

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 17 januari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0498  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0390/A/0374

Verzoekende partij	GmbH & Co KG <b>LIDL BELGIUM</b>  vertegenwoordigd door advocaten Gauthier VAN THUYNE en Fee GOOSSENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1150 Brussel, Tervurenlaan 268 A
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 5 maart 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 4 december 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten van 22 juli 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het herbouwen van een recent afgebroken, vergunde handelsruimte en de heraanleg van de omliggende parking op een perceel gelegen te Schoten, Industriepark Brechtsebaan 1, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 223K.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 december 2016.

Advocaat Gauthier VAN THUYNE voert het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

Op 24 januari 1995 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij voor het bouwen van een winkelvestiging voor levensmiddelen en aanverwanten.

Op 16 augustus 1995 wordt een vergunning verleend voor de uitbreiding van de winkel doch deze vergunning wordt niet uitgevoerd.

Op 31 januari 2012 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten een gedeeltelijk planologisch attest aan de verzoekende partij, luidende als volgt:

“ ...

#### **Algemeen standpunt**

*Het college van burgemeester en schepenen sluit zich gedeeltelijk aan bij het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en bij het advies van de bestendige deputatie.*

*Gelet op het vergund karakter en de historiek van de winkel en gelet op het feit dat de winkel de draagkracht van de KMO-zone niet schaaft, kan het behoud, een verbouwing en een uitbreiding toegestaan worden. Een volledige afbraak en een nieuwbouw is niet toegestaan vermits dit niet strookt met het principe van nabestemming als KMO. Ook het moment van nabestemming dient duidelijk te worden aangegeven. De nabestemming van KMO moet ingaan op het moment dat het een winkel wordt met een ander verkoopsassortiment of bij een eigendomsoverdracht. Hierbij sluit het college van burgemeester zich aan bij het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en de bestendige deputatie.*

*Wat betreft de maximale toelaatbare uitbreiding van het bestaand gebouw, heeft het college van burgemeester en college een ander standpunt dan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en de bestendige deputatie. De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en de bestendige deputatie stellen een beperkte uitbreiding voor van maximum 20%. Indien er maximaal wordt aangesloten bij de bestaande bebouwingsoppervlakte en -structuur en indien de inname van de onbebouwde buitenruimte beperkt is, acht het college van burgemeester en schepenen een uitbreiding van maximum 60% van de bestaande bruto-oppervlakte aanvaardbaar.*

#### **Standpunt met betrekking tot het behoud van het bedrijf op de huidige locatie:**

*Net college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, bij het advies van de bestendige deputatie en grotendeels bij het advies van de gecoro. De gecoro doet immers geen duidelijke uitspraak over het behoud van het bedrijf op de huidige locatie. Enerzijds vindt de gecoro dat de winkel eerder thuishoort in woongebied of in een kleinhandelszone, maar anderzijds erkent de gecoro wel dat vergunde gebouwen volgens de codex basisrechten hebben.*

*De Lidl vestiging is stedenbouwkundig behoorlijk vergund. Een dergelijke kleinhandelszaak schaaft de ruimtelijke draagkracht van de KMO-zone niet. Het laden en lossen zijn activiteiten die thuishoren in een KMO-zone en de verkeerstrafiek zal weinig hinder geven aan de overige bedrijven aangezien de winkel zich aan de rand van het bedrijventerrein bevindt. Om die reden kan de vestiging behouden blijven op de huidige locatie. Volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (artikel 4.4.10 e.v.) hebben bestaande, vergunde, niet verkrotte zonevreemde constructies basisrechten. Zo kunnen zij volgens de wetgeving verbouwen, aanpassingswerken uitvoeren, herbouwen op dezelfde plaats en herbouwen op een gewijzigde plaats indien gemotiveerd vanuit de goede ruimtelijke ordening (artikel 4.4.10 tot en met 4.4.18). Ook het uitbreiden is volgens de codex vergunbaar op voorwaarde dat de*

uitbreiding noodzakelijk is omwille van de milieuvoorwaarden, gezondheidsredenen of maatregelen in het kader van de wet op de arbeidsinspectie (VCRO 4.4.19).

### **Standpunt met betrekking tot de uitbreiding op korte termijn**

*De gemeente sluit zich gedeeltelijk aan bij het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en bij het advies van de provincie.*

*Volgens de principes van het RSV dienen zuivere kleinhandelsbedrijven geweerd op lokale bedrijventerreinen. Kleinhandelsvestigingen dienen voorzien in specifieke kleinhandelszones (die in de eerste plaats in stedelijke gebieden dienen gerealiseerd) of binnen de verwevenheid van het woongebied.*

*De voorliggende aanvraag betreft de vraag van Lidl om in het kader van de verbreding van het productenassortiment en de noodzaak tot modernisering en uitbreiding- een volledig nieuw winkelgebouw op te trekken ter vervanging van de huidige supermarkt. Deze nieuwbouw kent een gewijzigde inplanting en ongeveer een verdubbeling qua omvang ten aanzien van het bestaande gebouw. Tevens vindt een herinrichting plaats van het omliggende terrein.*

*De aanvraag beoogt de bestendiging en verdere versterking van een kleinhandelsfunctie omgeven door andere bedrijfspercelen - op een lokaal bedrijventerrein. In de aanvraag wordt het bedrijventerrein voorgesteld als een gemengde bedrijven- en handelscluster, waar nog tal van andere handelsactiviteiten zouden voorkomen. Dit is geen concrete weergave van de realiteit. Op het bedrijventerrein bevinden zich geen andere zuivere handelsvestigingen, eerder typische lokale bedrijven. Hooguit zijn een aantal vestigingen aanwezig waar handel als nevenbestemming aanwezig is (bv. garage met werkplaats waarbij een toonzaal aanwezig is). De daadwerkelijke herbestemming via een RUP van een bedrijfsperceel te midden van een bedrijventerrein naar kleinhandelszone is een precedent en zou de aanzet kunnen betekenen naar een evolutie die de potenties als lokaal bedrijventerrein in gedrang kunnen brengen. Een herbestemming is om die reden principieel niet verdedigbaar en om die reden leverde het college in het kader van een voorafgaande aanvraag een negatief planologisch attest af.*

