

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0239 van 13 juni 2012
in de zaak 1112/0090/SA/4/0054

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente LOVENDEGEM**

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij :*

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 6 oktober 2011 en geregulariseerd bij aangetekende brief van 20 oktober 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 1 september 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 18 mei 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een vergunning verleend voor het wijzigen van de bestaande verkavelingsvergunning 10.126.571/V van 28 april 1966 voor loten 5, 6, 7 en 8.

Het betreft percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Bij arrest met nummer S/2012/0049 van 7 maart 2012 werd de vordering tot schorsing verworpen.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 25 april 2012, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

De heer ■■■ die verschijnt voor de verzoekende partij, de heer ■■■ die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Nele ANSOMS die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

De nv ■■■ vraagt met een op 12 december 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 4 januari 2012, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

De betrokken percelen maken als lot 5, 6, 7 en 8 deel uit van een op 28 april 1966 goedgekeurde verkaveling. In zitting van 31 oktober 1972 werd door de verzoekende partij een wijziging van de verkavelingsvergunning verleend voor de oprichting van een meubelzaak. Een volgende wijziging van de verkavelingsvergunning voor de loten 5 tot 8 werd achtereenvolgens geweigerd op 24 oktober 2005, 5 februari 2007 en 28 augustus 2008. Op 10 augustus 2010 weigerde de verwerende partij een wijziging van de verkavelingsvergunning voor de inplanting van een handelspand vooraan het perceel met een achterliggende parking.

Op 14 december 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een vergunning voor *“het wijzigen van de bestaande verkavelingsvergunning 10.126.571/V dd. 28 april 1966, wat betreft loten 5, 6, 7 en 8”*.

Het voorstel tot verkavelingswijziging beoogt de oprichting van een ■■■-buurtwinkel.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in woonuitbreidingsgebied. De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt. De aanvraag is wel gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling, door de gemeente goedgekeurd op 28 april 1966 en gewijzigd op 31 oktober 1972.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 maart 2011 tot en met 22 april 2011, worden 32 bezwaarschriften ingediend, waarvan 31 identieke.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert om de bezwaren ongegrond te verklaren.

Op 27 april 2011 neemt de verzoekende partij het volgende standpunt in:

“ ...

1. *Bezwaar is gegrond. De aanvraag is niet in verhouding met de omgeving, die hoofdzakelijk uit woningen bestaat.*
2. *Bezwaar is gegrond. De beslissing van Ahorm d.d. 14.10.2005 stelde dat er een hoge woondichtheid voorzien wordt, die de woonkwaliteit van de omwonenden mogelijks in het gedrang brengt, onder andere door aantasting van het groen karakter van het binnengebied. Naar analogie is het college van oordeel dat een parkeergelegenheid een nog grotere impact heeft op het groene karakter van het binnengebied en de woonkwaliteit van de omwonenden.*
3. *Bezwaar is gegrond. De beslissing van Ahorm d.d. 14.10.2005 stelde dat er een hoge woondichtheid voorzien wordt, die de woonkwaliteit van de omwonenden mogelijks in het gedrang brengt, onder andere door aantasting van het groen karakter van het binnengebied. Naar analogie is het college van oordeel dat een parkeergelegenheid een nog grotere impact heeft op het groene karakter van het binnengebied en de woonkwaliteit van de omwonenden.*
4. *Gedeeltelijk gegrond. De aanleg van een parking zal inderdaad een impact hebben op de verschijningsvorm in de straat.*
5. *Bezwaar is gegrond. Het project impliceert een dominante negatieve ingreep op het visuele aspect van het straatbeeld.*
6. *Bezwaar is gegrond. Ofschoon in een vorige verkavelingswijziging van desbetreffende loten, goedgekeurd op 31.10.1972, ook een handelszaak voorzien was met bijhorende grote parking, zullen zowel de aanleg van een parking als de inplanting van dergelijk gebouw, een zware impact hebben op de verschijningsvorm in de straat.*
7. *Bezwaar is gegrond. Er kan niet gegarandeerd worden dat er geen geluidsoverlast zal zijn.*
8. *Bezwaar is gegrond. De inplanting van een grootwarenhuis zal resulteren in een drukker omgeving en bijkomend lawaai, niet alleen door de klanten maar ook en vooral door het aanleveren van goederen met vrachtwagens.*
9. *Bezwaar is gegrond. De ligging aan de [REDACTED], reeds een heel drukke baan, zal nog meer problemen opleveren.*
10. *Bewaar is gedeeltelijk gegrond. Op de bestaande kavel was tot voor enkele jaren altijd al een meubelzaak met mogelijkheid tot uitbreiding gevestigd. De aard van de thans voorgestelde zaak – een grootwarenhuis – verschilt fundamenteel van een eerder rustige meubelzaak en is een grondige wijziging ten opzichte van het oorspronkelijk concept van de verkaveling: wonen gecombineerd met rustige handelszaak.*
11. *Bezwaar is ongegrond. Er wordt een bufferzone voorzien van minstens 6,00m, ingericht als groenzone, om dit te voorkomen.*
12. *Bezwaar is ongegrond. Het gaat hier om een verkavelingswijziging en bijgevolg om het wijzigen van de functie ‘meubelzaak’ naar ‘handelszaak’ en om het verplaatsen van de bebouwbare ruimte naar achteren. Waar exact alles wordt ingeplant, zal blijken uit de bouwvergunning.*
13. *Bezwaar is ongegrond. Bouwvrije stroken van 4,00m volstaan voor een gebouw met max. kroonlijsthoogte van 6,00m.*

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 16 mei 2010 een ongunstig advies op grond van volgende beoordeling:

“ ...

De aanvraag is principieel in strijd met het van kracht zijnde plan, meer bepaald omdat het grootwarenhuis achteraan het perceel wordt ingeplant.

Overwegende dat de aanvraag op 23/03/2011 reeds ongunstig werd geadviseerd, ingevolge het arrest nr. 8/2011 van 27/01/2011 van het Grondwettelijk Hof alle aanvragen tot verkavelingswijziging dienen onderworpen te worden aan een openbaar onderzoek.

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek 1 bezwaarschrift werd ingediend, dat door het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden.

Gelet op het ongunstig advies van het college van burgemeester en schepenen. Het Agentschap sluit zich aan bij dit advies en maakt het zich eigen.

De aanvraag is niet voor vergunning vatbaar.

...”

De verzoekende partij weigert op 18 mei 2011 een wijziging van de verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij op grond van volgende overwegingen:

“ ...

Gelet op het feit dat onderhavig dossier reeds voor advies was opgestuurd naar de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, nog vóór de bekendmaking d.d. 28.02.2011 aan de gemeentes en stedenbouwkundige ambtenaren van de gewijzigde procedure, en dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van mening was dat er een procedurefout werd gemaakt, werd de procedure deels hernomen en een openbaar onderzoek ingericht, waarna nu het dossier voor herziening van advies wordt opgestuurd naar de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

...

Voor wat de verkavelingswijziging betreft: 6 van de 21 eigenaars van een lot tekenden niet voor akkoord, 15 eigenaars tekenden wel.

Er werden 2 types bezwaarschriften ingediend.

Door de voorziene inplanting van het gebouw achteraan het perceel, worden een aantal activiteiten geconcentreerd aan de zijde van de [REDACTED]. Dit is ondermeer het geval voor het aan- en afrijden met goederen en het parkeren. De hinder door dit verkeer zal, voor de omwonenden in [REDACTED], geminimaliseerd worden.

Er zal evenwel ongetwijfeld hinder zijn door laden, lossen en permanente hinder door de inplanting van allerlei installaties zoals verluchting en koelinstallaties. De precieze impact is moeilijk in te schatten.

Het voorgestelde project is wel een grondige wijziging ten opzichte van de thans bestaande goedgekeurde verkaveling; de bestemming van een rustige meubelzaak naar een drukke handelszaak (grootwarenhuis) betekent, voor de wijde omgeving, een grondig verschil met het concept van de oorspronkelijke verkaveling.

Door het veelvuldig aan- en afrijden van wagens zal er ongetwijfeld een verkeersprobleem ontstaan, niet alleen met het autoverkeer op de [REDACTED], maar ook met het fietsverkeer (er is in de onmiddellijke omgeving ondermeer een school).

Door de aanleg van een grote parking is er een aanzienlijke en dominante negatieve ingreep op het visueel aspect van het straatbeeld, die het landelijk aspect van deze straat schaadt.

De grote bijkomende verharde oppervlakken zullen bij hevige regenval aanleiding geven tot wateroverlast. Het verwerken van intense piekneerslag is op dit ogenblik met de huidige riolering reeds problematisch en elke bijkomende hoeveelheid, zeker van deze omvang, zal aanleiding geven tot ernstige wateroverlast, tenzij er een nieuwe afzonderlijke afvoer naar het grachtenstelsel wordt voorzien, bijvoorbeeld een honderd meter verder naar de overkant van de straat, hoek [REDACTED].

*Het is niet aangewezen op deze plaats een grootwarenhuis in te planten.
...*

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomenende partij op 16 juni 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 25 augustus 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep in te willigen en de gevraagde vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 23 augustus 2011 beslist de verwerende partij op 1 september 2011 om het beroep in te willigen en de gevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning te verlenen. De beslissing wordt als volgt gemotiveerd:

“ ...

2.7.2 De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan.

Het bouwterrein bevindt zich in een verkaveling dewelke een principieel recht op bebouwing garandeert.

Het onderliggende woonuitbreidingsgebied is reeds door de overheid geordend, zodat de bestemmingsvoorschriften voor ‘woongebied’ toepasbaar zijn.

2.7.3 De goede ruimtelijke ordening

In de voorgaande beslissing R02/33-10/V.34-447 van 10 augustus 2010 werd reeds over de functionele inpasbaarheid geoordeeld. Deze beoordeling blijft dezelfde, aangezien eenzelfde functie wordt aangevraagd voor het zelfde terrein:

“Voorliggend project beoogt de herverkaveling van de loten 5-6-7-8 om de oprichting van een [REDACTED]-buurtwinkel mogelijk te maken.

Gelet op de ligging van de bouwplaats, centraal binnen de kern van de gemeente en langs een belangrijke invalsweg, is de voorgestelde handelsfunctie verantwoord. Daarnaast dient opgemerkt dat de voorgestelde handelsfunctie een bestendiging is van de bestaande en vergunde handelsfunctie zoals vergund bij verkavelingswijziging van 31 oktober 1972. Het realiseren van voorliggend project sluit zowel ruimtelijk als functioneel aan bij de kern van de gemeente en zorgt voor een verdere bestendiging van de verweving van verschillende functies.”

Een dergelijke handelsvestiging heeft veelal een merkbaar verkeersgenererend effect. De [REDACTED] is echter een voldoende uitgeruste en brede weg om deze bijkomende verkeersbewegingen op te vangen. De beoogde ‘buurtwinkel’ is daarenboven niet van die aard dat er cliënteel vanop grote afstanden de winkel zullen bezoeken. De winkel richt

zich op de lokale markt, zodat enkel dorpsbewoners de winkel zullen bezoeken en het bijkomend verkeer in de onmiddellijke omgeving aldus beperkt zal zijn. De in- en uitgang van de parking bevindt zich op 1 plaats, hetgeen de verkeersveiligheid ten goede komt.

In vergelijking met de voorgaande aanvraag met een inplanting van het handelspand vooraan het perceel, verdient huidige aanvraag de voorkeur. De inplanting aan de achterzijde van het perceel geeft de mogelijkheid om bredere, voldoende groenstroken aan de randen te voorzien. Door de afstand tot de straat is de visuele impact van het handelspand kleiner. De voorliggende parking zorgt voor minder geluidshinder voor omwonenden, komt de verkeersveiligheid ten goede door een beter zicht bij het in- en uitrijden, en is tevens vlotter bruikbaar dan een achterliggende parking.

De voorschriften betreffende de afmetingen en volumes van het toekomstig handelspand zijn aanvaardbaar. De aanvrager voorziet in een goede inpassing van het gebouw door aan de rechtse zijde een minimale bouwvrije strook van 6m tot de perceelsgrens te voorzien, en aan de linkerzijde een afbouw van de maximale kroonlijsthoogte tot 4,5m en een bouwvrije zone van 4m.

Achteraan het gebouw gebeuren geen activiteiten, en is een aanzienlijk brede groenzone ingetekend, zodat visuele of geluidshinder voor de achterliggende woningen niet de normale burenhinder zal overschrijden.

De maximale oppervlakte van de bouwzone is weliswaar groter dan de overige bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Een handelspand is echter, zoals reeds gesteld, aanvaardbaar in de omgeving. Het is niet mogelijk een grootwarenhuis of buurtwinkel in een gebouw met eenzelfde grondoppervlak als een woning te voorzien. Huidig voorstel is aanvaardbaar gelet op het al bij al beperkte grondoppervlak, zeker ten opzichte van de totale perceelsgrootte. Ook de beperkte maximale kroonlijsthoogte van 6m (hetgeen overeenstemt met de kroonlijsthoogtes van zo goed als alle omliggende bebouwing) en de afschuining van de linker en achterste dakranden zorgt voor een goede inpassing ten opzichte van de onmiddellijke omgeving.

De ingetekende bouwvrije groenzones kunnen voor een verdere buffering ten opzichte van de aanpalende percelen zorgen.

De verkavelingsvoorschriften voorzien in waterdoorlatende verharding voor de parking zodat er geen wateroverlast door beperking van de infiltratiemogelijkheden te verwachten valt.

De aanvraag voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening en past zich in zijn onmiddellijke omgeving in.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep en het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

In het arrest met nummer S/2012/0049 van 7 maart 2012 werd vastgesteld dat het beroep van de verzoekende partij tijdig is en dat zij beschikt over het rechtens vereiste belang en de rechtens vereiste hoedanigheid. Er zijn geen redenen tot een andere beoordeling.

B. Schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO

Standpunt van de partijen

De verwerende partij voert aan dat de verzoekende partij, na de aangeboden regularisatiemogelijkheid, nog steeds nalaat te omschrijven op welke wijze de bestreden beslissing de geschonden geachte bepalingen schendt.

De verwerende partij maakt een voorbehoud om nog te mogen antwoorden op de argumentatie van de verzoekende partij, voor zover de Raad zou oordelen dat er op ontvankelijke wijze een wettigheidskritiek wordt geuit door de verzoekende partij.

In ondergeschikte orde voert de verwerende partij in essentie aan dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening een beoordelingsbevoegdheid betreft van de verwerende partij en dat Raad slechts marginaal kan toetsen.

Beoordeling door de Raad

1.

De uiteenzetting van de middelen vormt een essentieel onderdeel van het verzoekschrift, omdat het aan de andere partijen toelaat zich te verdedigen tegen de grieven die ten aanzien van de bestreden beslissing worden aangevoerd, en de Raad in staat stelt de gegrondheid van die grieven te onderzoeken.

Een middel moet duidelijk en nauwkeurig zijn. De onduidelijkheid van een verzoekschrift schendt immers het tegensprekelijk karakter van de schriftelijke procedure en de rechten van de verdediging van de andere partijen. Een onduidelijk middel kan evenwel worden aanvaard wanneer en zoals het door de partijen werd begrepen, en in redelijkheid kon worden begrepen, vermits aldus het recht van verdediging van die partijen niet wordt geschaad. Een formulering die de andere partijen niet heeft verhinderd om te repliceren, is immers niet onduidelijk.

Uit de repliek van de tussenkomen partij blijkt dat zij het betoog van de verzoekende partij begrepen heeft als het aanvoeren van vier middelen, met name een schending van artikel 4.3.1, § 2 VCRO, een schending van het evenredigheidsbeginsel, een schending van het motiveringsbeginsel en een schending van het rechtszekerheidsbeginsel. Het betoog van de verzoekende partij kan in redelijkheid ook zo worden begrepen.

De exceptie wordt verworpen.

2.

Er kan niet ingegaan worden op het voorbehoud van de verwerende partij aangezien artikel 4.8.20 VCRO slechts in de mogelijkheid voorziet voor de verwerende partij tot het indienen van

een antwoordnota, een geïnventariseerd administratief dossier en eventuele bijkomende en geïnventariseerde overtuigingsstukken, binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening, vermeld in artikel 4.8.17, §1, tweede lid VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In eerste middel voert de verzoekende partij aan dat het bestreden besluit strijdig is met artikel 4.3.1, § 2 VCRO omdat “het grootwarenhuis een grote impact zal hebben op de mobiliteit in de [REDACTED] door het veelvuldig aan- en afrijden van wagens” en omdat “visueel vormelijk het grootwarenhuis niet in verhouding is tot de gebouwen in de rest van de verkaveling”.

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

31. *De draagwijdte van dit middel is verzoekende partij in tussenkomst niet duidelijk. Er wordt uitsluitend aangevoerd dat artikel 4.3.1., §2 VCRO geschonden zou zijn. Evenwel geeft verzoekende partij op geen enkele wijze aan waarom de argumentatie van verwerende partij omtrent de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet weerhouden zou kunnen worden.*

32. *Verwerende partij nam in de bestreden beslissing een expliciete motivering op omtrent de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. In de beslissing wordt gesteld:*

33. *Over de visueel vormelijke kenmerken van het aangevraagde wordt expliciet het volgende gesteld: (...)*

34. *De bestreden beslissing bevat zonder enige twijfel een motivering omtrent de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Verzoeker toont op geen enkele wijze aan dat deze argumentatie onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn. Verzoekende partij in tussenkomst ziet dan ook niet in op welke wijze het vergunde artikel 4.3.1, §2 VCRO schendt.*

35. *Het standpunt van verwerende partij loopt overigens gelijk aan het standpunt van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar. Deze stelde in het kader van de weerlegging van de bezwaren expliciet dat het aangevraagde verenigbaar was met de goede ruimtelijke ordening. Over de inpasbaarheid van een handelszaak op deze plaats stelde hij het volgende: (...)*

36. *Wat de impact op de bestaande wegenis betreft stelde hij: (...)*

37. *Ook de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar was met andere woorden overtuigd van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving. Dit geeft aan dat de beoordeling door verwerende partij niet als kennelijk onredelijk aanzien kan worden.*

...”

Beoordeling door de Raad

Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd na te gaan of de vergunningsverlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

In de bestreden beslissing werd aangaande de mobiliteit onder meer overwogen dat de [REDACTED] een voldoende uitgeruste en brede weg is om de bijkomende verkeersbewegingen op te vangen, dat het gevraagde zich richt op de lokale markt waardoor het bijkomende verkeer beperkt zal zijn en dat de in- en uitgang zich op dezelfde plaats bevindt, hetgeen de verkeersveiligheid ten goede komt.

Aangaande de omvang van het gebouw wordt onder meer overwogen dat het gevraagde functioneel inpasbaar is, dat het niet mogelijk is een grootwarenhuis of buurtwinkel in een gebouw met eenzelfde grondoppervlak als een woning te voorzien, dat het "huidig voorstel (...) aanvaardbaar (is) gelet op het al bij al beperkte grondoppervlak, zeker ten opzichte van de totale perceelsgrootte" en dat "ook de beperkte maximale kroonlijsthoogte van 6m (hetgeen overeenstemt met de kroonlijsthoogtes van zo goed als alle omliggende bebouwing) en de afschuining van de linker en achterste dakranden zorgt voor een goede inpassing ten opzichte van de onmiddellijke omgeving".

De verzoekende partij toont niet aan dat deze overwegingen onjuist of kennelijk onredelijk zouden zijn.

Het eerste middel is ongegrond.

B. Tweede middel

In een tweede middel voert de verzoekende partij aan dat het evenredigheidsbeginsel is geschonden omdat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met het feit dat de "lasten en nadelige gevolgen van de vergunningsbeslissing voor de burger zwaarder zijn dan het algemeen belang" omdat, in essentie, "er door het veelvuldig aan- en afrijden van wagens (...) ongetwijfeld een verkeersprobleem (zal) ontstaan", omdat "door de aanleg van een grote parking (...) er een aanzienlijke en dominante negatieve ingreep (is) op het visueel aspect van het straatbeeld, die het landelijk aspect van deze straat schaadt" en omdat "de grote bijkomende verharde oppervlakken (...) bij hevige regenval (zullen) aanleiding geven tot wateroverlast".

De tussenkomenende partij repliceert:

" ...

40. *Opnieuw moet worden benadrukt dat verzoekende partij op geen enkele wijze naar de bestreden beslissing verwijst. Nochtans bevat deze beslissing een duidelijke*

afweging op het vlak van mobiliteit, inpasbaarheid in de omgeving en evenzeer wat de watertoets betreft.

41. Er kan onmogelijk voorgehouden worden dat de Deputatie deze elementen niet mee in overweging nam bij het nemen van de bestreden beslissing. De tekst ervan toont het tegendeel aan.

42. Overigens oordeelde ook de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar expliciet dat de vergunde verkavelingswijziging geen onaanvaardbare hinder in hoofde van de omwonenden teweeg zou brengen. Volgende bezwaren werden ingediend: (...)

43. Deze bezwaren werden als volgt weerlegd in het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar: (...)

44. Het voorgaande is duidelijk. Ook de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar was van mening dat het aangevraagde geen onevenredige hinder in hoofde van de omwonenden zou doen ontstaan. Dit geeft eens te meer aan dat de beoordeling door verwerende partij geenszins als kennelijk onredelijk weerhouden kan worden.

45. De visie van zowel de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar als van verwerende partij is overigens volstrekt juist. Uiteraard zal het aangevraagde de bestaande toestand wijzigen. Het straatbeeld verandert doordat de bestaande bebouwing tot tegen de straat wordt vervangen door een bebouwing op het achterste deel van het perceel met vooraan een parking.

46. Het loutere feit dat het straatbeeld wijzigt betekent evenwel niet per definitie dat het aangevraagde niet vergund kan worden. In de aanvraag werd veel aandacht besteed aan de onmiddellijke omgeving en aan de wijze waarop het aangevraagde maximaal kan inpassen in deze omgeving. Met het oog daarop werden de aangevraagde voorschriften opgesteld.

47. Het project bevat slechts een wijziging van de verkavelingsvergunning bevat, en dat een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend zal moeten worden alvorens een concreet project op de site zal kunnen worden gerealiseerd. Verzoeker in tussenkomst deed evenwel inmiddels reeds een denkoefening en maakte een simulatie van hetgeen vergund kan worden op basis van de aangevraagde voorschriften. (...)

48. Uit deze simulatie blijkt zeer duidelijk dat het aangevraagde past in de onmiddellijke omgeving

49. Verzoekende partij toont niet aan op welke wijze er een wanverhouding zou bestaan tussen hetgeen vergund werd en de impact op de omwonenden. Een en ander wordt op geen enkele wijze geconcretiseerd.

50. Nu verzoeker ook wat dit middel betreft nalaat aan te geven dat sprake is van een feitelijke onjuistheid, een onwettigheid, dan wel een kennelijke onredelijkheid in de beoordeling door de Deputatie kan het onmogelijk als gegrond weerhouden worden.

...

Beoordeling door de Raad

Het betoog van de verzoekende partij bestaat veeleer uit opportunistiekritiek waarin zij haar eigen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening als maatstaf voor het bestreden besluit hanteert. Zij toont niet aan dat de verwerende partij kennelijk onredelijk tot haar besluit is gekomen dat het gevraagde naar mobiliteit en visuele impact kan vergund worden. Ook het argument met betrekking tot de wateroverlast vermag de kennelijke onevenredigheid van de bestreden beslissing niet aan te tonen. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt, heeft de verwerende partij in de bestreden beslissing rekening gehouden met de verharde oppervlakten van het gevraagde. Er wordt immers overwogen dat de verkavelingsvoorschriften voorzien in waterdoorlatende verharding voor de parking zodat er geen wateroverlast door beperking van de infiltratiemogelijkheden te verwachten valt.

Het tweede middel is ongegrond.

C. Derde middel

In een derde middel voert de verzoekende partij aan dat het motiveringsbeginsel is geschonden omdat, in tegenstelling tot wat in het bestreden besluit staat, er wel degelijk activiteiten zouden zijn, met name het laden en lossen, en geluiden van allerlei installaties zoals verluchting en koelinstallaties.

De tussenkomenende partij repliceert:

“ ...

52. *Vooreerst wordt niet aangeduid welke wettelijke of decretale bepaling geschonden zou zijn. In die zin is het middel niet ontvankelijk.*

53. *Bovendien is de stelling van verzoeker inhoudelijk niet correct. Verzoeker voert aan dat er activiteiten zouden zijn aan het gebouw die de woonomgeving zouden verstoren. Hierbij wordt verwezen naar laden en lossen, alsmede naar koelinstallaties.*

54. *De passage waarnaar verwezen wordt in het verzoekschrift is de volgende: (...)*

55. *De Deputatie stelt met andere woorden dat er ‘achteraan’ het gebouw geen activiteiten plaatsvinden. Dit is correct. Daarover kan geen discussie bestaan. Achteraan het gebouw vindt geen enkele activiteit plaats. Er wordt niet geladen en gelost. Dit gebeurt aan de voorzijde.*

56. *Wat de exacte plaatsing van koelinstallaties en andere technische ruimten betreft, moet worden opgemerkt dat dit geen deel uitmaakt van de bestreden beslissing. De voorliggende discussie handelt over een verkavelingswijziging. Koelinstallaties edm. zullen door middel van de stedenbouwkundige vergunning vergund moeten worden.*

57. *De argumentatie van verzoekers is manifest onjuist. De overwegingen uit de bestreden beslissing zijn correct en in overeenstemming met het aanvraagdossier. Er is dan ook geen sprake van een schending van ‘het motiveringsbeginsel’.*

...”

Beoordeling door de Raad

De aangevoerde schending van het motiveringsbeginsel kan redelijkerwijs begrepen worden als het aanvoeren van een schending van het materieel motiveringsbeginsel aangezien de verzoekende partij aanvoert dat niet alle in het bestreden besluit aangehaalde feiten correct zijn.

Met de tussenkomenende partij moet vastgesteld worden dat in het bestreden besluit enkel wordt gesteld dat er achteraan het gebouw geen activiteiten gebeuren en dat er een aanzienlijke brede groenzone is ingetekend, zodat visuele of geluidshinder voor de achterliggende woningen de normale burenhinder niet zal overschrijden.

In de bestreden beslissing wordt derhalve niet ontkend, zoals de verzoekende partij lijkt te betogen, dat er ter plaatse geladen en gelost zal worden. Uit de bestreden beslissing kan evenmin een ontkenning afgeleid worden met betrekking tot verluchtungs- en koelinstallaties.

Het derde middel is ongegrond.

D. Vierde middel

In een vierde middel voert de verzoekende partij aan dat het rechtszekerheidsbeginsel is geschonden omdat het voorgestelde project in strijd is met het opzet van de verkaveling. Zij betoogt dat de bestemmingswijziging van een rustige meubelzaak naar een drukke handelszaak een grondig verschil betekent met het concept van de verkaveling.

De tussenkomenende partij repliceert:

“ ...

60. Dat het aangevraagde niet identiek is aan hetgeen middels de oorspronkelijke verkavelingsaanvraag werd vergund is evident. Het voorwerp van de aanvraag is immers een verkavelingswijziging.

61. Bovendien motiveert de bestreden beslissing expliciet de inpasbaarheid ten opzichte van de overige omliggende woningen door het volgende te stellen: (...)

62. De verkavelingswijziging wordt met andere woorden verantwoord in de bestreden beslissing. Het feit dat in het verleden een verkavelingsvergunning verleend werd, impliceert op geen enkele wijze dat de geldende voorschriften niet gewijzigd kunnen worden. Zeker niet indien, zoals in casu vastgesteld wordt dat het aangevraagde perfect vergunbaar is. Bovendien was ook het bestaande gebouw niet meer conform de oorspronkelijke verkavelingsvergunning. Immers, oorspronkelijk was de verkaveling voorzien voor open bebouwing. Deze oorspronkelijke verkavelingsvergunning werd reeds gewijzigd door samenvoeging van de loten 5, 6, 7 en 8 voor de komst van de meubelzaak. Dit werd door de gemeente vergund. Er kan bezwaarlijk voorgehouden worden dat hetgeen in casu vergund werd in strijd is met de ‘oorspronkelijke’ verkavelingsvergunning gelet op het voorgaande.

...”

Beoordeling door de Raad

In de bestreden beslissing wordt verwezen naar een vorige beslissing van 10 augustus 2010 waarin werd gesteld dat de voorgestelde handelsfunctie een bestendiging is van de bestaande

en vergunde handelsfunctie zoals vergund bij de verkavelingswijziging van 31 oktober 1972. Dit wordt door de verzoekende partij niet betwist.

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn, zodat de burger moet kunnen uitmaken welke gevolgen een bepaalde handeling naar redelijkheid zal hebben en dat de overheid niet zonder objectieve en redelijke verantwoording mag afwijken van de beleidslijnen die zij bij de toepassing van de regelgeving aanhoudt.

Om een schending aan te tonen van dit beginsel, moet de verzoekende partij onder meer op voldoende concrete wijze aantonen wat de bestaande beleidslijn in het betrokken gebied was en in welke mate daarvan wordt afgeweken in het bestreden besluit.

De verzoekende partij slaagt er niet in een schending aan te tonen van het rechtszekerheidsbeginsel, nu zij niet op grond van een concrete argumentatie aantoont dat de bestaande en vergunde meubelzaak niet vergelijkbaar is met de in de aanvraag beoogde bouw van een "■■■■-buurtwinkel". De verzoekende partij kan er niet mee volstaan te beweren dat er sprake zou zijn van een bestemmingswijziging van een rustige meubelzaak naar een drukke handelszaak.

Het vierde middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk doch ongegrond verklaard.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 275,00 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.
3. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 13 juni 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Hildegard PETTENS

Nathalie DE CLERCQ