

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. A/2015/0279 van 5 mei 2015
in de zaak 1112/0485/SA/3/0437

In zake:

1. de heer [REDACTED], wonende [REDACTED] en waar woonplaats wordt gekozen
2. mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED] en waar woonplaats wordt gekozen
3. mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED] en waar woonplaats wordt gekozen

vertegenwoordigd door:
de heer Peter WIELS

4. de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED] en waar woonplaats wordt gekozen
5. mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED] en waar woonplaats wordt gekozen

vertegenwoordigd door:
de heer Eddy COUSIN

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Michel VAN DIEVOET
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolstraat 56
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

Tussenkomende

de nv [REDACTED] partij:
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Yves LOIX
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolstraat 56
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld door neerlegging ter griffie op 1 maart 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 22 december 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 11 augustus 2011 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de cvba [REDACTED], hierna de aanvrager, een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een polyvalent handelsgebouw met bijhorende parking na het slopen van de bestaande bebouwing.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging ingediend en heeft deels een afschrift en deels het originele administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 6 juni 2012, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

De heer Peter WIELS die verschijnt voor de tweede en de derde verzoekende partij, de heer Eddy COUSIN, in persoon aanwezig en die tevens verschijnt voor de vierde en de vijfde verzoekende partij, en advocaat Filip VAN DIEVOET die loco advocaat Michel VAN DIEVOET verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

2.

De Raad heeft met het tussenarrest van 17 december 2013 met nummer S/2013/0269 de heropening van de debatten bevolen om de partijen toe te laten middels een aanvullende nota hun standpunt met betrekking tot de uitvoerbaarheid van de bestreden beslissing, gelet op de vernietiging van het rooilijnplan door de Raad van State, uiteen te zetten.

Alle partijen hebben een aanvullende nota ingediend.

3.

De partijen zijn opnieuw opgeroepen voor de openbare zitting van 22 april 2014, waar de vordering tot schorsing en vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De heer Peter WIELS die verschijnt voor de tweede en de derde verzoekende partij, de heer Eddy COUSIN, in persoon aanwezig en die tevens verschijnt voor de vierde en de vijfde verzoekende partij, advocaat Filip VAN DIEVOET die loco advocaat Michel VAN DIEVOET

verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Joris GEENS die loco advocaat Yves LOIX verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

4.

Op de openbare zitting van 22 april 2014 leggen de verzoekende partijen enkele stukken neer waaruit blijkt dat de tussenkomende partij nog geen verlenging, van de op 22 februari 2010 afgeleverde socio-ecomische vergunning, heeft gevraagd. De verwerende en de tussenkomende partij formuleren hier geen bezwaar tegen.

Op de openbare zitting van 22 april 2014 legt de tussenkomende partij een uitsnede uit de notulen van de gemeenteraad van de gemeente [REDACTED] van 28 januari 2014 neer, waarbij de gemeenteraad een nieuw rooilijnplan heeft vastgelegd. De verzoekende partijen verzetten zich hier niet tegen maar verklaren op de openbare zitting dat zij tegen deze beslissing een beroep tot vernietiging hebben ingesteld bij de Raad van State.

4.

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 VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

In het tussenarrest S/2013/0269 van 17 december 2013 heeft de Raad reeds geoordeeld dat de nv [REDACTED] aangemerkt kan worden als een belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO. De Raad stelt vast dat er geen redenen zijn om anders te oordelen. Het verzoek werd tijdig en regelmatig ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

Op 6 februari 2009 dient de aanvrager een eerste aanvraag in voor een polyvalent handelsgebouw met bijhorende parking na slopen van de bestaande bebouwing doch trekt deze na het openbaar onderzoek opnieuw in.

Op 15 september 2009 dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een tweede aangepaste aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor een handelsgebouw met parking na het slopen van de bestaande bebouwing op de betrokken percelen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent de stedenbouwkundige vergunning op 4 januari 2010. Tegen deze beslissing tekenen onder meer de eerste, tweede, derde en vierde verzoekende partij administratief beroep aan bij de verwerende partij die de stedenbouwkundige vergunning weigert wegens het ontbreken van een definitief rooilijnplan voor de verbreding van de [REDACTED]

Op 22 juni 2010 legt de gemeenteraad van [REDACTED] het rooilijnplan definitief vast. Tegen dit plan tekent onder meer de tweede verzoekende partij beroep aan bij de Raad van State die het plan met een arrest van 15 januari 2013 (nummer 222.063) vernietigt.

Op 19 april 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“bouwen van een polyvalent handelsgebouw met bijhorende parking na slopen van de bestaande bebouwing”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan [REDACTED] gelegen in woongebied. De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 mei 2011 tot en met 9 juni 2011, worden 35 bezwaarschriften ingediend onder meer door de huidige verzoekende partijen en wordt één petitie ingediend.

De brandweer van de gemeente [REDACTED] brengt op 10 mei 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Iverlek brengt op 25 mei 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke verkeerscommissie brengt op 15 juni 2011 een ongunstig advies uit.

De [REDACTED] brengt op 21 juni 2011 een gunstig advies uit *“mits de impact op de mobiliteit 6 maanden na opening te evalueren op basis van een verkeerstelling voor en na en indien nodig bijkomende verkeersmaatregelen te treffen”*.

Het Agentschap Wegen en Verkeer en het Departement Mobiliteit en Openbare Werken brengen geen tijdig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent op 11 augustus 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

- De aanvraag voorziet het bouwen van een handelsgebouw (type grootwarenhuis) met bijhorende parking. Het betreft een gebouw in open verband. De aanvraag situeert zich op een perceel dat begrensd wordt door de [REDACTED], de [REDACTED] en de [REDACTED]. Om het perceel bouwrijp te maken, dient een bestaande woning te worden gesloopt. Het handelsgebouw is trapeziumvormig en heeft een grondoppervlakte van [REDACTED]. Het gebouw wordt ingeplant op een perceel met een hellend terreinprofiel, waardoor het gedeeltelijk in het terrein kan worden ingegraven. Om deze reden heeft het gebouw een variabele kroonlijsthoogte t.o.v. [REDACTED]. Het dak van het gebouw wordt langs de [REDACTED] ook met 1 m verlaagd over een breedte van 6 m. De zichtbare kroonlijsthoogte, gemeten langs de zuidzijde van het gebouw (kant [REDACTED]), varieert tussen de 2,18 m en 6,22 m. Langs de noordzijde van het gebouw (kant [REDACTED]), varieert de kroonlijsthoogte tussen de 6 m en 9,21 m. Het gebouw telt twee niveaus: een bijna volledig ingegraven gelijkvloerse parkeerterrein en een winkelruimte op de eerste verdieping. In totaal worden er 147 parkeerplaatsen voorzien, waarvan er zich 86 onder de winkel bevinden. De winkel is voor de bezoekers bereikbaar via de [REDACTED]. Om een extra afslagstrook te kunnen

voorzien in deze straat, voorziet de aanvraag dat een gedeelte van het perceel (127 m²) aan de openbare wegenis wordt gevoegd. Het in- en uitrijden van de vrachtwagens wordt voorzien langsheen de [REDACTED]. De omgeving van het perceel wordt gekenmerkt door diverse types bebouwing. Langsheen de [REDACTED] bevinden er zich eengezinswoningen in open verband, terwijl de bebouwing langsheen de [REDACTED] veel diverser is. Langsheen de [REDACTED] bevinden er zich ter hoogte van de bouwaanvraag meergezinswoningen in gesloten verband met handelszaken op de gelijkvloerse verdieping.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