*De huidige aanvraag voorziet wel een nabestemming als KMO-zone. Dit betekent enerzijds een tegemoetkoming aan de argumenten uit het planologisch attest. Anderzijds is het principieel onlogisch dat eerst nog de afbraak van de huidige winkel en het optrekken van een volledig nieuw winkelgebouw met verdubbeling van de schaal wordt voorzien op een locatie waar men uiteindelijk de Invulling van bedrijventerrein nastreeft. Dit is principieel fundamenteel verschillend dan het geval waarin uitbreiding zou gegeven worden aan het bestaand gebouw.*

*Door een nabestemming aan het perceel te geven, wordt in feite impliciet erkend dat kleinhandel niet de geschikte bestemming is op deze locatie, niettemin gaat men anderzijds nog een volledig nieuwe bedrijfsinfrastructuur toelaten. Dit is niet logisch. Een versterking van de kleinhandelsfunctie in de vorm van een verdubbeling qua schaal is evenmin gewenst op deze locatie.*

*Gelet op de historiek en het bestaand vergund karakter van de winkel en gelet op het feit dat de winkelzaak de ruimtelijke draagkracht van het bedrijventerrein niet schaaft, kan de gemeente zich vinden in het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en de provincie waarin wordt voorgesteld om een verbouwing en een uitbreiding van het bestaand vergund karakter in functie van optimalisatie en modernisering toe te laten. De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en de bestendige deputatie stellen een beperkte uitbreiding voor van maximum 20%. Indien er maximaal wordt aangesloten bij de bestaande*

bebouwingsoppervlakte en -structuur en indien de Inname van de onbebouwde buitenruimte beperkt is, acht het college van burgemeester en schepenen een uitbreiding van maximum 60% van de bestaande bruto vergunde oppervlakte aanvaardbaar.

Een nabestemming als lokaal bedrijventerrein, zoals in de huidige aanvraag gesuggereerd, is in dat geval ook zeker vereist. Het moment van het ingaan van de nabestemming dient ook eenduidig te worden omschreven. Het college van burgemeester en schepenen vraagt dan ook om de nabestemming te laten ingaan op het moment dat het een winkel wordt met een ander verkoopsassortiment of bij een eigendomsoverdracht.

Tevens moet er op gewezen worden dat bij een verbouwing of uitbreiding van het winkelgebouw de adviezen van de brandweer d.d. 21 april 2011, de verkeersconsulente d.d. 3 mei 2011, het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie d.d. 4 mei 2011, de milieudienst d.d. 6 april 2011, het centrum voor toegankelijkheid van de provincie Antwerpen d.d. 28 april 2011 en het agentschap Wegen en Verkeer d.d. 12 april 2011 dienen te worden opgevolgd.

#### **Standpunt met betrekking tot de uitbreiding op lange termijn`**

Er worden geen specifieke behoeften op lange termijn voorzien. Hierover wordt dan ook geen standpunt

BIJGEVOLG LEVERT HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN **31 JANUARI 2012** HET GEDEELTELIJK POSITIEF PLANOLOGISCH ATTEST AF.

DIT GEDEELTELIJK POSITIEF PLANOLOGISCH ATTEST WORDT AFGEGEVEN ONDER DE VOLGENDE VOORWAARDEN:

-Afbraak van het bestaande gebouw en volledige nieuwbouw van de winkelzaak wordt niet aanvaard. Enkel een verbouwing en een uitbreiding van maximum 60% van de bestaande bruto vergunde oppervlakte in functie van de optimalisatie en modernisering wordt toegelaten. De uitbreiding moet maximaal aansluiten bij de bestaande bebouwingsoppervlakte en — structuur en de inname van de onbebouwde buitenruimte moet beperkt zijn.

-Het terrein dient een nabestemming als lokaal bedrijventerrein te krijgen. De nabestemming zal ingaan op het moment dat het een winkel wordt met een ander verkoopsassortiment of bij een eigendomsoverdracht.

-Het advies van de brandweer d.d. 21 april 2011 dient stipt te worden nageleefd (zie bijlage).

-De opmerkingen die werden gemaakt in de adviezen van de verkeersconsulente d.d. 3 mei 2011, het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie d.d. 4 mei 2011, de milieudienst d.d. 6 april 2011, het centrum voor toegankelijkheid van de provincie Antwerpen d.d. 28 april 2011 en het agentschap Wegen en Verkeer d.d. 12 april 2011 dienen te worden opgevolgd (zie bijlagen).

ingenomen.

...

Op 5 februari 2013 weigert het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij voor uitbreiding en parkingaanpassing. De reden voor de weigering is gelegen in het feit dat er, naar het oordeel van het college, met meer dan 60% wordt uitgebreid en in de afwezigheid van een parkeernota om de 78 parkeerplaatsen te motiveren.

Op 16 juli 2013 verleent het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij voor het uitbreiden van een bestaande handelsfunctie en het heraanleggen van de parking.

Op 25 september 2013 wordt een proces verbaal van vaststelling opgesteld waarin wordt vastgesteld dat de vergunning van 16 juli 2013 niet is nageleefd. Meer bepaald wordt vastgesteld

dat de bestaande handelsruimte volledig werd afgebroken op een stuk magazijnwand na. Er wordt een staking van de werken bevolen die wordt bekrachtigd op 4 oktober 2013

De verzoekende partij dient dan op 9 april 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "herbouwen van een bestaande handelsruimte + heraanleg parking" op een perceel gelegen te 2900 Schoten, Brechtsebaan 1.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Antwerpen', vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979 in een zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's, meer bepaald in 'Industriepark Brechtsebaan'.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 april 2014 tot en met 17 mei 2014, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 22 juli 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

"...

**toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften en andere regelgeving**

*Het goed ligt in het gewestplan Antwerpen vastgesteld bij Koninklijk besluit van. 03/10/1979, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 28/10/1998 en definitief besluit (bouwhoogte) van de Vlaamse Regering van 07/07/2000.*

*Het goed ligt, volgens dit van kracht zijnde gewestplan, in gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's.*

...

*De louter commerciële activiteiten, zoals winkels en handelszaken, horen niet thuis in industriegebied.*

...

*Naar aanleiding van het goedgekeurde planologische attest werd een voorontwerp RUP "Industriepark Brechtsebaan — deelzone LIDL" opgemaakt waarvan het college van burgemeester en schepenen op 22 mei 2012 akte van heeft genomen.*

*Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een :goedgekeurd plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.*

*De voorliggende stedenbouwkundige aanvraag betreft het herbouwen en uitbreiden van een bestaande handelsruimte en het heraanleggen van de omgevende parking. Voor het oprichten van de handelszaak werd in 24 januari 1995 een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd. In 2009 werd een eerste planologisch attest voor verbouwen, uitbreiden en nieuwbouw van de handelsruimte ongunstig geadviseerd naar aanleiding van de ligging in een zuiver lokaal bedrijventerrein. In 2012 werd er een gedeeltelijk positief planologisch attest afgeleverd voor het verbouwen en uitbreiden van de handelsruimte. Het attest was enkel positief wat betreft het verbouwen en uitbreiden van het bestaande gebouw en bepaalt daarenboven dat het perceel de nabestemming van lokaal bedrijventerrein moet krijgen van zodra de bestaande winkelactiviteit wordt stopgezet, er een ander verkoopsassortiment wordt aangeboden of bij een eigendomsoverdracht. In dit attest werd daarenboven uitdrukkelijk vermeld dat een*

*afbraak van het bestaande gebouw en een volledige nieuwbouw van de handelszaak niet aanvaard kon worden. Het principieel onlogisch om een volledig nieuwe bedrijfsinfrastructuur toe te laten, met een verdubbeling van de schaal ten opzichte van de voorheen bestaande handelsruimte, op een locatie waar men de invulling van lokaal bedrijventerrein nastreeft.*

*Tijdens de geldigheidsperiode van dit planologisch attest werd er een stedenbouwkundige vergunning ingediend voor het uitbreiden van de handelsruimte en het heraanleggen van de parking. Deze aanvraag werd gunstig geadviseerd met de duidelijke vermelding dat een herbouw of totale afbraak en nieuwbouw niet mogelijk is. Op 24 september 2013 werd er door de gemeentelijke bouwtoezichter vastgesteld dat de handelsruimte quasi volledig werd afgebroken. Gelet op het feit dat slechts één muur met een lengte van ca. 12,55 meter niet werd gesloopt, dient te worden geoordeeld dat het hier om een herbouw of afbraak van de bestaande constructie en nieuwbouw van een handelsruimte gaat in plaats van een grondige verbouwing. De aanvraag had louter betrekking op het verbouwen en uitbreiden van de handelsruimte en niet op het afbreken en nieuw bouwen van een handelsruimte. Er bijgevolg werd een proces-verbaal met stakingsbevel opgemaakt door de gemeentelijke bouwtoezichter. Dit stakingsbevel werd, op 4 oktober 2013 bekrachtigd door Dhr. Thierry Janssens, gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur. Naar aanleiding van dit stakingsbevel kunnen de werken in voormelde vergunning niet langer worden uitgevoerd en dient er een regularisatievergunning te worden bekomen alvorens men de werken op de site zou kunnen hervatten.*

*Gelet op art. 4.4.28. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening blijft het planologisch attest dat een bestuursorgaan conform art. 4.4.26 §1 verplicht tot de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan gelden tot dit ruimtelijk uitvoeringsplan definitief wordt vastgesteld. Aangezien het RUP 'Industriepark Brechtsebaan —deelzone LIDL' nog niet definitief werd vastgesteld, dienen we het planologisch attest nog steeds als kader te hanteren voor het aftoetsen van de voorliggende vergunningsaanvraag. Dit specifiek kader staat boven de vigerende stedenbouwkundige voorschriften; meer specifiek het gewestplan en de basisrechten voor zonevreemde constructies waarnaar de aanvrager verwijst. Het gedeeltelijk positief planologisch attest werd afgegeven onder volgende voorwaarden:*

*...*

*We dienen bijgevolg te besluiten dat de voorliggende aanvraag niet in overeenstemming is met de bepalingen van het planologisch attest.*

*De aanvrager verwijst in zijn nota naar de toepassing van de basisrechten voor zonevreemde constructies, vermeld in art. 4.4.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze zijn echter niet van toepassing aangezien er een geldig planologisch attest bestaat waarin uitspraak gedaan wordt over de mogelijkheden van de constructies op het perceel op korte en lange termijn. Daarenboven wordt er door de aanvrager slechts een gedeelte, zijnde het eerste lid, van het desbetreffende artikel aangehaald, namelijk: "het herbouwen van recent geheel of gedeeltelijk afgebroken constructies wordt toegelaten mits voldaan wordt aan beide hierna volgende voorwaarden: ,*

*- voorafgaand aan de afbraak werd een stedenbouwkundige vergunning tot verbouw of tot herbouw afgeleverd, en de aanvrager wenst het plan nu aan te passen of om te zeilen naar herbouw;*

*- de aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of tot verbouw."*

*De aanvrager beoogt op grond van art. 4.4.20 en 4.4.17 van de Vlaamse. Codex Ruimtelijke Ordening haar winkel te herbouwen op dezelfde plaats met een verdere uitbreiding van 60 % van het bouwvolume waarbij zij menen te voldoen aan alle gestelde voorwaarden. Deze interpretatie kan echter niet gevolgd worden aangezien het bij art. 4.4.20 en 4.4.17 cruciaal is*

*dat telkens wanneer er in de voormelde artikels gerefereerd wordt naar het bestaande bouwvolume, hierbij het bouwvolume voorafgaand aan de afbraak wordt verstaan. De voorliggende aanvraag betreft het herbouwen van een handelszaak volgens de plannen van de laatste vergunning 2012/304. In deze vergunning zat naast een verbouwing ook een uitbreiding van het bouwvolume met ongeveer 60% vervat. Deze uitbreiding werd nooit uitgevoerd aangezien de werken werden stilgelegd na de afbraakwerken. Het is bijgevolg niet mogelijk een vergunning af te leveren voor het herbouwen van een bouwvolume dat er nooit bestaan heeft. Tevens kan er betwijfeld worden of de voorliggende aanvraag voldoet aan de tweede voorwaarde die bepaald dat het dossier dat strekt tot herbouw moet worden ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning die strekt tot herbouw of verbouw: Naar aanleiding van het stakingsbevel liggen alle werken op de site stil waardoor de werken niet voltooid kunnen worden binnen de wettelijke termijn van 3 jaar na de start van de werken. Daarenboven strekt de initiële vergunning niet tot herbouw of verbouw. We zouden bijgevolg kunnen besluiten dat men, los van de bepalingen van het planologisch attest, zich niet kan beroepen op de basisrechten voor zonevreemde constructies om de voorliggende plannen te realiseren.*

*Het, gevraagde is niet in overeenstemming met de planologische bestemming, noch met de decretale en reglementaire bepalingen.*

...

#### **toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

*Het perceel van de aanvraag is, gelegen in de zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's 'Industriepark Brechtsebaan'. Het betreffende KMO-gebied is volledig ontwikkeld waarbij er enkel ambachtelijke en industriële bedrijven voorkomen, op uitzondering van het perceel van de voorliggende aanvraag. De bedrijven in het lokaal bedrijventerrein kunnen evenwel als nevenbestemming een beperkte handelsactiviteit uitvoeren. Het onderbrengen van handelszaken en winkels in hun pure vorm is binnen deze zone niet wenselijk. Vanuit ruimtelijk standpunt sluit de gevraagde bestemming bijgevolg niet bij de onmiddellijke omgeving aan.*

*De huidige aanvraag betreft het heropbouwen van een recent afgebroken, vergunde maar zonevreemde constructie. In het geldende planologisch attest werd duidelijk meegegeven dat van zodra de bestaande handelsactiviteit wordt stopgezet, het perceel, enkel opnieuw gebruikt kan worden met een zuivere bestemming zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. Los van de voorschriften in het planologisch attest beoogt de aanvraag de bestendiging en verdere versterking van een kleinhandelsfunctie — omgeven door andere bedrijfsterreinen — op een lokaal bedrijventerrein. Het toelaten van de voormelde werken zou een precedent kunnen betekenen voor de overige percelen binnen het lokale bedrijventerrein. Het zou de aanzet kunnen zijn naar een evolutie die de potenties als lokaal bedrijventerrein in het gedrang kunnen brengen. De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening bijgevolg niet worden aanvaard.*

#### **advies en eventueel voorstel van voorwaarden**

*De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar beslist een ONGUNSTIG advies af te leveren.*

**Het college van burgemeester en schepenen acht de gevraagde werken niet vatbaar voor vergunning op grond van de argumenten, zoals ontwikkeld in het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar dd. 16 juli 2014 en maakt de inhoud van het verslag tot haar eigen motivering.**

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 27 augustus 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 oktober 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 21 oktober 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 4 december 2014 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

3. Omschrijving en historiek van de aanvraag:

*Tussen de N115 en het Kempisch kanaal, aan het begin van de dorpskern ligt een zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO 'Industriepark Brechtsebaan'. Dicht tegen de ingang van de zone, vlakbij de Paalstraat ligt het terrein van de supermarkt Lidl.*

*Op 16 juli 2013 werd vergunning verleend voor het uitbreiden van de winkel en de heraanleg van de parking, met onder andere als uitdrukkelijke voorwaarde het gebouw niet volledig af te breken. Het gebouw van Lidl werd toch afgebroken, in strijd met de afgeleverde vergunning. De huidige aanvraag voorziet de regularisatie van deze afbraak en de wijziging van de afgeleverde vergunning van verbouwing met uitbreiding naar herbouw met uitbreiding.*

*Het gebouw wordt uitgebreid van 732m<sup>2</sup> tot 1.043m<sup>2</sup> en de bestaande 80 parkeerplaatsen worden vervangen door 78 nieuwe parkeerplaatsen, waarvan 5 voor mindervaliden.*

*Van de nieuwe oppervlakte wordt 803m<sup>2</sup> gebruikt als netto verkoopruimte.*

*De buitenmuren van het nieuwe gebouw hebben een hoogte van 5,9m. Het gebouw wordt voorzien in rode gevelsteen, grijze aluminium plankprofielen en grijze betonplinten. Aan de ingang wordt een luifeluitbouw gemaakt met muren tot 7,6m. hoogte. Tegen deze gevel wordt de logo van Lidl geplaatst. De voorgevel heeft grote ramen tot 3,3m hoogte.*

...

9. Beoordeling:

*Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in KMO-gebied.*

...

*De aanvraag is niet in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.*

*Het betreft een vergunde Lidl winkel in KMO-gebied: detailhandel in KMO-gebied is zonevreemd.*

*De Gemeentelijke Parkeerverordening dd. 22 oktober 2010 en de Gewestelijke Hemelwaterverordening dd. 5 juli 2013 zijn van toepassing.*

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze verordeningen.*

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en haar uitvoeringsbesluiten, omwille van volgende 2 redenen:*

1) Planologisch attest:



Artikel 4.4.26 §2 van VCRO stelt dat:

...

*Op 31/01/2012 werd een gedeeltelijk positief planologisch attest afgeleverd. De nieuwbouw van de handelszaak werd niet goedgekeurd. Het terrein krijgt een nabestemming van lokaal bedrijventerrein. Een verbouwing en een uitbreiding tot 60% kan worden toegestaan.*

*Indien een aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd binnen een jaar na de verlening van een planologisch attest, kan worden afgeweken van de voorschriften van het gewestplan. De aanvraag dient te voldoen aan de voorwaarden van het planologisch attest. In casu laat het planologisch attest enkel een verbouwing en uitbreiding toe. Een herbouw wordt expliciet niet toegelaten.*

*De betrokken aanvraag werd bovendien niet ingediend binnen het jaar na het verlenen van het attest. De oorspronkelijke, maar niet correct uitgevoerde vergunningsaanvraag werd wel tijdig ingediend.*

*De aanvrager kan niet refereren naar de oorspronkelijke aanvraag, aangezien het net deze aanvraag is die door toedoen van de aanvrager niet werd uitgevoerd zoals vergund en daardoor de geldigheidstermijn van het planologisch attest overschreden wordt.*

*Hieruit volgt dat geen vergunning kan worden verleend op basis van het planologisch attest zoals voorzien in art. 4.4.26 §2 van VCRO.*

*Een RUP voor de herbestemming van KMO naar detailhandel dient te worden opgemaakt. Tot op heden is geen RUP goedgekeurd.*

## *2) Toepassing zonevreemde regelgeving:*

...

*De basisrechten zoals vermeld in art. 4.4.17 VCRO zijn enkel van toepassing voor bestaande constructies. Door de afbraak is de constructie niet (meer) bestaand op het moment van de aanvraag.*

*Er is één uitzondering voor onbestaande zonevreemde constructies op het ogenblik van de aanvraag: art. 4.4.20 VCRO voorziet een mogelijkheid voor het herbouwen van recent afgebroken constructies.*

...

*Enkel het herbouwen van een winkel binnen het volume dat bestond voor de vergunning van 16/07/2013 kan worden toegestaan. De uitbreiding zoals in deze aanvraag kan derhalve niet vergund worden.*

## *Watertoets:*

*Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.*

*Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.*

*Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.*

*De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.*

*Goede ruimtelijke ordening:*

*...*

*Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.*

*De aanvraag is gesitueerd aan de rand van de dorpskern van Schoten, aan de toegang van een lokaal bedrijventerrein. De site is vlot toegankelijk, zonder hinder voor de bedrijven of verkeer in de omgeving. De site heeft een voldoende grote parking, voldoende fietsenstalplaatsen. De site is vlot toegankelijk voor auto's, fietsers en voetgangers.*

*Hoewel de site niet in de correcte bestemmingszone is gelegen, is de Lidl wel functioneel inpasbaar, gelet op de nabijheid van de dorpskern, handelszaken en circulatiewegen.*

*Hinder bij nachtelijke leveringen is minimaal, aangezien enkel bedrijven rond het terrein zijn gelegen.*

*Echter is het zo dat er in Schoten geen aanbod aan lokale bedrijventerreinen is (en zelfs vraag tot nieuwe bedrijventerreinen). Het toelaten van een nieuwe en grotere winkel op het terrein, hypothekeert de realisatie van de voorziene bestemming in gewestplan.*

*Een planologische oplossing dringt zich op.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

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

#### **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

##### **A. Eerste middel**

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 4.4.10, 4.4.20 en 1.1.2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (Motiveringswet) en van het materiële

motiveringsbeginsel, het vertrouwens- en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

In hoofddeorde stelt de verzoekende partij dat de toepasselijkheid van de basisrechten losstaat van het bestaan van een planologisch attest en/of de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Volgens de verzoekende partij koppelt de verwerende partij de al dan niet toepasselijkheid van de basisrechten aan het voorhanden zijn van een (geldig) planologisch attest.

Met verwijzing naar de artikelen 4.4.24 en 4.4.26 VCRO verwijst de verzoekende partij naar het feit dat, naar aanleiding van het verleende planologisch attest, een voorontwerp 'RUP Lidl-Industriepark Brechtsebaan' werd opgemaakt.

Ze stelt echter dat de basisrechten louter beoordeeld moeten worden in het licht van de criteria en toepassingsvoorwaarden uit artikel 4.4.10 VCRO. Ze stelt dat vooraleer er van de basisrechten conform artikel 4.4.20 VCRO gebruik kan gemaakt worden in de eerste plaats moet nagegaan worden of voldaan is aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.10 VCRO. De verzoekende partij stelt dat aan deze toepassingsvoorwaarden is voldaan nu het betrokken perceel gelegen is in een plan van aanleg in de zin van artikel 1.1.2 VCRO.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.10 VCRO, al dan niet in samenhang met artikel 1.1.2 VCRO, schendt door te stellen dat geen vergunning kan verleend worden op basis van het planologisch attest zoals voorzien in artikel 4.4.26, § VCRO en omdat volgens haar een ruimtelijk uitvoeringsplan moet worden opgemaakt voor de herbestemming van KMO naar detailhandel.

De verzoekende partij meent dat het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur inzake de materiële motivering geschonden is omdat de verwerende partij bij het nemen van de bestreden beslissing uitging van de onjuiste overweging dat een geldig planologisch attest en/of de opmaak van een RUP vereist zou zijn.

Verder wijst de verzoekende partij er op dat uit het bestreden besluit niet blijkt dat de verwerende partij ook effectief heeft nagegaan of voldaan was aan de toepassingsvoorwaarden van de basisrechten zoals opgenomen in artikel 4.4.10 VCRO. In dat opzicht wordt naar het oordeel van de verzoekende partij ook de Motiveringswet geschonden.

Volgens de verzoekende partij zijn de basisrechten voor bestaande zonevreemde constructies ingevolge artikel 4.4.20 VCRO ook van toepassing op constructies die geheel of gedeeltelijk zijn afgebroken voor zover (1) voorafgaand aan de afbraak een stedenbouwkundige vergunning voor verbouw of tot herbouw werd verleend en de aanvrager het plan wenst aan te passen of om te zetten tot herbouw en (2) de aanvraag ingediend wordt binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of verbouw.

De verzoekende partij verwijst naar wat volgens de artikelen 4.1.1, 6° en 4.1.1,12° VCRO wordt verstaan respectievelijk onder een herbouw en onder verbouwen. Tevens wijst de verzoekende partij er op dat telkens wanneer er voor de bestaande zonevreemde constructies en woningen wordt verwezen naar het bestaande bouwvolume, er voor de toepassing van artikel 4.4.20 VCRO moet uitgegaan worden van het volume voorafgaand aan de afbraak. Ze wijst er tevens op dat de site niet gelegen is in een bestemmingszone die uitgesloten is van de toepassing van artikel 4.4.20 VCRO.

De verzoekende partij is van oordeel dat de verwerende partij ten onrechte oordeelt dat artikel 4.4.20 niet kan toegepast worden omdat er geen uitbreiding kan worden toegestaan maar enkel een winkel binnen het volume dat bestond voor de stedenbouwkundige vergunning van 16 juli 2013.

Wat de eerste toepassingsvoorwaarde van artikel 4.4.20 VCRO betreft wijst de verzoekende partij er op dat reeds bij de initiële aanvraag bleek dat die betrekking had op de verbouwing van de bestaande winkel en dat bij de huidige aanvraag vaststond dat meer dan 40 procent van de bestaande buitenmuren werden afgebroken. Ze stelt dat de afbraak van deze buitenmuren reeds was voorzien in de initiële aanvraag en dus in de vergunning die enkel voorzag in een behoud van de bestaande kolommen en dwarsliggers op deze kolommen.

De verzoekende partij stelt dat, hoewel de aanvraag de omzetting van een aanvraag tot herbouw betreft, ook de uitbreiding moet aanvaard worden nu artikel 4.4.20, § 1 VCRO verwijst naar alle basisrechten vermeld in onderafdeling 2 van afdeling 2 van het hoofdstuk IV VCRO waaronder ook een uitbreiding ressorteert. Het feit dat het mogelijk is een oorspronkelijk plan aan te passen wijst er op dat het in feite ook kan gaan om een regularisatie van een overtreding zoals in casu.

Wat de tweede toepassingsvoorwaarde van artikel 4.4.20 VCRO betreft, moet volgens de verzoekende partij worden vastgesteld dat de initiële vergunning dateert van 16 juli 2013 en dat de aanvraag op basis van artikel 4.4.20 VCRO werd ingediend op 11 maart 2014. De verzoekende partij wijst er nog op dat aan geen van de gevallen van artikel 4.6.2 VCRO is voldaan zodat de initiële stedenbouwkundige vergunning niet is vervallen. Er moet dus geconcludeerd worden dat ook aan de tweede toepassingsvoorwaarde van artikel 4.4.20 VCRO is voldaan.

Voor zover de Raad van oordeel zou zijn dat de toepasselijkheid van de basisrechten wel samenhangt met het bestaan van een geldig planologisch attest, voert de verzoekende partij in ondergeschikte orde aan dat het planologisch attest expliciet erkent dat de basisrechten kunnen worden toegepast.

Op basis van het vertrouwensbeginsel mocht de verzoekende partij er dan ook op vertrouwen dat zij kon genieten van de basisrechten ongeacht de opmaak van een RUP.

De verzoekende partij wijst er op dat binnen het jaar na de afgifte van het planologisch attest een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning werd ingediend (op 16 november 2012). Hoewel deze vergunning werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen is de verzoekende partij van mening dat het planologisch attest niet vervallen is nu de aanvraag voor deze vergunning ingediend is binnen één jaar zoals vereist door artikel 4.4.26 VCRO.

Ze meent dan ook dat de stellingname van de verwerende partij inzake het verval van het planologisch attest niet kan worden gevolgd.

2.

In haar toelichtende nota volhardt de verzoekende partij in haar eerste middel.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

De door de verwerende partij geweigerde vergunningsaanvraag heeft betrekking op het herbouwen van een recent wederrechtelijk afgebroken vergunde handelsruimte en de heraanleg van de omliggende parking. De verwerende partij steunt haar weigeringsbeslissing vooreerst op de vaststelling dat de vergunningsaanvraag niet in overeenstemming is met het verkregen

gedeeltelijk positief planologisch attest (dat geen herbouw toelaat), waarbij zij bovendien vaststelt dat de geldigheidstermijn van het attest overschreden is. De verwerende partij onderzoekt daarna de mogelijkheden tot vergunning op grond van de zonevrije regelgeving en oordeelt dat evenmin een vergunning kan verleend worden op grond van artikel 4.4.20 VCRO omdat de beoogde herbouw zich niet beperkt tot het bestaand volume voorafgaand aan de afbraak.

2.

In zoverre de verzoekende partij uitgaat van de premisse dat uit de bestreden beslissing blijkt dat de toepassing van de basisrechten afhankelijk zou zijn van het voorhanden zijn van een planologisch attest, berust zulks op een verkeerde lezing van de beslissing en mist het middelonderdeel feitelijke grondslag. De bestreden beslissing is gebaseerd op twee planologische weigeringsmotieven, met name dat de vergunningsaanvraag niet kan verleend worden op basis van het planologisch attest en evenmin voor vergunning in aanmerking komt met toepassing van de basisrechten voor de recent afgebroken zonevrije constructies, niet zijnde woningbouw.

3.

Los van de discussie over het mogelijk verval van het planologisch attest en over de tijdigheid van het indienen van de stedenbouwkundige aanvraag moet vastgesteld worden dat de aangevraagde vergunning die heeft geleid tot de bestreden beslissing een totaal ander voorwerp heeft dan wat het planologisch attest vooropstelt.

Het planologisch attest verbiedt de afbraak van het gebouw met volledige nieuwbouw terwijl het voorwerp van de voorliggende vergunningsaanvraag juist de herbouw na afbraak betreft.

Artikel 4.4.26, § 2 VCRO kan dan ook geen basis vormen voor het toelaten van een afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften op basis van een planologisch attest.

4.1

Het te herbouwen winkelpand situeert zich volgens het gewestplan Antwerpen in KMO-gebied en is bijgevolg zonevrij. De gedingvoerende partijen zijn het hierover eens.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan dient dan ook toepassing te maken van de basisrechten voor de zonevrije constructies zoals deze zijn opgenomen in de artikelen 4.4.10 tot en met 4.4.22 VCRO en meer bepaald deze voor de recent afgebroken zonevrije woningen of andere constructies.

De basisrechten zijn te beschouwen als uitzonderingsbepalingen die de vergunningverlenende overheid verbieden om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren louter omwille van een tegenstrijdigheid met de gewestplanbestemming die verordenend is. Voor zover voldaan is aan de decretale voorwaarden mag met andere woorden de strijdigheid met de gewestplanbestemming geen reden zijn om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De basisrechten moeten als uitzonderingsbepalingen op restrictieve wijze geïnterpreteerd worden. Indien een aanvraag niet voldoet aan de voorgeschreven decretale voorwaarden zal de vergunningverlenende overheid verplicht zijn de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

4.2.

Artikel 4.4.10 § 1 VCRO bepaalt het toepassingsgebied (onderafdeling 1 van afdeling 2, hoofdstuk IV Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften, van titel IV) van de basisrechten voor zonevrije constructies (afdeling 2 van hoofdstuk III Beoordelingsgronden). Deze

afdeling is van toepassing op vergunningsaanvragen die betrekking hebben op hoofdzakelijk vergunde en niet verkrotte zonevrije constructies, met uitzondering van publiciteitsinrichtingen of uithangborden.

Artikel 4.4.17 VCRO bepaalt de geldende regels voor het vergunnen van het “herbouwen op dezelfde plaats” van “bestaande zonevrije constructies” (onderafdeling 2, subsectie 2).

Artikel 4.4.19 VCRO omschrijft de mogelijkheden tot uitbreiding van een bestaande zonevrije constructie, niet zijnde woningbouw (onderafdeling 2, subsectie 4).

Artikel 4.4.20 VCRO bepaalt de mogelijkheden “vermeld in onderafdeling 2” voor “recent afgebroken zonevrije woningen of constructies” (onderafdeling 3).

Artikel 4.4.20, § 1 VCRO luidt als volgt:

“ ...

*§ 1. De mogelijkheden, vermeld in onderafdeling 2, zijn van overeenkomstige toepassing op zonevrije woningen of andere constructies die geheel of gedeeltelijk zijn afgebroken, indien voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden :*

*1° voorafgaand aan de afbraak werd een stedenbouwkundige vergunning tot verbouw of tot herbouw afgeleverd, en de aanvrager wenst het plan nu aan te passen of om te zetten naar herbouw;*

*2° de aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheids termijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of tot verbouw.*

*Telkens in onderafdeling 2 gerefereerd wordt aan het bestaande bouwvolume van een woning of een andere constructie, wordt daaronder voor de toepassing van het eerste lid het bouwvolume, voorafgaand aan de afbraak, verstaan.*

...”

Uit de aanhef van het eerste lid van artikel 4.4.20, § 1 VCRO blijkt dat een recent afgebroken zonevrije constructie, zoals *in casu*, in aanmerking komt voor alle mogelijkheden vermeld in de artikelen 4.4.16 tot en met 4.4.19 VCRO waaronder ook het herbouwen en uitbreiden.

Zoals de verzoekende partij terecht aanvoert, kunnen alle mogelijkheden vermeld in onderafdeling 2 toegepast worden mits aan de beide voorwaarden opgesomd in artikel 4.4.20, §1 is voldaan.

De Raad stelt vast dat huidige aanvraag tot herbouw is ingediend op 9 april 2014 en derhalve binnen de geldigheids termijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot verbouwing/uitbreiding die verleend is 16 juli 2013. De initiële vergunning tot verbouwing situeert zich ook voorafgaand aan de afbraak, zodat aan beide voorwaarden is voldaan. Uit de tekst van artikel 4.4.20, §1, 1° blijkt niet dat ook de nieuwe aanvraag tot omzetting naar herbouw moet ingediend worden voorafgaand aan de afbraak. Mits voldaan is aan beide hierboven gestelde voorwaarden, is met andere woorden een regularisatie-aanvraag mogelijk. Artikel 4.2.24 VCRO (afdeling 2 Bepalingen, aan alle vergunningen gemeen van hoofdstuk II Vergunningsplicht van titel IV Vergunningenbeleid) definieert het begrip regularisatievergunning en bepaalt dat bij de beoordeling van het gevraagde de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt worden genomen en dat de regularisatievergunning wordt afgeleverd met inachtneming van de gebruikelijke beoordelingscriteria en conform de gebruikelijke vergunningsprocedure. Artikel 4.2.24, §3 VCRO bepaalt dat de sanctionering van een inbreuk een regularisatie niet uitsluit.

Art. 4.4.19, §1 VCRO voorziet dat het uitbreiden van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw, vergunbaar is, op voorwaarde dat de uitbreiding noodzakelijk is omwille van in dit artikel limitatief opgesomde voorwaarden.

De uitbreiding van een zonevreemd bedrijfsgebouw is bijgevolg, en in principe zonder beperking van het bouwvolume, mogelijk is wanneer deze noodzakelijk is omwille van één van de opgesomde redenen vervat in artikel 4.4.19, §1 VCRO.

De Raad merkt op dat de eerder verleende vergunning tot verbouwing afgeleverd op 16 juli 2013 ook een gedeeltelijke uitbreiding heeft toegelaten, waaruit de Raad afleidt dat het college van burgemeester en schepenen op dat ogenblik een uitbreiding mogelijk achtte. Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij de mogelijkheid tot vergunning met toepassing van artikel 4.4.19, §1 VCRO heeft onderzocht. Het komt de Raad niet toe, binnen het bestek van de hem toevertrouwde legaliteitstoets, dit onderzoek zelf te voeren.

5.

De bestreden beslissing schendt in de aangegeven mate artikel 4.4.20 VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

## **B. TWEEDE MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voert de verzoekende partij de schending van de goede ruimtelijke ordening aan.

Zij stelt dat de verwerende partij haar weigeringsbeslissing ten onrechte stoelt op beleidsmatig gewenste ontwikkelingen die niet rechtsgeldig bekendgemaakt zijn. Zij argumenteert bovendien dat bij de beoordeling van de aanvraag tot het bekomen van een planologisch attest het project steeds in overeenstemming werd geacht met de goede ruimtelijke ordening, mits een nabestemming zou voorzien worden als lokaal bedrijventerrein. De verzoekende partij verwijst ook naar de socio-economische vergunning verleend op 19 februari 2013, waarbij een gunstig advies van de gemeentelijke dienst ruimtelijke ordening werd bekomen.

Volgens de verzoekende partij gaat de verwerende partij voorbij aan het feit dat voorheen, ook in het kader van de initiële vergunning tot verbouwing, geoordeeld werd dat het gevraagde in overeenstemming was met de goede ruimtelijke ordening en dat de verwerende partij hier thans zonder aanwijsbare reden van afwijkt. Zij besluit tot een schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verwerende partij motiveert haar onderzoek naar de goede ruimtelijke ordening als volgt:

*“Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.*

*De aanvraag is gesitueerd aan de rand van de dorpskern van Schoten, aan de toegang van een lokaal bedrijventerrein. De site is vlot toegankelijk, zonder hinder voor de bedrijven of verkeer in de omgeving. De site heeft een voldoende grote parking, voldoende fietsenstalplaatsen. De site is vlot toegankelijk voor auto's, fietsers en voetgangers.*

*Hoewel de site niet in de correcte bestemmingszone is gelegen, is de Lidl wel functioneel inpasbaar, gelet op de nabijheid van de dorpskern, handelszaken en circulatiewegen.*

*Hinder bij nachtelijke leveringen is minimaal, aangezien enkel bedrijven rond het terrein zijn gelegen.*

*Echter is het zo dat er in Schoten geen aanbod aan lokale bedrijventerreinen is (en zelfs vraag tot nieuwe bedrijventerreinen). Het toelaten van een nieuwe en grotere winkel op het terrein, hypothekeert de realisatie van de voorziene bestemming in gewestplan.”*

2.

Uit wat voorafgaat blijkt dat de verwerende partij het beoogde project verenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening en hierbij rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand. Zij aanvaardt dat de site functioneel inpasbaar is, vrijwel geen hinder veroorzaakt, vlot toegankelijk is, voldoende parkeermogelijkheden bezit en de mobiliteit in de omgeving niet hypothekeert. De weigeringsbeslissing blijkt enkel gestoeld op het feit dat de het project de realisatie van de voorziene bestemming in het gewestplan hypothekeert.

Deze motivering overtuigt niet. Artikel 4.4.17, §1 VCRO bepaalt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het op dezelfde plaats herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, niet zijnde woningbouw. De verwerende partij kan de strijdigheid met de vigerende bestemmingsvoorschriften bijgevolg niet rechtsgeldig inroepen in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

In de mate dat de weigering moet geïnterpreteerd worden omwille van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, merkt de Raad op dat artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO het vergunningverlenende bestuursorgaan slechts toelaat beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in aanmerking te nemen die betrekking hebben op de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO. Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen kunnen bijgevolg enkel betrekking hebben op de criteria van de goede ruimtelijke ordening en niet gestoeld worden op een planologisch criterium.

De Raad merkt bovendien op dat in alle voorgaande vergunningsbeslissingen rekening werd gehouden met de aanwezigheid van een bestaande winkelactiviteit die verenigbaar werd geacht met de goede ruimtelijke ordening, en waarbij de realisatie van de conforme bestemming werd gerealiseerd via een nabestemming. Bij gelegenheid van het verlenen van een planologisch attest aanvaardde zowel de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar als de provincie een minstens beperkte uitbreiding van de bestaande handelszaak, eveneens mits nabestemming.

3.

De bestreden beslissing schendt artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO.



## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 4 december 2014, waarbij aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd wordt voor het herbouwen van een recent afgebroken, vergunde handelsruimte en de heraanleg van de omliggende parking op een perceel gelegen te Schoten, Industriepark Brechtsebaan 1, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 223K.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 17 januari 2017 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH