschrift geen bezwaar te hebben:

"c. De commissie heeft geen bezwaar tegen een aanvulling van stedenbouwkundig voorschrift 12.1, §2 met de woorden "er mogen ook geen kavels gevormd worden met een rechtstreekse toegang naar de █".

De aanvulling van het voorschrift heeft derhalve geen enkele oorzaak in een zogenaamd gewenst onderscheid tussen bestaande kavels en globale gebiedsontwikkeling, dan wel ontwikkeling van percelen gelegen in het Oostelijk deel van het plangebied, doch heeft louter en alleen betrekking op een deel van het plangebied voorheen ingekleurd volgens het gewestplan in woongebied, dat krachtens het GRUP werd omgevormd naar regionale grootschalige kleinhandel, en waarbij men de vorming van bijkomende loten met rechtstreekse ontsluiting wenste te vermijden.

...

Van een onderscheid tussen bestaande kavels en nieuwe functies binnen het gebied is binnen het inrichtingsvoorschrift geen sprake. Dit zou ook volledig nonsensikaal zijn, nu het inrichtingsvoorschrift enkel betrekking heeft op nieuwe in te plannen vergunningsplichtige handelingen die geen betrekking hebben op bestaande woningen en bedrijven. Dergelijke nieuwe ontwikkelingen dienen inderdaad in een alternatieve ontsluiting te voorzien krachtens het GRUP, hetgeen door middel van het gemeentelijk RUP nu op perceelsniveau werd gepreciseerd door een ventweg door te trekken parallel aan de R1 3 tot voor de bedrijfssite van █ N.V., zodat via deze ventweg wordt vermeden dat rechtstreeks ontsluiting wordt genomen via de R13 zoals door het GRUP verboden. Hieraan conformeert de tussenkomende partij zich echter niet.

Niets belette de tussenkomende partij haar aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zo in te dienen dat de uit- en inritten werden aangelegd middels het voorzien van een nieuwe parallelle wegnis over haar perceel, zelfs indien op het ogenblik van het indienen van de aanvraag deze ventweg nog niet werd voorzien in een Gemeentelijk RUP. Hoewel dit zonder meer een bijkomende inspanning bij de realisatie zou hebben gevergd van de tussenkomende partij, die tot aanleg van wegnis zou hebben dienen over te gaan, zou in dat geval haar aanvraag in overeenstemming zijn geweest met het Gewestelijk RUP. Zij heeft echter gekozen uit zuiver winstoogmerk te betrachten tegen de bepalingen van het GRUP in rechtstreeks ontsluiting te nemen via de R1 3 en derhalve geen realisatie van een bijkomend stuk wegnis in te tekenen, of met de andere eigenaars van het gebied

voorafgaandelijk een overeenkomst te treffen inzake gezamenlijke ontsluiting. Zij had tevens kunnen opteren de precisering op perceelsniveau in een gemeentelijk RUP af te wachten alvorens de politiek van voldongen feiten ter plaatse te hanteren.

Anders dan de N.V. [REDACTED] nu voorhoudt, is geen sprake van enige quasi-onteigening, nu het opleggen van inrichtingsvoorschriften die een bepaalde beperking inhouden van de wijze waarop het eigendomsrecht wordt uitgeoefend publiekrechtelijke erfdienstbaarheden uitmaken, waarop art. 16 Gec.G.W. niet van toepassing is, nu geen overdracht van het eigendomsrecht plaatsvindt. Het opleggen van voorschriften waarbij een ontsluiting enkel kan via alternatieve wegen is, desgevallend door de aanvrager te voorzien, beknot geenszins dit eigendomsrecht op een wijze die in het algemeen belang van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse niet kan worden voorzien in het licht van het moduleren van het eigendomsrecht binnen de contouren van art. 1 eerste aanvullend protocol EVRM.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De Vlaamse regering heeft op 4 juni 2004 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Turnhout" definitief vastgesteld. Het bevat naast een plan met de begrenzing van het gebied, twintig deelplannen.

Het door de tussenkomende partij aangevraagde is gelegen in deelplan 12 "Kleinhandelszone [REDACTED]".

De stedenbouwkundige voorschriften voor dit deelgebied luiden als volgt:

"Artikel 12.1 Specifiek regionaal bedrijventerrein voor grootschalige kleinhandel [REDACTED]"

§1 Het gebied voor grootschalige kleinhandel is een specifiek regionaal bedrijventerrein. Het gebied is bestemd voor kleinhandelsbedrijven van regionaal belang met volgende kenmerken:

- kleinhandelsbedrijven die behoefte hebben aan grote verkoopsoppervlakte omwille van de volumineuze aard van producten;*
- kleinhandelsbedrijven die moeilijk verweefbaar zijn in het binnenstedelijke winkelapparaat;*
- kleinhandelsbedrijven die complementair zijn met het binnenstedelijke kleinhandelsapparaat;*

De kleinhandelsbedrijven worden slechts toegelaten indien zij een minimale netto verkoopsoppervlakte van 1.000 m² hebben.

Brandstofverdelingspunten zijn toegelaten.

Nevenfaciliteiten behorend bij het kleinhandelsbedrijf, zoals laad- en loskades, opslagruimten, kantoren, nutsvoorzieningen, personeelsruimten zijn eveneens toegelaten. Alle werken en handelingen in functie van bestaande woningen en bedrijven zijn toegelaten.

§2 Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig ruimtegebruik;*

- een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen.

Minimaal volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

- het bouwen van meerdere lagen en het maximaal groeperen van gebouwen
- parkeren wordt gegroepeerd voor verschillende bedrijven of geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw.
- het gebied kan niet ontsloten worden via de ring (R13) en er mogen ook geen kavels worden gevormd met een rechtstreekse toegang naar de [REDACTED].

§3 De gemeente kan een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken waarin zij de bestemming van dit gebied zoals omschreven in §1 verder differentieert.”

In het voormeld besluit van de Vlaamse regering van 4 juni 2004 wordt onder meer overwogen:

“ ...

XIII. Deelplan 12 Kleinhandelszone [REDACTED] (Turnhout)

Overwegende dat volgende wijzigingen worden doorgevoerd aan het grafisch plan en aan de stedenbouwkundige voorschriften van het deelplan 12 Kleinhandelszone [REDACTED] (Turnhout):

- *in navolging van het advies van VLACORO wordt artikel 12.2 geschrapt op het grafisch plan;*
- *in navolging van het advies van VLACORO wordt artikel 12.1 §2 aangevuld met ‘er mogen ook geen kavels worden gevormd met een rechtstreekse toegang naar de [REDACTED];’*
- *in navolging van het advies van VLACORO wordt in artikel 12.1 §1 de term ‘bruto verkoopsoppervlakte’ vervangen door de term ‘netto verkoopsoppervlakte’ en wordt deze term verklaart in de toelichtende kolom bij het voorschrift;*

...”

Uit deze overweging blijkt dat de passus “en er mogen ook geen kavels worden gevormd met een rechtstreekse toegang naar de [REDACTED]” in artikel 12.1, §2 van de stedenbouwkundige voorschriften, een aanvulling betreft na het advies van de VLACORO.

2.

De VLACORO heeft het hiervoor bedoeld advies verleend op 17 februari 2004. Uit dit advies blijkt dat de gemeenteraad van Turnhout aangaande het deelplan 12 bij het ontwerp van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, onder meer opmerkte wat volgt:

“ ...

De voorgestelde grenslijn houdt geen rekening met een eenheidsbebouwing van 34 mooie kopwoningen langs de [REDACTED] en 15 woningen langs de [REDACTED]. Tussen de [REDACTED] en de [REDACTED] staan nog een 9-tal woningen en/of appartementen en liggen er nog vier bouw kavels. Het voorschrift "Alle werken en handelingen in functie van de bestaande woningen en bedrijven zijn toegelaten" in art. 12.1 §1 biedt geen bescherming voor het behoud van deze woningen. Grote winkelketens zullen ongetwijfeld het nodige doen om zoveel mogelijk van deze woningen in hun bezit te krijgen waarna het schepencollege geen sloopvergunning meer kan weigeren. Voornoemde stroken moeten in woonzone gesitueerd blijven. Bij het opstellen van het inrichtingsplan voor de Kleinhandelszone moet wel bijzondere aandacht besteed worden aan het opvoeren van de woonkwaliteit van de te behouden woningen, bijvoorbeeld door het aanleggen van een ventweg naast de gewestweg.

...

c. een deel van de woonzone tegen de [REDACTED] wordt over een afstand van ongeveer 100m omgevormd tot Kleinhandelszone. Artikel 12.1 §2 bepaalt onder meer: 'het gebied kan niet ontsloten worden via de ring (R13)'. Dit moet aangevuld worden met: "er mogen ook geen kavels gevormd worden met een rechtstreekse toegang naar de [REDACTED]".

...

Verder blijkt dat de VLACORO geen bezwaar had tegen het voorstel van de gemeente Turnhout om het stedenbouwkundig voorschrift 12.1, §2 aan te vullen.

Uit het voorgaande blijkt dat de aangevulde passus "en er mogen ook geen kavels worden gevormd met een rechtstreekse toegang naar de [REDACTED]" bedoeld was en betrekking heeft op een beperkt aantal percelen gelegen aan de [REDACTED] die door het nieuwe plan zouden worden omgevormd van "woonzone" naar "kleinhandelszone".

3.

De conclusie van het voorgaande is dat bij het inrichten van het "gebied" van deelplan 12 er niet kan ontsloten worden via de R13, hetgeen betekent dat er geen rechtstreekse ontsluitingsweg kan voorzien worden via de R13. Voor de percelen gelegen aan de [REDACTED] geldt bovendien dat er geen kavels kunnen worden gevormd met een rechtstreekse toegang tot de [REDACTED].

4.

In de bestreden beslissing wordt aangaande de overeenstemming van het gevraagde met artikel 12.1, §2 van de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Turnhout" slechts overwogen dat "de raadsman van beroeper (stelt), dat het in casu niet gaat om een "gebied" zoals bepaald in de voorschriften van het GRUP, maar om één perceel en dat er in casu geen "kavels worden gevormd", aangezien het perceel al bestaat".

5.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het aangevraagde betrekking heeft op het slopen van bestaande gebouwen en de nieuwbouw van een vijver- en tuincentrum met ondergrondse garage en bijhorende infrastructuurwerken op percelen die gelegen zijn aan en rechtstreeks ontsloten worden via de R13. De betrokken percelen zijn niet gelegen aan de [REDACTED].

De aanvraag wordt in de bestreden beslissing als volgt omschreven:

“...

De aanvraag betreft het slopen van bestaande gebouwen ([REDACTED]) en het bouwen van een vijver-en tuincentrum met een ondergrondse garage en bijhorende infrastructuurwerken. De voorgevel heeft een hoogte van 9,10m met een hoger gedeelte van ongeveer 11m. Binnen het volume is een conciërgewoning opgenomen. De gelijkvloerse verdieping bevat naast de winkelruimte een magazijn, verkoopsruimten, serres, sanitair en een bureau. Op de verdieping bevinden zich de conciërgewoning, refter, omkleedruimtes personeel, magazijn en winkelruimte.

De aanvraag is gelegen in de directe nabijheid van een belangrijk kruispunt van de invalsweg [REDACTED] en de Ring R13, aan de rand van de stedelijke kern van Turnhout.

...”

Het kan derhalve niet ontkend worden dat het aangevraagde een gedeeltelijke inrichting betreft van het gebied van deelplan 12. Het wordt bovendien niet betwist dat de inrichting zoals voorzien in het aangevraagde een rechtstreekse ontsluiting neemt via de R13.

6.

Uit de bespreking hierboven volgt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte tot de conclusie komt dat het aangevraagde in overeenstemming is met artikel 12.1, §2 van de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Turnhout” dat onder meer bepaalt: *“het gebied kan niet ontsloten worden via de ring (R13) en er mogen ook geen kavels worden gevormd met een rechtstreekse toegang naar de [REDACTED]”*.

Het middelonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 9 februari 2012, waarbij aan de tussenkommende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van bestaande gebouwen en het oprichten van een vijver- en tuincentrum met bijhorende infrastructuurwerken op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkommende partij en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, komen ten laste van de tussenkommende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 5 december 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Ingrid VAN AKEN

Nathalie DE CLERCQ