° Het ingediend project stemt overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan [REDACTED] i.c. artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

° De bestemming handel past in de omgeving. Het perceel is volledig in woonzone gesitueerd en de [REDACTED] wordt reeds gekenmerkt door tal van handelszaken.

° Het project bevindt zich langsheen de [REDACTED]. Langs deze as bevinden er zich reeds tal van gebouwen met een vergelijkbaar volume als datgene van het aangevraagde winkelgebouw. Zo bevindt er zich aan de overzijde van de steenweg (t.o.v. de plaats van de bouwaanvraag) reeds een garagegebouw met een bouwvolume dat vergelijkbaar is met dat van het winkelgebouw.

° De afmetingen van het handelsgebouw staan in contrast met deze van de eengezinswoningen in de achterliggende [REDACTED]. Maar door het feit het gebouw gedeeltelijk in het terrein wordt ingegraven, het dak verlaagd wordt langsheen de Oude [REDACTED] er langs deze straat voldoende groenbuffering wordt voorzien, zal de impact van het gebouw op de omliggende residentiële omgeving beperkt zijn. De hoogte van het gebouw varieert trouwens tussen de 2,18 m en 6,22 m langsheen de Oude [REDACTED], wat vergelijkbaar is met de hoogte van de woningen in deze straat.

° Door het creëren, van een extra afslagstrook in de [REDACTED], zoals voorzien is in de bouwaanvraag, zullen er zich geen capaciteitsproblemen voordoen in deze straat en zullen de wachttijden aan de verkeerslichten in deze straat beperkt zijn (cfr. mobiliteitsstudie gevoegd bij de aanvraag). De te verwachten gevolgen van het project op de verkeersveiligheid en het sluipverkeer in de omgeving zullen beperkt zijn (cfr. mobiliteitsstudie). Doordat bovendien de voorziene parkeercapaciteit van de site voldoende ruim is, kan gesteld worden dat het project vanuit een verkeerskundig oogpunt slechts een geringe impact zal hebben op de omgeving.

° Het ingediend project is verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Algemene conclusie

- Om bovenvernoemde redenen is het ingediend project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord mits naleving van de gestelde voorwaarden.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 11 AUGUSTUS 2011 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is de volgende voorwaarden na te leven:

° De verbreding van de [REDACTED] moet worden uitgevoerd door en op kosten van de aanvrager. De grond gelegen binnen de nieuwe rooilijn (zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 22 juni 2010) moet na het uitvoeren van de wegeniswerken gratis worden afgestaan aan de gemeente. De aanvrager staat in voor de hiermee

verbonden notariskosten.

° De afslagstrook voor vrachtverkeer vanaf de [REDACTED] moet worden aangelegd in samenspraak met het Agentschap Wegen en Verkeer. Bij het inrichten van deze afslagstrook moet het fietsverkeer voldoende worden beveiligd, zoals gesteld wordt in de mobiliteitsstudie.

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 20 september 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 december 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 22 december 2011 beslist de verwerende partij diezelfde dag om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag beoogt de bouw van een grootwarenhuis met bijhorende parking. Voorafgaand aan de bouw wordt de bestaande meergezinswoning op het terrein gesloopt.

Het gebouw is 88.30m breed (zijde [REDACTED]) en 34.60m diep. De bebouwde oppervlakte bedraagt 2830m². Gebruik makend van het hellende terreinprofiel, wordt het gebouw gedeeltelijk ingegraven, waardoor het aan de rechter (west)zijde slechts 1.33m boven het bestaande maaiveld uitsteekt. Aan de linkerzijde (langs de oostelijk gelegen parking) heeft het gebouw een kroonlijsthoogte van 9.21m ten opzichte van het nieuwe, uitgegraven maaiveld. Het gebouw staat ingeplant op 6.00m van de rechter perceelsgrens, op 5.01m tot 6.57m van de [REDACTED], op 8.00m tot 9.30m achter de rooilijn van de [REDACTED] en op 39.24m van de nieuwe perceelsgrens aan de [REDACTED].

Het achterste deel van het gebouw wordt uitgevoerd in rode gevelsteen, onderbroken door witte verticale structuurelementen. Het rechter geveldeel, gezien vanaf de Oude [REDACTED] en een deel van de voorgevel (zijde [REDACTED]) worden bekleed met rustleien (60x32). De gevels hebben een gesloten karakter en een monotoon uitzicht, op de oostgevel en de noordoostelijke hoek van de [REDACTED] na. De oostgevel is opengewerkt met een grote glaspartij op een met leien bekleed geveldeel ter hoogte van de hellende toegangen. Op het platte dak zullen amorfe zonnecellen geplaatst worden. De stroken zonnecellen komen niet boven de dakrand uit.

Het gebouw heeft 2 bouwlagen. Op het gelijkvloerse/ingegraven niveau bevindt zich een parking voor 86 wagens. De winkel, die in het gebouw bereikt wordt via een hellend roltapijt en een lift, bevindt zich op de verdieping. Vanaf de [REDACTED] is ook nog een buitenparking bereikbaar (links van het gebouw), waardoor het totaal aantal voorziene parkeerplaatsen 147 bedraagt. Ter hoogte van de [REDACTED] werd een strook grond ingelijfd bij het openbaar domein. De strook zal worden aangelegd als een afslagstrook naar het perceel. De toelevering gebeurt via een eigen afslag- en oprijstrook op de [REDACTED].

Ten opzichte van de vorige stedenbouwkundige aanvraag werden de nieuwe plannen maar op een paar punten gewijzigd:

- het gebouw werd met 0.84m verlaagd door het wijzigen van de dakstructuur en de aard van de zonnepanelen;
- de groenbuffer langs de [] werd licht aangepast;
- in de parking wordt een fietsenstalling (voor 7 fietsen) voorzien aan de ingang van de winkel; - en er werden enkele aanpassingen doorgevoerd aan de gevels.

