

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2015/0031 van 20 januari 2015  
in de zaak 1213/0788/A/4/0746

*In zake:* de cva **GOFRA**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES  
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 23 augustus 2013, strekt tot de gedeeltelijke vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 20 juni 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier van 11 maart 2013 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een handelsruimte en appartementen met parking na afbraak.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Lier, Antwerpsesteenweg 391-393 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie F, nummers 736 M, 736 L, 739 C 2.

### 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 geen toelichtende nota ingediend. De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 30 september 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter THOMAES die verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 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 het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

Op 13 november 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“Bouwen van een handelsruimte en appartementen met parking na afbraak”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan ‘Mechelen’, gelegen in woongebied en gebied voor milieubelastende industrieën.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied’, dat werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 28 juli 2006.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 december 2012 tot en met 15 januari 2013, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Lier weigert op 11 maart 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“...

*De voorgelegde aanvraag is principieel niet in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. De handelsruimte en de appartementen zijn niet in overeenstemming met de bestemming industrie.*

...

*De aanvraag moet worden geweigerd in toepassing van artikel 4.3.1. §1 van de Vlaamse Codex indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en niet conform aan de visie detailhandel.*

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 12 april 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 juni 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 18 juni 2013 beslist de verwerende partij op 20 juni 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“  
...

### 3. Omschrijving en historie van de aanvraag:

*De aanvraag voorziet het slopen van een bestaande vrijstaande woning en industriële hal. De twee percelen worden samengevoegd. Er worden 2 nieuwe gebouwen voorzien.*

*Het eerste gebouw staat tegen de linkse perceelsgrens. Dit gebouw omvat een handelsgelijkvloers van 1122m<sup>2</sup> en 6 appartementen op de verdieping. De voorgevel is 38m breed en de maximale bouwdiepte omvat 32m.*

*De hoogte bedraagt 7,80m. de voor- en zijgevels worden uitgevoerd in grijze gevelsteen en zichtbeton in een witte en grijze kleur. Het buitenschrijnwerk wordt voorzien in gemoffeld aluminium. De achtergevel wordt voorzien in een volledig grijze kleur.*

*Het tweede gebouw staat achteraan op het perceel op 65m achter de rooilijn en op 5m van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen. Dit gebouw omvat 2 handelsruimtes van 1245m<sup>2</sup> en 814m<sup>2</sup>. het is 47-53,5m breed en 40m diep. De kroonlijsthoogte bedraagt 6,50m.*

*De voorgevel wordt uitgevoerd in zichtbeton met een witte en grijze kleur, het buitenschrijnwerk wordt voorzien in gemoffeld aluminium. De achter- en zijgevels worden volledig voorzien in stalen geïsoleerde sandwichpanelen, grijs.*

*Het terrein heeft 1 op- en afrit. Links voor het eerste gebouw met inkom van de appartementen wordt als groenzone aangelegd met een fietsenstalling voor 10 fietsen. Rechts op het perceel voor het tweede gebouw wordt een parking aangelegd voor 71 wagens. De verharding heeft een totale oppervlakte van 1649 m<sup>2</sup>. de parkeerplaatsen worden aangelegd in klinkers en de rijweg in asfalt. Rondom is een groenbuffer voorzien van minstens 3m.*

...

### 9. Beoordeling:

*Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in woongebied en milieubelastende industrie.*

...

*De aanvraag is niet in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan. Handelsruimte 1 met de op de verdieping gelegen appartementen, een deel van de parking en een deel van handelsruimte 2 bevinden zich in milieubelastend industriegebied.*

*De industriegebieden zijn bestemd voor industrieën en ambachtelijke bedrijven in het algemeen.*

*In het bijzonder moeten die industrieën en ambachtelijke bedrijven in het industriegebied worden ondergebracht, die moeten worden afgezonderd van de andere bestemmingen wegens hun aard of wegens economische en sociale redenen, of omdat deze bedrijven niet behoren tot de normale uitrusting van andere gebieden.*

*Wat onder het begrip << industriële bedrijven >> dient te worden verstaan, wordt stedenbouwkundig niet nader bepaald, zodat het begrip in zijn spraakgebruikelijke betekenis dient te worden begrepen, met name bedrijven waar grondstoffen worden verwerkt, of nog, productief-technische bedrijven. Ook het begrip << ambachtelijk bedrijf >> wordt niet nader gedefinieerd. De overheid die uitspraak moet doen over de*

*vergunningsaanvraag dient derhalve te oordelen naar recht en redelijkheid of de betrokken inrichting al dan niet een ambachtelijk bedrijf is en zulks overeenkomstig de gebruikelijke betekenis van het woord, met name een bedrijf waarin het handwerk primeert, wat het gebruik van machines evenwel niet uitsluit.*

*De louter commerciële activiteiten, zoals winkels en handelszaken, horen niet thuis in industriegebied. De gebieden voor milieubelastende industrieën zijn bestemd voor bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd. Handelszaken en woningen behoren hier niet toe. Bovendien wordt geen buffer voorzien tav. De aanpalenden, wat nochtans vereist is volgens de gewestplanvoorschriften.*

*De aanvraag is, voor wat betreft een deel, niet in overeenstemming met de bestemming volgens het gewestplan.*

*Er kan geen uitzondering worden toegestaan volgens VCRO 'herbouwen van zonevrije constructies, niet zijnde woningbouw, op dezelfde plaats'. Vermits er op de site een pand staat dat vergund is als industriegebouw. De nieuwe gebouwen staan echter niet op dezelfde plaats en de nieuwe inplanting wordt niet ingegeven vanuit een betere ruimtelijke ordening (zie verder goede RO). Bovendien is noch de woonfunctie, noch de handelsfunctie vergund in dit industriegebied. De aanvraag voorziet evenwel in handelsruimten en appartementen.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Voorwerp van het Beroep**

##### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij vordert de gedeeltelijke vernietiging van het besluit van de verwerende partij van 20 juni 2013, houdende het weigeren van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een handelsruimten en appartementen met parking na afbraak op een terrein gelegen te 2500 Lier, Antwerpsesteenweg kadastraal gekend als afd. 3, sectie F, nrs. 736M, 736 L, 739 C2.

De verzoekende partij zet in hoofdstuk IV 'gedeeltelijke vernietiging' van haar verzoekschrift uiteen:

*“ ...*

*12. Het voorzien van een woonruimte op de eerste verdieping van de handelsruimte op Kavel 1 gebeurde niet op initiatief van de CVA Gofra doch expliciet op vraag van de Stad Lier die deze voorwaarde rechtstreeks putte uit haar beleidsvisie detailhandel [stuk 10].*

*CVA Gofra is nooit vragende partij geweest om woningen te voorzien op haar handelsruimtes en is deze liever kwijt dan rijk. Deze woningen zijn bovendien absoluut niet noodzakelijk om het gewenste bouwproject van CVA Gofra te verwezenlijken. Dit bouwproject (3 handelsruimtes + parking) kan perfect als zelfstandige vergunning aangevraagd en uitgevoerd worden. Meer zelfs, de wooneenheden vormen in de huidige vergunningsaanvraag de enige achilleshiel. Zoals zo dadelijk zal worden uiteengezet in de bespreking van het enige middel, werd enkel de beoordeling van de planologische onverenigbaarheid van de woonfunctie op Kavel 1 op rechtmatige wijze uitgevoerd.*

*CVA Gofra zal gelet op de planologische onverenigbaarheid van de woonfunctie een nieuwe vergunningsaanvraag indienen waarbij zij de voor zichzelf en de voor het totaalconcept ongewenste woonfunctie zal schrappen. Voor de CVA Gofra is het in deze context van cruciaal belang dat Uw Raad zich uitspreekt over de onrechtmatige beoordeling van de rest van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag binnen het bestreden besluit. In casu met betrekking tot de beoordeling van de vergunbaarheid van de handelsruimtes en parking.*  
..."

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De bestreden beslissing bevat een ruime beschrijving van de aanvraag. Volgens deze beschrijving omvat de aanvraag het slopen van een vrijstaande woning en industriële hal om vervolgens twee nieuwe gebouwen op te richten. Het eerste gebouw wordt ingeplant tegen de linkse perceelsgrens en omvat een handelsgelijkvloers en 6 appartementen. Het tweede gebouw wordt voorzien aan de achterzijde van de percelen en omvat twee handelsruimten. De aanvraag omvat bovendien een groenzone en de aanleg van parkeerplaatsen.

2.

De verwerende partij komt in de bestreden beslissing tot de conclusie dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gewestplan, overwegende dat handelsruimte 1 met de op de verdieping gelegen appartementen, een deel van de parking en een deel van handelsruimte 2 zich bevinden in milieubelastend industriegebied en dat de industriegebieden zijn bestemd voor industrieën en ambachtelijke bedrijven in het algemeen. Er kan volgens de verwerende partij evenmin een vergunning worden verleend voor het 'herbouwen van zonevreemde constructies omdat, onder meer, de nieuwe inplanting niet wordt ingegeven vanuit een betere ruimtelijke ordening en, bovendien, noch de woonfunctie, noch de handelsfunctie vergund is in dit industriegebied. Ten slotte acht de verwerende partij de aanvraag evenmin verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

3.

De verzoekende partij stemt er uitdrukkelijk mee in dat de woonfunctie die voorzien is in de betrokken aanvraag een planologische onverenigbaarheid tot gevolg heeft en stelt dat zij een nieuwe vergunningsaanvraag zonder woonfunctie zal indienen en verzoekt de Raad om zich uit te spreken over de onrechtmatige beoordeling in het bestreden besluit van de rest van de vergunningsaanvraag. De verzoekende partij stelt haar verzoek voor als een vordering tot gedeeltelijke vernietiging van het bestreden besluit.

4.

Artikel 4.8.2, eerste lid VCRO bepaalt dat de Raad als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten, uitspraak doet over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van, onder meer, vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afgeven of weigeren van een vergunning.

De beperking van het voorwerp van het beroep door de verzoekende partij komt er op neer dat de verzoekende partij niet de vernietiging vordert (van het beschikkend gedeelte) van het bestreden besluit, doch enkel van bepaalde motieven van de bestreden beslissing, met name de weigeringsmotieven die betrekking hebben op onderdelen van de aanvraag die geen woonfunctie voorzien. Dergelijke vordering betreft niet de vernietiging van een vergunningsbeslissing, zoals