5.3 Beschrijving van de plaats

Het perceel is gelegen langs de [], tussen de kernen [] en [] ter hoogte van de woonkern []. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen met één bouwlaag langs de [], kleinschalige handelszaken in het begin van de [] en een rij met hoge rijwoningen langs de []. Aan de overzijde met het kruispunt op de [] is een garage en concessiehouder gevestigd van het automerk 'Mini'. In de ruimere omgeving langs de [] komen nog handelszaken voor. Op het rechts aanpalende perceel langs de [] staat een ruime vrijstaande woning met een samengesteld rieten dak.

Het perceel wordt begrensd door 3 straten, namelijk de [], de [] en de []. De [] vormt de verbindingsweg tussen de [] en []. Het is een vrij drukke, maar smalle weg. Ter hoogte van het kruispunt met de [] staan verkeerslichten. De [] loopt evenwijdig aan de [] en betreft een rustige woonstraat met hoofdzakelijk vrijstaande eengezinswoningen. Achter de [] en de [] ligt een vrij dense woonwijk.

...

5.7 Beoordeling

a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Volgens het gewestplan [] is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht:

...

Het bouwen van een handelsvestiging die voorziet in dagelijkse levensbehoeften met een vooropgesteld verzorgingsbereik op gemeentelijk niveau, is bij uitstek een activiteit die complementair is aan, en bijgevolg bestaanbaar is met het woongebied. De integratie van de winkel in zijn omgeving is afhankelijk van de draagkracht van het gebied en de schaal van de gevraagde vestiging. Deze factoren zijn echter feitenkwesities en maken deel uit van de beoordeling in het plaatsgebonden opportuniteitsonderzoek.

...

d) Gezien de onmiddellijke nabijheid van de [], wordt de site goed ontsloten op het hoofdwegenet. De aanvraag heeft echter een verkeersgenererend karakter die de bestaande ontsluitingscapaciteit overstijgt. Het kruispunt van de [] (een lokale verbindingsweg naar de [] en []) en de [] (secundaire weg III) is op dit ogenblik al een druk punt in de spitsuren. Het verkeer wordt geregeld met verkeerslichten. Omwille van de verwachte verkeerstoename is een verbreding van de [] met twee vakken naar de [] noodzakelijk.

Uit de mobiliteitsstudie blijkt dat de capaciteit van de [] voldoende wordt geacht om de bijkomende verkeersgeneratie van de winkel op te vangen op de drukste uren. Uit de theoretische berekeningen blijkt dat het voorzien van een extra afslagstrook in de [] eventueel in combinatie met een reductie van de wachttijd aan het verkeerslicht, voldoende te zijn om het extra verkeer op te vangen. De verbreding van de [] in functie van de aanleg van een bijkomende afslagstrook maakt deel uit van de aanvraag. De hiervoor

noodzakelijke aanpassing van de rooilijn van de [REDACTED] werd definitief goedgekeurd door de gemeenteraad van [REDACTED]. Gezien de Raad van State de beslissing over de aanpassing van de rooilijn niet heeft geschorst of vernietigd, dient er in de voorliggende aanvraag van uitgegaan te worden dat de vaststelling definitief is.

e) Bij het ontwerp werd gestreefd naar een spaarzaam ruimtegebruik en er werd ingespeeld op de voordelen van het bestaande reliëfverschil op het perceel. Door het gedeeltelijk ingraven van het gebouw, blijft de impact op de omgeving beperkt. In vergelijking met de vorige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd de kroonlijsthoogte van het gebouw verlaagd. Dit kon door in het voorliggende voorstel gebruik te maken van een ander type zonnepanelen op het dak. De voorziene zonnepanelen hebben geen hoogte en hierdoor is geen dakopstand meer nodig.

Een tweede aanpassing met betrekking tot een betere integratie van het gebouw in de omgeving werd doorgevoerd door de lange monotone gevel aan de [REDACTED] uit te voeren in 2 delen met verschillende gevelmaterialen en ook de aanleg van de achteruitbouwstrook werd licht aangepast. In tegenstelling tot de gevelaanzichten staat op het grondplan aangegeven dat de haag die zal kronkelen tussen de bomen slechts een beperkte hoogte van 0.80m tot 1.00m zal hebben. Om haar functie ten volle te kunnen benutten is het wenselijk de haag te laten groeien tot op minimum 1.50m hoogte (zoals weergegeven op de gevelaanzichten). De aanplantingen en de verdeling van de gevel helpen het schaalverschil tussen de lange verlaagde gevel en de woningen aan de overzijde van de [REDACTED] te breken.

Aan de zijde van de [REDACTED] vindt het gebouw aansluiting bij gebouwen met een zelfde schaal en voorkomen. Langs de [REDACTED] staat het gebouw op grote afstand van de straat en de gebouwen aan de overzijde en ten opzichte van de woning op het rechter aanpalende perceel is het gebouw zo laag dat hier absoluut geen gevaar voor dominantie bestaat. Het gebouw en de inrichting van het terrein integreren zich in de onmiddellijke omgeving.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

...

- gezien de onmiddellijke nabijheid van de [REDACTED], wordt de site goed ontsloten op het hoofdwegennet;
- omwille van de verwachte verkeerstoename is een verbreding van de [REDACTED], met twee vakken naar de [REDACTED], noodzakelijk; de verbreding van de [REDACTED] in functie van de aanleg van een bijkomende afslagstrook maakt deel uit van de aanvraag; de hiervoor noodzakelijke aanpassing van de rooilijn van de [REDACTED] werd definitief goedgekeurd door de gemeenteraad van [REDACTED];

...

Aan de vergunning dienen de volgende voorwaarden en lasten opgelegd te worden:

- zoals bepaald in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 11 augustus 2011 moet de verbreding van de [REDACTED] worden uitgevoerd door en op kosten van de aanvrager; de grond gelegen binnen de nieuwe rooilijn (zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 22 juni 2010) moet na het uitvoeren van de wegeniswerken gratis worden afgestaan aan de gemeente;
- de afslagstrook voor vrachtverkeer vanaf de [REDACTED] moet worden aangelegd in samenspraak met het Agentschap Wegen en Verkeer; zoals gesteld wordt in de mobiliteitstudie dient bij de inrichting het fietsverkeer voldoende beveiligd worden;

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op de openbare zitting van 22 april 2014 verklaren alle partijen dat zij geen bezwaar hebben tegen een afstand van de formaliteiten inzake de schorsingsprocedure en dat de vordering tot vernietiging volstaat om hun belangen te vrijwaren. De Raad beperkt zich dan ook tot een onderzoek van de vordering tot vernietiging.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 20 januari 2012 overeenkomstig artikel 4.7.23, §3 VCRO betekend aan de verzoekende partijen. Het verzoekschrift tot schorsing en vernietiging, ingesteld door neerlegging ter griffie op 1 maart 2012, is tijdig conform artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende en de tussenkommende partij betwisten het belang van de eerste verzoekende partij. De verwerende partij formuleert haar exceptie als volgt:

“ ...

De eerste verzoekende partij heeft geen belang bij de schorsing- en nietigverklaring van de bestreden beslissing aangezien zij woonachtig is op ongeveer 1,4 km van de projectsite. De hinder die zij meent te zullen lijden als weggebruiker is geen belang dat kan worden onderscheiden van dat van dat van andere inwoners van de gemeente bij de handhaving van de goede ruimtelijke ordening in hun gemeente. Overigens wordt de bewering van de eerste verzoekende partij als zou zij de verbinding [REDACTED]-[REDACTED] dagelijks gebruiken op geen enkele wijze gestaafd, mede gelet op het feit dat er voldoende alternatieven in de onmiddellijke omgeving van haar woning zijn (cf. [REDACTED], [REDACTED],...). Mogelijke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder als gevolg van de stedenbouwkundige vergunning is niet aangetoond.

...”

De tussenkommende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Verzoekende partij in tussenkomst is van oordeel dat niet alle verzoekende partijen belang hebben bij de voorliggende procedure. Dit geldt in het bijzonder voor de heer [REDACTED], eerste verzoekende partij.

Om belang te hebben bij een procedure waarin een stedenbouwkundige vergunning aangevochten wordt, spreekt het voor zich dat aangetoond moet kunnen worden dat de werken waarop de vergunning betrekking heeft de betrokken verzoekende partijen op enige wijze nadeel kunnen verschaffen. Hierbij is het evident dat de verzoeker die de

komst van een handelsvestiging aanvecht, toch minimaal in de onmiddellijke nabijheid van de bouwplaats woonachtig is.

Op onderstaande luchtfoto wordt de bouwplaats aangegeven, alsmede de woning van de heer [REDACTED]. Beide blijken op aanzienlijke afstand van elkaar gelegen te zijn. Het is met andere woorden geenszins evident dat de heer [REDACTED] nadeel zal ondervinden van de vergunde constructies, dan wel op enige andere wijze belang heeft bij het ingediende verzoekschrift tot schorsing en vernietiging.

[foto]

De heer [REDACTED] ontleent zijn belang aan het feit dat hij inwoner is van de gemeente binnen dewelke de bestreden werken uitgevoerd zullen worden. Uiteraard kan dit op zich niet als een afdoende belang aanzien worden bij de ingestelde vordering. De vordering is dan ook minstens in hoofde van de heer [REDACTED] onontvankelijk.

...

2.

In het inleidend verzoekschrift omschrijft de eerste verzoekende partij haar belang als volgt:
verzoekende partij omschrijft haar belang als volgt:

“ ...

Verzoekende partij 1 ([REDACTED]) woont op zo'n 1,4 km van de nieuwe [REDACTED]. Zoals ruim toegelicht in het 3e middel (topics (18) -> (31)) van dit verzoekschrift zal de rechtstreekse of onrechtstreekse individuele hinder of nadeel hem zich vnl. situeren op vlak van mobiliteit.

Niet alleen is hij dagelijkse gebruiker van de ontsluiting van de [REDACTED] richting [REDACTED], die in het gedrang komt, anderzijds is hij inwoner van [REDACTED] waar extra sluikverkeer te verwachten valt; zoals uitgebreid toegelicht in topic (29) komt ongeveer 49,4% van de totale aantrekkingszone (=aantrekkingszone van 80.982 inwoners) uit het zuiden van de [REDACTED]. [REDACTED] komende uit [REDACTED] Vlezenbeek, [REDACTED], [REDACTED] en zelfs uit [REDACTED] (zuid) zullen opteren voor alternatieve “binnenwegen” via het centrum van [REDACTED] (o.a. de [REDACTED]) om de drukke en gevaarlijke N8 te vermijden.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

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

Wel zal de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

De Raad stelt met verwijzing naar onderdeel VI.A van huidig arrest vast dat uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig werd ingediend en dat ze, in hoofde van de tweede, derde, vierde en vijfde verzoekende partij, evenzeer regelmatig werd ingesteld. Er worden, in zoverre het beroep uitgaat van deze verzoekende partijen, overigens geen excepties opgeworpen.

3.

Wat het belang van de eerste verzoekende partij betreft, merkt de Raad op, dat artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO, voor wat het georganiseerd administratief beroep in de reguliere procedure tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen bij de deputatie betreft, en artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, voor wat het jurisdictioneel beroep tegen een beslissing van de deputatie bij de Raad betreft, in essentie eenzelfde categorie belanghebbenden aanduiden, zijnde: *'...elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden...'* ingevolge de bestreden beslissing (artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO), dan wel ingevolge de vergunningsbeslissing (artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO).

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing het administratief beroep van de eerste verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 11 augustus 2011 uitdrukkelijk ontvankelijk bevonden. De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing ten aanzien van de door eerste verzoekende partij aangevoerde (rechtstreekse of onrechtstreekse) hinder en nadelen geen enkel voorbehoud gemaakt.

In zoverre de eerste verzoekende partij haar belang bij het voorliggende beroep steunt op quasi dezelfde (rechtstreekse of onrechtstreekse) hinder en nadelen en in zoverre de beslissing van 11 augustus 2011 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] en de thans bestreden beslissing eenzelfde draagwijdte hebben, is de Raad van oordeel dat de verwerende partij het belang van de eerste verzoekende partij bij het voorliggende beroep, en bijgevolg dit aspect van de ontvankelijkheid ervan, niet met goed gevolg kan betwisten zonder de regelmatigheid van haar eigen beslissing, met andere woorden de thans bestreden beslissing, ter discussies te stellen.

Door het administratief beroep van de eerste verzoekende partij uitdrukkelijk ontvankelijk te verklaren, heeft de verwerende partij de eerste verzoekende partij bovendien minstens een procedureel belang bij het voorliggende beroep verschaft. De exceptie kan daarom niet worden aangenomen. De eerste verzoekende partij beschikt eveneens over het rechtens vereiste (procedureel) belang bij het voorliggende beroep.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het vierde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 6.1.2.2 juncto artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna Inrichtingsbesluit), van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, alsook van het zorgvuldigheidsbeginsel, de vergewisplicht, het motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en het fair-playbeginsel.

Zij zetten hun middel in hoofddorde als volgt uiteen:

“ ...

Niet alleen in toepassing van art. 1.1.4 en art. 4.3.1. §1 & §2 van de Vlaamse Codex RO waar een aanvraag dient beoordeeld te worden naar goede ruimtelijke ordening, geldt ook i.k.v. het K.B. van 28 december 1972 dat voor de handelsvestigingen waarvoor enkel de voorschriften van een gewestplan of ontwerp-gewestplan gelden, dat indien het gaat om een grootschalig handelsgeheel in woongebied met bovenlokale aantrekkingskracht (cfr. ook socio economische vergunning) dat de kenmerken van de onmiddellijke omgeving en de voorziene maatregelen tot inpassing van het handelsgeheel in deze omgeving van doorslaggevend belang zijn.

...

Lagervermeld tonen de verzoekende partijen meer in detail aan dat de motivering van de PSA/Deputatie mbt de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving veelal vaag of onbestaande is, of hooguit in algemene bewoordingen en stijlformules geformuleerd is

...

Zo worden er ook nagenoeg geen feitelijke gegevens aangegeven mbt de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, met name de aard, de grootte/omvang, de hoogte en het gebruik van de in deze omgeving bestaande gebouwen en open ruimte.

...

Hoewel dus nauwelijks iets aan de plannen werd gewijzigd (laat staan mbt. de functionele inpasbaarheid ervan), verschillen de adviezen over de 2e en over 3e stedenbouwkundige aanvraag compleet.

...

Het ruimtelijk structuurplan [REDACTED] stelt (cfr. richtinggevend deel) dat enkel de kern van [REDACTED] voorzieningen heeft met bovenlokaal karakter. Voor [REDACTED] moet het laagdynamische en landelijk karakter behouden blijven.

...

Artikel 5 van het KB van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, stelt dat handel in woongebied kan als “deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving”.

Uit de beperkte inzage in de socio-economische vergunning van [REDACTED] (cfr. bijlage I, B64) [Nr. 70] blijkt dat de totale aantrekkingszone voor de nieuwe vestiging 80.982 inwoners telt.

[REDACTED] (met zogenaamde “bovenlokale voorzieningen”) telt 4.447 inwoners ervan, of 5,5 % van de totale aantrekkingszone.

[REDACTED] telt volgens de verstrekte gegevens van de gemeente [REDACTED] dd. 12.01.2012 (cfr. bijlage VI, B10) [Nr 193] amper zo’n 926 inwoners, of 1,1 % van de aantrekkingszone, en ook amper 3,5% als je enkel de PRIMAIRE aantrekkingszone in rekening zou nemen.

Ook [REDACTED] en [REDACTED] samen, de 2 woongebieden (gehuchten van [REDACTED]) waar de nieuwe vestiging zal ingeplant worden, tellen amper zo’n 1911 inwoners, of 2,4 % van de aantrekkingszone, en ook amper 7,2% als je enkel de PRIMAIRE aantrekkingszone in rekening zou nemen.

Het volledige grondgebied [REDACTED] ([REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED]) telt ongeveer 40.000 inwoners of zelfs geen 50% van de totale aantrekkingszone.

De stelling dat het verzorgingsbereik zich op gemeentelijk vlak situeert, en dit complementair is met het bestaande woongebied en volgens de draagkracht van dat gebied wordt dus duidelijk ontkracht !

Het project overstijgt zowel het verzorgingsbereik van [REDACTED] (als achterliggend [REDACTED]) als woonkern(en), het overstijgt de draagkracht ervan en is duidelijk niet complementair met het bestaande woongebied.

Een handelszaak mag dan wel planologisch in een woongebied passen, het voorliggende project is geenszins op maat / schaal (aantrekkingskracht) van de behoeften van [REDACTED] (cfr. ook lager).

Dat het voorliggende project te grootschalig is, blijkt verder uit topic (38) waar (los van het feit dat [REDACTED] geen hoofddorp is of niet in potentieel stedelijk gebied ligt) het met zijn 1500 m2 netto verkoopsoppervlakte de grootste supermarkt zou worden in gans [REDACTED], en zelfs in omstreken als [REDACTED] en [REDACTED] (bron : socio economische vergunning [REDACTED]). Men kan hier moeilijk nog van lokale detailhandel spreken.

Dat er langsheen de N8 (zoals reeds langs de meeste steenwegen in Vlaanderen) reeds tal van gebouwen met een vergelijkbaar gabariet aanwezig zijn werd reeds in het initiële bezwaarschrift ontkracht in topics (35)->(39) en (56) (=de zogezegde vergelijking met de [REDACTED] in [REDACTED] en [REDACTED]), en dit los van het feit dat men verdere ongebreidelde steenwegontwikkeling wenst tegen te gaan.

De vergunningverlenende overheid dient trouwens uit te gaan van de in de omgeving bestaande toestand. Het is kennelijk onredelijk dat argumenten worden geput die niet op de onmiddellijke omgeving betrekking hebben, wat een schending van het redelijkheidsbeginsel inhoudt.

Ook de vergelijking met het o.a. het garagegebouw (Garage Mini, daarenboven aan de schuine overzijde van de steenweg gelegen) wordt in topic (36) (ondersteund met foto's in bijlage) weerlegd zowel qua hoogte, oppervlakte, klantenbezoek en impact op het mobiliteitsaspect.

Het niet functioneel inpasbaar zijn van het vergunde project werd reeds van in den beginne (cfr. vroegere bezwaarschriften) consequent aangetoond, maar werd nooit ten gronde geëvalueerd of beoordeeld.

...

*In bijlage V, B34 **[Nr 181]** vindt U volledigheidshalve foto's van het landelijke karakter van [REDACTED], alsook foto's van de landelijke woningen (o.a. [REDACTED]) en de lokale handelszaken. Ze tonen duidelijk aan dat het voorliggende project totaal niet binnen de onmiddellijke omgeving past.*

...

Hoewel dus nauwelijks iets aan de plannen werd gewijzigd, oordeelt de PSA/Deputatie plots dat de impact op de omgeving nu beperkt is. Ze stelt vast dat de kroonlijsthoogte van het project verlaagd werd, maar doet nog steeds geen evaluatie of vergelijking ervan tov de huizen langs de [REDACTED] of de lokale handel aan de [REDACTED].

Dat het gebouw totaal niet vergelijkbaar is met de woningen langs de [REDACTED], maar tevens niet vergelijkbaar is met de omliggende handelszaken, wordt uitgebreid toegelicht in topics (36)->(38) mbt de omliggende handelszaken, en topics (46)->(48) mbt de woningen gelegen langs de [REDACTED].

Hieruit blijkt oa. zeer duidelijk dat zowel ter hoogte van de [REDACTED], als ter hoogte van de [REDACTED], de **kroonlijsthoogten** totaal niet vergelijkbaar zijn.

Zo wordt de kroonlijsthoogte ter hoogte van de [REDACTED] overschreden met **0,87 à 3,18 m**, en in vergelijking met het gebouw na de dakinsprong (=6 meter verder) met **1,87 à 4,18m**.

Dus zelfs evenmin aan het meest ingegraven deel van het geplande [REDACTED]gebouw (ter hoogte van het huis aan de [REDACTED]nr 14 (cfr. topic 46)) wordt ook daar de kroonlijsthoogte niet gerespecteerd : nog steeds zo'n 87 cm (+5,01 vs +4,14) aan het travee, en dus zelfs 187 cm zes meter verder dan het travee, ondanks het feit dat het gebouw (uitstekend boven de grond) varieert van "2,18 m naar 6,22 m (eigenlijk 6,15 m)" zoals in de CBS-beslissing vermeld; en aan het travee dus "3,18 m naar 7,15 m".

Dus zelfs met gedeeltelijke ingraving en met inspelings op het reliëf worden de kroonlijsthoogtes van de overstaande woningen ruimschoots overschreden, en dit waar de huizen (van muur tot muur) amper op 20 à 21 m van het [REDACTED]gebouw staan. Ook de volledig gesloten gevel aan de [REDACTED]is nog steeds 76 m lang, net zoals in de 2e stedenbouwkundige aanvraag. Idem wat de vergelijking met de lokale handelszaken betreft : de kroonlijsthoogte oostzijde van [REDACTED] bedraagt 9,21 m. Deze van Mini aan de overkant van de N8 zo'n 7m, of zo'n 2,21 m verschil. Het verschil in kroonlijsthoogte van [REDACTED] versus de laagste handelszaak aan de [REDACTED]bedraagt zo'n slordige 4,9 m.

En in topic (37) wordt daarenboven aangetoond dat [REDACTED]zo'n 70% groter is aan bebouwde oppervlakte dan garage Mini, en totaal niet vergelijkbaar is qua bebouwde oppervlakte met de andere lokale handelszaken aan de [REDACTED].

...
Het visueel vormelijk uitzicht wordt voor eerst al bepaald door de te grote schaal van het project, het te grote ruimtegebruik als de te grote bouwdichtheid (cfr. vorig punt).

...
en aan de aangelande woning langs de N8 ([REDACTED]648) bedraagt de breedte 6 m, weliswaar met laagplantige begroening, waar het huis amper op 8 m staat van het [REDACTED] (cfr. tekening van [REDACTED]hier lager), en waar het gebouw (ondanks het bestaande reliefprofiel van het terrein) ook nog steeds uitsteekt van 2,03 tot 3,77 m.

Deze aangelande heeft daarbij zicht vanuit de woning op een monotoon dak van 2808 m2 met deels zonnepanelen, ipv het landelijke karakter van de streek (weide, of mogelijk straks gevarieerde landelijke woningen).

Ook de gemeentelijk milieudienst onderkent de summiere groenvoorziening en het feit dat het grote handelsgebouw beter dient ingegroend in de omgeving (cfr. bijlage V, B19 **[Nr 166]**).

..."

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

" ...

Artikel 5.1.10 van het Inrichtingsbesluit bepaalt:

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele

inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De verzoekende partijen betwisten niet dat een handelsgebouw type [REDACTED] in woongebied kan worden ingeplant, in zoverre dit gebouw verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

De bestreden beslissing overweegt op dit punt terecht dat de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving een feitenkwestie is die moet worden onderzocht bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De bestreden beslissing overweegt wat betreft de onmiddellijke omgeving als volgt:

...

De verzoekende partijen beweren niet, laat staan dat zij dit aantonen, dat deze overwegingen onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zouden zijn. De argumenten die zij aanbrengen zijn een eigen visie op de goede ruimtelijke ordening van het gebied, maar doen geen afbreuk aan de inrichting van het gebied zoals het wordt vooropgesteld door de gemeente en de provincie.

In elk geval moet worden vastgesteld dat de verzoekende partijen onterecht het zogenaamde “(landelijk) karakter van de streek” onderlijnen. Volgens het gewestplan [REDACTED] is de projectsite immers centraal in een woongebied gelegen, met een stedelijk karakter, pal langs de [REDACTED]. De bestreden beslissing stelt, gelet op deze vaststellingen, op correcte wijze vast:

- de visuele hinder voor de omwonenden beperkt wordt door het gedeeltelijk ingraven van het gebouw, het gebruik van variërende gevelmaterialen, een ruime afstand tot de perceelsgrenzen en de inplanting van een groenscherm (zie plan nr. 1/4).*
- het gebouw slechts 2 bouwlagen heeft (parking + winkel) en ter hoogte van het maaiveld een kroonlijsthoogte heeft die varieert van 1,33 m (westzijde) tot 9,21 m (oostzijde), wat bezwaarlijk een hoog gebouw kan worden genoemd.*
- ten aanzien van de [REDACTED] bedraagt de afstand tot de perceelsgrenzen 5 m tot 6,57 m. De bestreden beslissing stelt dan ook op correcte wijze dat de impact op de omliggende woningen beperkt zal blijven.*

De visie van de verzoekende partijen op de goede ruimtelijke ordening doet geen afbreuk aan deze vaststellingen.

In dat verband moet worden opgemerkt dat, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, de bestreden beslissing en de vorige beslissing van 27.05.2010 niet tegenstrijdig zijn.

In beide beslissingen wordt bevestigd dat de inplanting van het handelsgebouw in principe mogelijk is op de gekozen locatie (cf. schaal, functionele inpasbaarheid, ruimtegebruik, visueel-vormelijke aspecten en hinderaspecten), met dien verstande dat de vergunning in 2010 werd geweigerd omdat de ontsluiting, gelet op de inrichting van de [REDACTED] als problematisch werd ervaren.

De voorstelling die door de verzoekende partijen wordt gemaakt op de bladzijden 142 tot 155, is misleidend omdat zij vertrekt van het vorige advies van de PSA en dit aftoetst aan

het onderhavige advies van de PSA en aan de bestreden beslissing. De verzoekende partijen 'vergeten' hierbij te vermelden dat de beslissing van 27.05.2010 het toenmalige advies van de PSA niet heeft gevolgd en dus hoegenaamd niet tegenstrijdig is met de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk of onzorgvuldig zou zijn.

...

3.

De tussenkomen partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Dit middel komt er in essentie op neer dat beroepers van oordeel zijn dat het aangevraagde niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving.

Ter weerlegging van dit middel kan vooreerst verwezen worden naar de voorafgaande opmerking bij de weerlegging van de middelen. De Raad voor Vergunningsbetwistingen beschikt slechts over een marginaal toetsingsrecht bij het beoordelen van de goede ruimtelijke ordening. Slechts in de mate de beoordeling door de vergunningverlenende overheid kennelijk onredelijk, dan wel feitelijk onjuist zou zijn, kan deze aanleiding geven tot een vernietiging van de bestreden beslissing. Een ellenlange uiteenzetting waarin aangegeven wordt dat verzoekers zich inhoudelijk niet kunnen vinden in de beoordeling door de vergunningverlenende overheid volstaat met andere woorden niet om tot de onwettigheid van een beslissing te besluiten.

In casu bestaat er geen twijfel over het feit dat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing beoordeeld werd. De beslissing stelt dienaangaande:

...

De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening werd zonder twijfel beoordeeld door de verwerende partij. De bestreden beslissing werd op dit punt ook gemotiveerd.

Deze beoordeling is inhoudelijk correct, en geenszins kennelijk onredelijk. In dit verband kan verwezen worden naar de nota die de aanvrager indiende in het kader van de beroepsprocedure voor de Deputatie. Hierin werd zeer duidelijk aangegeven dat het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Deze uiteenzetting geeft een heel andere kijk op de aanvraag, en toont aan dat de visie van verzoekers minstens zeer gekleurd is.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad wenst vooreerst op te merken dat in zoverre het vierde middel steunt op een schending van artikel 6.1.2.2 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna het Inrichtingsbesluit), dit middelonderdeel niet ontvankelijk is.

Artikel 6.1.2.2 Inrichtingsbesluit heeft immers betrekking op de woongebieden met landelijk karakter terwijl de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft volgens de

bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan '■■■■' in woongebied zijn gelegen.

De ingeroepen schending van artikel 6.1.2.2 Inrichtingsbesluit is niet ontvankelijk.

2.

Artikel 5.1.0. van het Inrichtingsbesluit bepaalt:

“

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving”.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de stedenbouwkundige voorschriften, of nog met de bestemming woongebied, dient de verwerende partij, aangezien niet kan worden betwist dat het voorwerp van de aanvraag geen woonfunctie betreft en gelet op artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit, na te gaan of het aangevraagde kan aangemerkt worden als ‘handel, dienstverlening, ambacht of kleinbedrijf’.

Vervolgens, in zoverre evenmin wordt betwist dat het aangevraagde onder de noemer ‘handel’ valt en deze functie in principe verenigbaar is met de bestemming woongebied, dient de verwerende partij te onderzoeken of het aangevraagde niet ‘om reden van goede ruimtelijke ordening in een ander daartoe aangewezen gebied moet worden afgezonderd’ en dit rekening houdend met de aard en de omvang van het voorwerp van de aanvraag, het eventuele intrinsiek hinderlijk of storend karakter ervan en waarbij desgevallend rekening wordt gehouden met het bijzonder karakter van het woongebied.

De verwerende partij wordt met andere woorden verondersteld na te gaan welke impact de functie ‘handel’ zal hebben op de bestemming ‘wonen’. Het onderzoek naar de planologische verenigbaarheid moet onderscheiden worden van, en kent een principieel verschillende finaliteit dan, de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

De omstandigheid dat middels artikel 4.3.1, §2 VCRO welbepaalde bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te hanteren hinderaspecten worden aangeduid, doet aan voorgaande overwegingen geen afbreuk en impliceert allerm minst dat de verwerende partij er zich toe kan beperken om beide uitdrukkelijk van elkaar te onderscheiden aspecten van haar beoordeling van het aangevraagde in uiterst algemene bewoordingen af te doen. Dit laatste nog los van het feit dat beide beoordelingen geenszins onderling inwisselbaar zijn.

3.

De bestreden beslissing stelt met betrekking tot de verenigbaarheid van het aangevraagde met de bestemming woongebied het volgende:

“

Het bouwen van een handelsvestiging die voorziet in dagelijkse levensbehoeften met een vooropgesteld verzorgingsbereik op gemeentelijk niveau, is bij uitstek een activiteit die

complementair is aan, en bijgevolg bestaanbaar is met het woongebied. De integratie van de winkel in zijn omgeving is afhankelijk van de draagkracht van het gebied en de schaal van de gevraagde vestiging. Deze factoren zijn echter feitenkwesties en maken deel uit van de beoordeling in het plaatsgebonden opportuniteitsonderzoek.

...”

Uit deze overweging volgt in essentie dat alle handelszaken die in de dagelijkse levensbehoeften voorzien verenigbaar moeten worden geacht met de bestemming woongebied. Deze naar loutere stijlformules neigende bewoordingen kunnen niet worden aangemerkt als een zorgvuldige en afdoende motivering en volstaan derhalve niet om te kunnen besluiten dat het aangevraagde niet dient afgezonderd te worden in een daartoe aangewezen gebied.

Dit laatste klemmt des te meer in zoverre de verwerende partij de ‘verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving’ (conform artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit) aanduidt als een feitenkwestie en een onderdeel van de beoordeling ‘*in het plaatsgebonden opportuniteitsonderzoek*’ waarmee kennelijk wordt verwezen naar de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij verwacht aldus de beoordeling van de verenigbaarheid met de bestemming van het gebied enerzijds, met de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening anderzijds, terwijl, met verwijzing naar de socio-economische vergunning, moet vastgesteld worden dat het klantenpotentieel van het aangevraagde niet beperkt blijft tot het gemeentelijk niveau maar dat men de helft van de potentiële klanten wenst aan te trekken vanuit de aangrenzende gemeenten zodat de aangehaalde motivering tevens feitelijke draagkracht lijkt te missen.

4.

Naast een onderzoek naar en een beoordeling van de planologische verenigbaarheid, dient de verwerende partij daarnaast, gelet op artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid VCRO, de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening te onderzoeken en te beoordelen. Of het voorwerp van de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening moet evenzeer blijken uit de bestreden beslissing.

Vermits het vergunningverlenend bestuursorgaan in dit verband beschikt over een discretionaire bevoegdheid, kan en mag de Raad zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en dient de Raad na te gaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening zal het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening moeten houden met de in de omgeving bestaande toestand. Afhankelijk van de aard en de omvang van het voorwerp van de aanvraag, en in zoverre zulks voor de beoordeling daadwerkelijk relevant is, zal tevens de inpasbaarheid in een ruimere omgeving dienen onderzocht te worden.

Het onderzoek naar de inpasbaarheid van de aanvraag in een ruimere omgeving is evenwel van minder doorslaggevende aard en kan er alleszins niet toe leiden dat het onderzoek naar de ruimtelijke impact van het aangevraagde op de onmiddellijke omgeving en de naastliggende percelen in het bijzonder, die de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening het sterkst beïnvloedt, buiten beschouwing wordt gelaten.

5.

In de bestreden beslissing wordt de onmiddellijke en ruimere omgeving als volgt omschreven:

“ ...

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen met één bouwlaag langs [REDACTED], kleinschalige handelszaken in het begin van de [REDACTED] en een rij met hoge rijwoningen langs de [REDACTED]. Aan de overzijde met het kruispunt op de [REDACTED] is een garage en concessiehouder gevestigd van het automerk 'Mini'. In de ruimere omgeving langs de [REDACTED] komen nog handelszaken voor. Op het rechts aanpalende perceel langs de [REDACTED] staat een ruime vrijstaande woning met een samengesteld rieten dak.

...”

De omschrijving van de plaats in de bestreden beslissing wordt niet betwist. In de bestreden beslissing wordt vervolgens de inpasbaarheid in de omgeving beoordeeld:

“ ...

e) Bij het ontwerp werd gestreefd naar een spaarzaam ruimtegebruik en er werd ingespeeld op de voordelen van het bestaande reliëfverschil op het perceel. Door het gedeeltelijk ingraven van het gebouw, blijft de impact op de omgeving beperkt. In vergelijking met de vorige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd de kroonlijsthoogte van het gebouw verlaagd. Dit kon door in het voorliggende voorstel gebruik te maken van een ander type zonnepanelen op het dak. De voorziene zonnepanelen hebben geen hoogte en hierdoor is geen dakopstand meer nodig.

Een tweede aanpassing met betrekking tot een betere integratie van het gebouw in de omgeving werd doorgevoerd door de lange monotone gevel aan de [REDACTED] uit te voeren in 2 delen met verschillende gevelmaterialen en ook de aanleg van de achteruitbouwstrook werd licht aangepast. In tegenstelling tot de gevelaanzichten staat op het grondplan aangegeven dat de haag die zal kronkelen tussen de bomen slechts een beperkte hoogte van 0.80m tot 1.00m zal hebben. Om haar functie ten volle te kunnen benutten is het wenselijk de haag te laten groeien tot op minimum 1.50m hoogte (zoals weergegeven op de gevelaanzichten). De aanplantingen en de verdeling van de gevel helpen het schaalverschil tussen de lange verlaagde gevel en de woningen aan de overzijde van de [REDACTED] te breken.

Aan de zijde van de [REDACTED] vindt het gebouw aansluiting bij gebouwen met een zelfde schaal en voorkomen. Langs de [REDACTED] staat het gebouw op grote afstand van de straat en de gebouwen aan de overzijde en ten opzichte van de woning op het rechter aanpalende perceel is het gebouw zo laag dat hier absoluut geen gevaar voor dominantie bestaat. Het gebouw en de inrichting van het terrein integreren zich in de onmiddellijke omgeving.

...

6.

De Raad stelt vast dat het handelsgebouw een breedte heeft van 88,3 meter, een lengte van 34,6 meter en een parkeerplaats voor 86 auto's voorziet. De afstand van het handelsgebouw tot de vrijstaande woning op het rechter perceel bedraagt 7 à 8 meter, de afstand tot de vrijstaande woningen op de [REDACTED] bedraagt 20 tot 25 meter. Het bestreden project wordt gebouwd op een hellend terrein, het handelsgebouw wordt gedeeltelijk ingegraven. Ter hoogte van de woningen van de [REDACTED] blijft een kroonlijsthoogte gaande van 2,18 meter tot 6,22 meter boven het maaiveld zichtbaar. In zoverre de verwerende partij dan stelt dat het wenselijk is om de haag te laten groeien tot een hoogte van 1,50 meter, oordeelt de Raad dat dit in alle redelijkheid niet voldoende is om de mogelijke zichthinder op te vangen.

De Raad stelt vast dat zelfs na gedeeltelijke ingraving van het gebouw een gebouw met vrij omvangrijke afmetingen wordt ingeplant in een woonwijk met vrijstaande eengezinswoningen in de onmiddellijke omgeving en dat er links van het perceel zich een woongebied met landelijk karakter bevindt. De Raad stelt vast dat de 'Mini'-garage, waarnaar de verwerende partij verwijst in haar omschrijving van de omgeving, gelegen is aan de overzijde van de [REDACTED], waar meer gesloten bebouwing voorkomt, en dat vermelde garage een kleinere oppervlakte heeft dan het bestreden project. Bovendien kan bezwaarlijk worden betwist dat een 'Mini'-garage een veel geringer aantal klanten aantrekt dan een grootwarenhuis dat zich uitdrukkelijk bovenlokaal profileert.

De verwerende partij kan dan ook niet in alle redelijkheid beslissen dat het handelsgebouw aan de zijde van de [REDACTED] aansluiting vindt bij gebouwen "met eenzelfde schaal en voorkomen". De verwerende partij kon evenmin, gelet op de onmiddellijke omgeving bestaande uit vrijstaande woningen, in alle redelijkheid tot het besluit komen dat "het gebouw en de inrichting van het terrein (zich) integreren in de onmiddellijke omgeving". Zelfs al zouden er in de ruimere omgeving vergelijkbare situaties zijn dan nog valt in alle redelijkheid niet in te zien waarom een grootwarenhuis met dergelijk afmetingen, dat wordt ingeplant op 7 tot 20 meter van de aanpalende woningen, inpasbaar is in een woonwijk bestaande uit vrijstaande woningen en de ruimtelijke draagkracht van de omgeving, in het bijzonder gelet op de in de omgeving bestaande toestand, niet overschrijdt. Minstens moet vastgesteld worden dat de motivering van de verwerende partij op dit punt uiterst gebrekkig is en de bestreden beslissing aldus niet kan schragen.

7.

De Raad is van oordeel dat de bestreden beslissing artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit en artikel 4.3.1 VCRO, de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel schendt aangezien niet op een afdoende en pertinente wijze wordt aangetoond dat het aangevraagde verenigbaar is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften, of nog met de bestemming woongebied, en met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder gelet op de in de omgeving bestaande toestand.

Het vierde middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de nv [REDACTED] is ontvankelijk.
3. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 22 december 2011 waarbij aan de cvba COLIM de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een polyvalent handelsgebouw met bijhorende parking na slopen van de bestaande bebouwing op de percelen gelegen te 1701 [REDACTED], [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummers 104d, 104h en 104g.
5. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
6. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 1375 euro, ten laste van de verwerende partij.
7. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 5 mei 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER