

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 4 december 2018 met nummer RvVb-A-1819-0386
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0174-A

| | |
|-----------------------|--|
| Verzoekende partij | het college van burgemeester en schepenen van de gemeente SINT-PIETERS-LEEUEW vertegenwoordigd door advocaat Dirk DE GREEF, met woonplaatskeuze op het kantoor te 1700 Dilbeek, Eikelenberg 20 |
| Verwerende partij | de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT |
| Tussenkommende partij | mevrouw Irma LOCUS vertegenwoordigd door advocaat Erika RENTMEESTERS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57 |

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 15 november 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 25 augustus 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij namens de consoorten LOCUS tegen de weigeringsbeslissing van 21 maart 2016 van de verzoekende partij ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het renoveren van een handelsgebouw tot drie woonentiteiten op de percelen gelegen te 1600 Sint-Pieters-Leeuw, Topstraat 19-21, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie I, perceelnummers 350h7 en 350k7.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 5 januari 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 15 februari 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkommende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 maart 2018.

Advocaat Dirk DE GREEF die voor de verzoekende partij verschijnt en advocaat Laura VANDERVOORT die *loco* advocaat Erika RENTMEESTERS voor de tussenkomenende partij verschijnt, zijn gehoord.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De tussenkomenende partij dient namens de consoorten LOTUS (vervolgens: de aanvrager) op 15 december 2015 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor het renoveren van een handelsgebouw tot drie woonentiteiten aan de Topstraat 19-21 te Sint-Pieters-Leeuw.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld met een koninklijk besluit van 7 maart 1977, in woongebied.

Over de aanvraag wordt er geen openbaar onderzoek gehouden.

De verzoekende partij brengt op 22 februari 2016 een ongunstig vooradvies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 14 maart 2016 een ongunstig advies uit.

De verzoekende partij weigert op 21 maart 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. De motivering luidt:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling, als uitvoering van art 1 1 4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische en sociale gevolgen, houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art 4 3 1 van de VCRO.

functionele inpasbaarheid: Conform de planologische voorschriften van het gewestplan qua bestemming (woongebied)

mobiliteitsimpact: Er worden voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein gerealiseerd (via de onderdoorrit op het perceel rechts).

MER-screening: Het voorgenomen project zal geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaken.

Watertoets: Het voorliggende bouwproject ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Door de toename van de verharde/bebouwde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Wel dient er attent te worden op gemaakt dat het perceel in een gebied ligt dat matig gevoelig is voor grondwaterstroming (type 2). Voor het betrokken project werd de watertoets uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater nageleefd wordt. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid: Er wordt een woning in tweede orde ingericht. Dit is strijdig met de algemeen gangbare stedenbouwkundige regels en om deze reden niet vergunbaar. Door deze woning in tweede orde te voorzien, wordt het gedeeld gebruik van de toegang vereist. Dit leidt op termijn tot mogelijk conflicten. Dit is analoog met het inrichten van erfdienstbaarheden, wat niet wenselijk en bijgevolg te vermijden is. Bovendien is dit een niet wenselijk precedent dat wordt gecreëerd. Op tal van plaatsen in de gemeente zijn woonhuizen met bijhorend een werkplaats. Het kan niet de bedoeling zijn dat dergelijke bijgebouwen worden ingericht tot 1 of meerdere woonentiteiten, want dit zou dikwijls leiden tot een hogere woondichtheid, niet in verhouding met de omgeving. Dit zou leiden tot gemeenschappelijke toegangen tot deze woonentiteiten, wat niet wenselijk is. Bovendien hebben dergelijke percelen ook vaak een zeer hoge bebouwingsgraad. De woning aan de straatzijde beschikt niet over een individuele buitenruimte, en al zeker geen buitenruimte die aansluit bij de woonruimte.

visueel-vormelijke elementen: Het straatbeeld wordt niet beïnvloed, gezien de voorgevelwijziging zich in de omgeving inpast

cultuurhistorische aspecten: Niet relevant

het bodemreliëf: Blijft ongewijzigd

hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: Geen opmerkingen

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving ...

Tegen die beslissing tekent de aanvrager op 24 mei 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 12 augustus 2016 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beoordeling luidt:

“ ...

c) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het maakt geen deel uit van een goedgekeurde

niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse 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. De voorliggende aanvraag tot omvorming naar 3 woongelegenheden is op zich niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

d) De aanvraag is echter niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats. De invulling met drie woonentiteiten zorgt voor een woning in tweede bouworde. Deze achtergelegen woonst heeft haar inkom langs de zijgevel van het werkhuis die bereikbaar is langs de zijdelingse strook naast de woning. Deze zijdelingse strook is de tuin van de woning op de benedenverdieping van het hoofdvolume. Het is een zijtuin die al beperkt is in oppervlakte en het is de enige buitenruimte aansluitend op de voorgelegen woonst. Daarbij wordt ook nog een parkeerplaats voorzien in dezelfde zijdelingse strook. Deze strook kan niet als een volwaardige doorgang naar de achtergelegen woning aangenomen worden. Tevens kan het gedeeld gebruik zorgen voor conflicten.

Het gegeven dat er een voetweg loopt langs het perceel neemt deze tweede bouworde niet weg. Het gaat hier niet om een voldoende uitgeruste weg en de voetweg is onvoldoende breed. De werkelijke breedte bedraagt 1.81m, de officiële breedte bedraagt slechts 1.60m. Wat de nutsvoorzieningen betreft blijft deze woonentiteit afhankelijk van de nutsleidingen langs de Topstraat. Het creëren van woningen in tweede bouworde is geen gewenste ruimtelijke invulling.

e) De gemeente Sint-Pieters-Leeuw heeft een parkeerverordening, goedgekeurd op 22 januari 2015. Volgens deze verordening zijn er voor 3 woongelegenheden, 6 parkeerplaatsen en 5 fietsplaatsen nodig. Het ontwerp voorziet in een standplaats voor een wagen links van het pand in de zijdelingse strook, 1 enkele garage en 1 dubbele garage en 3 parkeerplaatsen in de tuin. Op zich zijn er dus voldoende parkeerplaatsen op het eigen perceel aanwezig.

Parkeren in de tuinzone dient echter zoveel als mogelijk vermeden te worden om het rustig verblijven in de tuin te garanderen. Gelet op de aanwezigheid van de twee rijen garageblokken op het aanpalend perceel kan hier mogelijk van afgeweken worden. Toch is de ordening zoals voorgesteld niet aanvaardbaar. De tuin wordt doorsneden door de verharding, een deel van de al kleine tuin van het aanpalend perceel wordt beperkt en de garages en parkeerplaatsen zijn enkel bereikbaar via de doorgang onder het appartementsgebouw op het nog hiernaast gelegen perceel. Op deze manier wordt een bijkomende erfdienstbaarheid gecreëerd wat niet wenselijk is.

De fietsenberging die voorzien is, is te klein. De geldende verordening inzake parkeerplaatsen en fietsenstallingen geeft ook aangaande de fietsstalling minimale afmetingen op: 1.80m/2.00m lang op 0.75m breed per te stallen fiets. De fietsenstalling moet minimum 5 fietsen kunnen plaatsen. Het gebouwtje dat bestemd is tot fietsenstalling meet 3.58m op 2.01m wat te nipt is.

f) De woongelegenheid op de bovenliggende verdieping heeft onvoldoende woonkwaliteit. De leefruimtes zijn voorzien in het rechter deel van de woning waar onvoldoende natuurlijk licht is en de buitenruimte is zeer beperkt. Om te voorzien in enige buitenruimte is er een inpandig terras gemaakt. Een deel van de oorspronkelijke binnenoppervlakte is buitenruimte geworden door de achtergevel 1.60m naar binnen te trekken waardoor een terras van 6m² ontstaat. De oorspronkelijke achtergevel blijft wel behouden en wordt enkel voorzien van een opening uiterst rechts van 1.50m op 1.50m. Deze opening geeft

onvoldoende licht door via het terras naar de eetplaats en keuken. Verder is er in deze leefruimte enkel licht vooraan, langs de straatzijde, terwijl deze ruimte wel 9.20m diep is.

g) Daarnaast wordt meegegeven dat het niet duidelijk is op welke manier de uitgraving rond het werkhuis zal gebeuren en dat het behoud van het laatste deel over 10.00m diepte twijfelachtig is. De uitgraving rond het gebouw is 0.70m waardoor de bestaande gevelsteen zal ondermetst moeten worden. Het plan nieuwe toestand toont volledig nieuw dragend metselwerk en nieuwe funderingen voor dit laatste deel en de bestaande betonvloer dient nagekeken te worden of behoud mogelijk is. Ook het dak met de bestaande asbest-cementleien wordt vervangen door geprofileerde geïsoleerde staalplaat. De kans bestaat dat dit gedeelte volledig vernieuwd zal worden. Indien dit nodig is, is het behoud van de grote bouwdiepte niet verantwoord. Een bestaand bijgebouw kan in stand gehouden worden en gevaloriseerd worden met behoud van de structuur. Wanneer de aanvraag echter neerkomt op een nieuwbouw dient de ruimtelijke afweging opnieuw te gebeuren. In voorliggende aanvraag wordt een aparte woonentiteit gecreëerd wat stedenbouwkundig op deze diepte in de eigenlijke tuinzone niet aanvaardbaar is. Het kan niet de bedoeling zijn bestaande achterliggende werkhuisen op die manier op te waarderen en nieuwe ongunstige stedenbouwkundige situaties te creëren.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- er wordt een woning in tweede bouworde gecreëerd wat ruimtelijk niet wenselijk is;*
- de naastgelegen voetweg is geen voldoende uitgeruste weg met voldoende breedte en kan de tweede bouworde niet verantwoorden;*
- de parkeerplaatsen in de tuin en de 2 garages zijn enkel bereikbaar via de onderdoorgang van het naastgelegen appartementsgebouw waardoor er een erfdienstbaarheid wordt gemaakt;*
- een deel van de al kleine tuin van het aanpalend perceel wordt beperkt in oppervlakte door deze doorrit;*
- de voorziene fietsenstalling is te nipt in oppervlakte;*
- de woongelegenheid op de bovenliggende verdieping heeft onvoldoende woonkwaliteit door de beperkte buitenruimte en een tekort aan daglicht in de keuken en eetplaats;*
- indien het laatste deel van het werkhuis neerkomt op nieuwbouw is het behoud van deze grote bouwdiepte met een nieuwe woonentiteit ruimtelijk niet te verantwoorden.*

...

Na de hoorzitting van 23 augustus 2016 beslist de verwerende partij op 25 augustus 2016 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

c) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse 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. De voorliggende aanvraag tot omvorming naar 3 woongelegenheden is verenigbaar met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

d) De invulling met drie woonentiteiten is gelet op de ligging in het centrum ruimtelijk aanvaardbaar. De aanvraag zorgt voor een kernversterking van het centrum van Sint-Pieters-Leeuw en een beperkte verhoging van de woningdichtheid is, op slechts 200m van

de kerk, ruimtelijk aanvaardbaar. Tevens zijn er op de aanpalende percelen appartementsgebouwen aanwezig met 6 en 8 appartementen. Het betreft een hergebruik van een bestaand gebouw met bijgebouw waarbij de omvorming van een handelsactiviteit met woning naar drie woongelegenheden op zich een omzetting betekent naar een minder dynamische functie en waarbij wonen op zich een functie betreft die zeker aansluit in de kern van de gemeente.

e) Elke woongelegheden heeft een aparte toegang vanaf het openbaar domein. De woning op de verdieping heeft haar toegang in het midden van de voorgevel met een private inkom en trap naar de eerste verdieping. De gelijkvloerse woning aan de straat heeft haar toegang in de zijgevel met een padje langs deze linker zijgevel. De achtergelegen woonentiteit is bereikbaar langs de bestaande voetweg tussen het betrokken perceel en de vroegere school. Het gaat hier om een voldoende brede en goed aangelegde doorsteek die in het verleden tevens werd gebruikt om toegang te nemen tot de speelplaats van de school. Deze bestaande voetweg is al een jarenlang gevestigd gebruik waaraan niet wordt gewijzigd. Ook vormt de omvorming van de bestaande gebouwen tot woonentiteiten geen belemmering voor een eventuele latere ontwikkeling van het binnengebied.

f) De impact op de mobiliteit is geen probleem. De omvorming van een handelsruimte met één woonentiteit naar drie woongelegenheden zorgt eerder voor een beperktere mobiliteitsdruk.

De gemeente Sint-Pieters-Leeuw heeft een parkeerverordening, goedgekeurd op 22 januari 2015. Volgens deze verordening zijn er voor 3 woongelegenheden, 6 parkeerplaatsen en 5 fietsplaatsen nodig. Het ontwerp voorziet in een standplaats voor een wagen links van het pand in de zijdelingse strook, 1 enkele garage en 1 dubbele garage en 3 parkeerplaatsen in de tuin. Er zijn voldoende parkeerplaatsen op het eigen perceel aanwezig.

Het parkeren in de tuinzone en de toegang tot de parkeergarages is in voorliggend geval ruimtelijk aanvaardbaar gelet op de aanwezigheid van de twee rijen garageblokken op het aanpalend perceel. De onderdoorrit is al bestaand en behoort tot dezelfde eigenaar waardoor er op dit moment geen erfdienstbaarheid wordt gecreëerd.

Daarbij zal de huidige situatie verbeteren voor de rechter aanpalende appartementen omdat zij een tuinzone direct palend aan hun terras zullen krijgen, vergelijkbaar met de appartementen aan de rechterzijde van de onderdoorrit. De bestaande doorgang naar de woning bij de vroegere bakkerij wordt in die zin beperkt verplaatst.

De fietsenberging is vrij nipt om 7 fietsen te stallen. De parkeergarages zijn echter voldoende groot om een bijkomende fiets te kunnen plaatsen waardoor ook aan dit punt van de verordening is voldaan.

g) De woongelegheden op de bovenliggende verdieping heeft onvoldoende woonkwaliteit. De leefruimtes zijn voorzien in het rechter deel van de woning waar onvoldoende natuurlijk licht is en de buitenruimte is zeer beperkt. Om te voorzien in enige buitenruimte is er een inpandig terras gemaakt. Een deel van de oorspronkelijke binnenoppervlakte is buitenruimte geworden door de achtergevel 1.60m naar binnen te trekken waardoor een terras van 6m² ontstaat. De oorspronkelijke achtergevel blijft wel behouden en wordt enkel voorzien van een opening uiterst rechts van 1.50m op 1.50m. Deze opening geeft onvoldoende licht door via het terras naar de eetplaats en keuken.

Tijdens de hoorzitting wordt een beperkte aanpassing van het plan voorgesteld om hieraan tegemoet te komen. Ter hoogte van het buitenterras wordt een groot schuifraam voorzien met rechtstreekse toegang naar het terras. De muur die het terras achteraan gedeeltelijk afschermt wordt afgebroken tot op 0.55m boven het niveau van het terras. Achter het terras wordt door een kleine aanpassing van de dakstructuur van de achterliggende zolderruimte een platform gecreëerd met een diepte van 1.55m voor een groter ruimtegevoel en meer lichtinval.

Deze beperkte wijziging zorgt ervoor, samen met het grote raam langs de straatkant, dat er wel voldoende natuurlijk licht binnen de woning kan vallen en dat het achterliggende terras voldoende bruikbare buitenruimte garandeert.

h) De uitgraving die voorzien is rond het achterste gedeelte blijft boven het niveau van de bestaande nulpas waardoor deze niet dieper gaat dan de dragende muren en de funderingen. De bestaande muren blijven bovendien behouden. Wel wordt er geïsoleerd langs de binnenzijde met cellenbetonblokken. Ook de dakstructuur zal behouden blijven. Op deze manier kan er van uit gegaan worden dat de bestaande structuur behouden zal blijven en er geen sprake is van een herbouw van dit achtergelegen gedeelte.

i) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep slechts een beperkte impact gelet op de invulling van een bestaand gebouw. De schaal van het project en het ruimtegebruik passen in de kern van Sint-Pieters-Leeuw. De bouwdichtheid wijzigt niet. De aanvraag heeft geen negatieve impact op de mobiliteit.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig ingediend is. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij werpt een exceptie van niet-ontvankelijkheid wegens laattijdigheid op.

De bestreden beslissing werd met een aangetekende brief van 30 september 2016 aan de verzoekende partij betekend. De zending werd op 3 oktober 2016 aan de verzoekende partij aangeboden, zodat de laatste dag van de vervaltermijn van 45 dagen 17 november 2016 was. Het verzoekschrift werd volgens de verwerende partij pas op 21 november 2016 en dus na het verstrijken van de beroepstermijn ingediend. De datum van 21 november 2016 leidt de verwerende partij af uit de datumstempel van ontvangst die de griffie op het verzoekschrift aangebracht heeft.

2.

De verzoekende partij antwoordt op de exceptie dat het beroep op 15 november 2016 en dus tijdig ingediend werd.

Beoordeling door de Raad

1.1.

Uit artikel 4.8.11, §2, 1°, a VCRO, in zijn toepasselijke versie, volgt dat een beroep tot vernietiging binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen ingesteld moet worden, die ingaat de dag na de betekening, wanneer een dergelijke betekening vereist is.

In overeenstemming met artikel 4.7.23, §3, tweede lid, 1° VCRO werd een afschrift van de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 30 september 2016 aan de verzoekende partij betekend.

Artikel 6 van het Procedurebesluit bepaalt dat een betekening met een aangetekende brief geacht wordt plaats te vinden op de werkdag die valt na de datum van de poststempel van de aangetekende brief, behalve in geval van bewijs van het tegendeel door de geadresseerde,. De datum van aanbidding door de postdiensten geldt.

De datum van aanbidding was dus 3 oktober 2016, zodat de vervaltermijn op 4 oktober 2016 een aanvang om op 17 november 2016 te verstrijken.

De verzoekende partij heeft het verzoekschrift op 15 november 2016, dus tijdig, per beveiligde zending ingediend. De datumstempel van ontvangst door de griffie doet niet ter zake.

1.2.

De exceptie wordt verworpen.

2.

Voor het overige blijkt dat het verzoekschrift regelmatig ingediend werd. Er worden geen andere excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Een eerste middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 4.3.1 en 4.3.5 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet), en het materiële motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur:

“ ...

12.

Doordat: de bestreden beslissing een vergunning toekent die strijdig is met een goede ruimtelijke ordening

En doordat: de bestreden beslissing een vergunning toekent voor een woning in tweede bouwwoorde die niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg

En doordat: de bestreden beslissing als voorwaarde oplegt de beperkte aanpassing volgens de plannen met wijziging van 19/08 te volgen

En doordat: de bestreden beslissing stelt dat de gemeente voorafgaand aan de hoorzitting schriftelijk heeft ingestemd met het voorstel

Terwijl: luidens art. 4.3.1 §1 VCRO een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met b) een goede ruimtelijke ordening die moet worden beoordeeld met inachtneming van de beginselen opgesomd in art. 4.3.1 §2 VCRO

En terwijl: luidens art. 4.3.1 §1 VCRO en art. 4.3.5 §1 VCRO een vergunning wordt geweigerd indien het te vergunnen gebouw met als hoofdfunctie o.a. "wonen" niet is gelegen op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat

En terwijl: de aanvraag wordt beoordeeld op grond van aangepaste plannen waarvan enerzijds gesteld wordt door de deputatie dat zij slechts beperkt worden aangepast en dus betrekking zouden hebben op kennelijk bijkomstige zaken terwijl zij anderzijds wel als voorwaarde worden opgelegd hetgeen impliceert dat de aanvraag zonder die aanpassingen niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, hetgeen contradictorisch is

En terwijl: de gemeente voorafgaand aan de hoorzitting nooit schriftelijk heeft ingestemd met het voorstel tot wijziging van de aanvragers, doch wel integendeel met het negatieve advies van de PSA

Zodat: hogere wetsbepalingen en beginselen van behoorlijk bestuur werden geschonden

TOELICHTING

13.

Zowel het CBS als de PSA hebben in hun weigeringsbeslissing respectievelijk advies aangegeven waarom de aanvraag strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

De weerlegging van deze motieven in de deputatiebeslissing kan niet overtuigen.

13.1.

De deputatie meent dat de invulling met 3 woonentiteiten gelet op de ligging in het centrum ruimtelijk aanvaardbaar is.

De aanvraag zou zorgen voor een kernversterking van het centrum van Sint-Pieters-Leeuw.

De vaste beleidslijn van het CBS (bevestigd in het advies van de GSA en van de PSA) is evenwel geen woningen te vergunnen in tweede bouwwoorde in de tuinzone.

De beslissing van de deputatie wijkt dermate af van het normaal te verwachten beslissingspatroon dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig bestuur in dezelfde omstandigheden tot hetzelfde besluit zou zijn gekomen zodat het redelijkheidsbeginsel is geschonden.

13.2.

Het argument van de deputatie dat elke woongelegenheden een aparte toegang heeft vanaf het openbaar domein, weerlegt niet de beoordeling dat de woongelegenheden in de tweede bouwroede niet gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg.

De betrokken voetweg heeft slechts een officiële breedte van 1,60 m.

Luidens art. 4.3.1 §1 2° VCRO wordt de vergunning geweigerd indien de weigering genoodzaakt wordt door decretale beoordelingselementen vermeld in afdeling 2.

Art. 4.3.5 §1 VCRO stelt dat een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie o.a. "wonen" slechts kan verleend worden op een stuk grond gelegen aan een voldoende uitgeruste weg die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.

Art. 4.3.5 §2 VCRO preciseert dat een voldoende uitgeruste weg tenminste met duurzame materialen is verhard en voorzien van een elektriciteitsnet.

Bovendien moet hij voldoen aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in de stedenbouwkundige voorschriften of vereist door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.

Deze voetweg bevat geen nutsvoorzieningen en beantwoordt dus niet aan het begrip voldoende uitgeruste weg zodat de vergunning geweigerd moest worden.

13.3.

De deputatie stelt ten onrechte dat geen erfdienstbaarheid wordt gecreëerd omdat de onderdoorrit al bestaand is en behoort tot dezelfde eigenaar.

De garages en parkeerplaatsen zijn evenwel enkel bereikbaar via een doorgang onder het appartementsgebouw op het nog hiernaast gelegen perceel.

Bij verkoop van de appartementen zal dus wel degelijk een erfdienstbaarheid moeten worden voorzien.

13.4.

Terecht stelt de deputatie dat de woongelegenheden op de bovenliggende verdieping onvoldoende woonkwaliteit heeft.

Om hieraan tegemoet te komen, werden tijdens de hoorzitting "beperkt" aangepaste plannen neergelegd.

Het volgen van deze plannen met wijziging van 19/8 wordt als voorwaarde in de deputatiebeslissing opgenomen.

Daarmee bevestigt de deputatie dat zij van oordeel is dat — zonder het opleggen van deze voorwaarde — zij geen vergunning kan afleveren.

(VI. P., Parl. St., 2008-09, 2011/1, 116)

De aanpassing van de plannen van d.d. 19/08/2016 heeft betrekking op aanpassing aan:

- de fietsenstalling,
- de terrasverdieping,
- de toegang tot de achterste woning,
- de tuinzone voorste woongelegenheden.

Welnu, luidens art. 4.3.1 §1 is een beperkte aanpassing van de plannen slechts mogelijk o.a. indien de wijzigingen tegemoet komen aan adviezen of standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken, hetgeen in casu niet het geval is.

De wijzigingen zijn in strijd met de verleende adviezen.

Indien de wijzigingen slechts betrekking zouden hebben op kennelijk bijkomstige zaken, kunnen ze onmogelijk van een niet vergunbare aanvraag een vergunbare aanvraag maken. De motivering van de deputatie is contradictorisch en niet afdoende.

13.5.

De deputatie gaat er ten onrechte van uit dat de gemeente Sint-Pieters-Leeuw schriftelijk zou hebben ingestemd met de gewijzigde plannen.

In werkelijkheid heeft de gemeente juist het tegenovergestelde laten weten aan de deputatie door in een e-mail aan de PSA d.d. 22/08/2016 daags voor de zitting te laten weten dat zij instemde met het (negatieve) advies van de PSA.

Ook op dit punt is de deputatiebeslissing niet afdoende gemotiveerd en niet tot stand gekomen na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van zaken zodat het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden is.

13.6.

Hoewel de PSA op basis van een nauwkeurige analyse van het aanvraagdossier en de ingediende plannen tot het besluit was gekomen dat de aanvraag, wat de omvorming van het achtergelegen werkhuis betreft, eigenlijk neerkomt op een nieuwbouw vermits:

- de bestaande gevelsteen zal ondermetst moeten worden,
- het plan nieuwe toestand toont een volledig nieuw dragend metselwerk en nieuwe funderingen,
- de bestaande betonvloer moet nagekeken worden of behoud mogelijk is,
- het dak met de bestaande asbest-cementleien wordt vervangen door geprofileerde geïsoleerde staalplaat,

komt de deputatie tot het totaal tegengesteld besluit dat kan aangenomen worden dat het achterste deel niet wordt herbouwd doch dat het louter om een verbouwing gaat waarbij de bestaande toestand wordt geïsoleerd zonder de bevindingen van de PSA afdoende te weerleggen op basis van deugdelijke motieven.

De vergunningverlenende overheid heeft haar appreciatiebevoegdheid niet behoorlijk uitgeoefend door de voorliggende onbetwistbare feitelijke gegevens (het gaat om een nieuwbouw en niet om een loutere verbouwing) en de ongunstige adviezen van de GSA en de PSA niet correct te beoordelen, namelijk door ze zonder afdoende motivering naast zich neer te leggen zodat de bestreden beslissing allerminst in redelijkheid werd genomen.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Vooreerst is het geenszins zo dat de bestreden beslissing niet verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening. Integendeel, verwerende partij heeft bij de beoordeling van de aanvraag net uitdrukkelijk de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening onderzocht, en heeft zo o.m. uitdrukkelijk rekening gehouden met de aangevraagde invulling met drie woonentiteiten, alsook met de bestaande toestand op de aanpalende percelen. Zo is de aangevraagde invulling in casu zeker ruimtelijk aanvaardbaar, gelet op de ligging van het perceel in het centrum van Sint-Pieters-Leeuw, waar een kernversterking uiteraard kan worden aanvaard. Daarenboven zijn er op de aanpalende percelen appartementsgebouwen aanwezig met 6, en resp. 8 appartementen. Ruimtelijk gezien past de voorliggende aanvraag dan ook al zonder twijfel in de onmiddellijke en ruimere omgeving.

Bovendien heeft verwerende partij vastgesteld dat de aanvraag een hergebruik van een bestaand gebouw met bijgebouw betreft, waarbij de omvorming van een handelsactiviteit met woning naar drie woongelegenheden op zich een omzetting betekent naar een minder dynamische functie. Hierbij mag dan ook niet uit het oog worden verloren dat wonen een functie betreft die zeker aansluit in de kern van een gemeente. Ook om deze redenen heeft verwerende partij dan ook geoordeeld dat de aangevraagde omvorming naar drie woongelegenheden ruimtelijk kan worden aanvaard.

Verder kunnen er ook geen hinderaspecten, zoals bedoeld in art. 4.3.1 VCRO, worden weerhouden.

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook afdoende gemotiveerd waarom zij de voorliggende stedenbouwkundige aanvraag wel degelijk verenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast heeft verwerende partij ook terecht vastgesteld dat elke woongelegenheid een aparte toegang heeft vanaf het openbaar domein. Zo heeft de woning op de verdieping haar toegang in het midden van de voorgevel met een private inkom en trap naar de eerste verdieping, en heeft de gelijkvloerse woning aan de straat haar toegang in de zijgevel met een padje langs de linker zijgevel. De achtergelegen woongelegenheid is tenslotte bereikbaar langs de bestaande voetweg tussen het betrokken perceel en de vroegere school. Het gaat hierom een voldoende brede en goed aangelegde doorsteek die in het verleden tevens gebruikt werd om toegang te nemen tot de speelplaats van de school. Deze bestaande voetweg is al een jarenlang gevestigd gebruik waaraan niet wordt gewijzigd. Ontegensprekelijk voldoet de aanvraag dan ook aan de voorwaarden uit art. 4.3.5 VCRO.

Verder werpt verzoekende partij op dat verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte de aangepaste plannen zou hebben vergund, en deze aanpassingen zelfs als voorwaarde aan de vergunning heeft gekoppeld, terwijl deze aanpassingen geen betrekking zouden hebben op kennelijk bijkomstige zaken. Ook dit argument kan echter niet worden aangenomen. De aangebrachte aanpassingen willen uitsluitend aan de beweerde onvoldoende woonkwaliteit van de woongelegenheid op de bovenliggende verdieping tegemoet komen, en hebben alzo louter betrekking op een schuifraam, de gedeeltelijke afbraak (verlaging) van een terrasmuur en een kleine aanpassing van de dakstructuur van de achterliggende zolderruimte. Deze aanpassingen betreffen dan ook

ontegensprekelijk louter kennelijk bijkomstige zaken, zodat ook op dit punt de argumentatie van verzoekende partij geenszins kan worden gevolgd.

Van enige schending van de artikelen 4.3.1 VCRO en/of 4.3.5 VCRO kan er in casu dan ook al zeker geen sprake zijn.

Verder kan er in casu evenmin sprake zijn van enige schending van het motiveringsbeginsel. De bestreden beslissing werd afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet, precies en uitdrukkelijk gemotiveerd, met uitvoerige vermelding van de onderliggende feitelijke en juridische motieven. Tevens is verwerende partij bij haar besluitvorming uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, en heeft zij de determinerende feitelijke en juridische gegevens uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in overweging genomen, correct beoordeeld en afgewogen en is zij op die gronden en in alle redelijkheid tot een besluit gekomen. Ook heeft zij wel degelijk afdoende gemotiveerd waarom zij van het negatieve verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar afwijkt. Van enige schending van het formele en/of materiële motiveringsbeginsel kan in casu dan ook zeker geen sprake zijn.

Daarnaast schendt de bestreden beslissing geenszins het zorgvuldigheidsbeginsel. Uit de bestreden beslissing blijkt immers ontegensprekelijk dat verwerende partij wel degelijk het administratief beroepschrift, de aanvraag en de onmiddellijke omgeving afdoende en zorgvuldig heeft onderzocht, dat zij op basis van het zorgvuldig samengesteld en volledig administratief dossier een volledig zicht heeft kunnen krijgen op de aanvraag en bijgevolg in redelijkheid een gefundeerde beslissing heeft kunnen nemen.

Tenslotte schendt de bestreden beslissing ook zeker niet het redelijkheidsbeginsel. De bestreden beslissing komt, in het licht van de vermelde motieven, geenszins als onredelijk voor, doch uit de bestreden beslissing blijkt daarentegen op ontegensprekelijke wijze dat verwerende partij in alle redelijkheid tot de genomen beslissing is gekomen. Daarenboven wordt er door de bestreden beslissing geen kennelijk onredelijke situatie voor verzoekende partij gecreëerd.

De bestreden beslissing schendt geenszins de aangegeven bepalingen en/of algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

...

3.

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft op standvastige wijze de omvang van haar beoordelingsbevoegdheid aangaande de goede ruimtelijke ordening beoordeeld :

(...)

Verwerende partij oordeelde als volgt over de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, wat de door verzoekende partij aangehaalde punten van kritiek betreft :

(...)

Verzoekende partij betwist de correctheid en volledigheid van deze beoordeling op verschillende punten en in verschillende onderdelen :

1)

In eerste instantie meent verzoekende partij dat de beoordeling van verweerster aangaande de ligging van het project ‘in tweede bouwzone’ ingaat tegen de vaste

beleidslijn van het college van burgemeester en schepenen van Sint-Pieters-Leeuw en dat deze afwijkt van 'het normaal te verwachten beslissingspatroon' van een zorgvuldig handelende overheid.

Tussenkomen partij herhaalt nogmaals dat hier evenwel geen sprake is van het bouwen van een woning in 2e bouwzone. Er wordt enkel een bestaand pand met een woning, handelszaak en werkhuis omgevormd naar een meergezinswoning met 3 woonentiteiten. Dat daarbij één woonentiteit achteraan op het gelijkvloers wordt voorzien, betekent niet dat een woning in 2e bouwzone wordt gebouwd.

Los daarvan beperkt verzoekende partij zich in dit onderdeel van het eerste middel tot loutere beweringen aangaande een 'vaste beleidslijn' van de gemeente en een 'normaal te verwachten beslissingspatroon'. Uit geen enkel stuk blijkt het voorzien van een meergezinswoning met slechts 3 woonentiteiten in een bestaand gebouw, gelegen in het centrum van de gemeente in zou gaan tegen het beleid van de gemeente en/of de provincie. Integendeel toont verwerende partij dat deze vorm van verdichting binnen een kern, met de opwaardering van een bestaand pand tot gevolg, de goede ruimtelijke ordening juist ten goede komt. Verzoeker toont niet aan dat deze opportuniteitsbeoordeling, die de Raad voor Vergunningsbetwistingen slechts marginaal mag toetsen, kennelijk onredelijk zou zijn.

Bovendien volstaat het niet om te beweren dat iets in strijd zou zijn met een niet-aangetoonde vage beleidslijn teneinde aan te tonen dat dit strijdig zou zijn met de goede ruimtelijke ordening. Dit zou de poort openzetten naar misbruik en willekeur nu de overheid dit argument kan gebruiken om naar eigen goeddunken om het even wat te vergunnen of te weigeren. Indien een overheid een beslissing wil nemen om in overeenstemming te zijn met een gewenste beleidsmatige ontwikkeling, mag op zijn minst verwacht worden dat dit beleid bekend gemaakt is aan de rechtsonderhorigen. Hiervan is echter geen sprake zodat de vergunning op grond van een vaag gewenst beleid niet geweigerd kan worden.

2)

In een tweede onderdeel van het eerste middel handhaaft verzoekende partij haar standpunt dat de achterste woongelegenheden niet zou gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg zodat de vergunning geweigerd had moeten worden op grond van artikel 4.3.5 § 1, 2e VCRO.

Ook in dit onderdeel gaat verzoekster er ten onrechte van uit dat deze woonentiteit een aparte woning is die gelegen is in een 2e bouwzone. Zoals gesteld, mist het middel op dit punt feitelijke grondslag nu dit uitgangspunt manifest foutief is. De 2e woonentiteit op het gelijkvloers is geen woning die in 2e bouwzone gebouwd wordt, maar maakt deel uit van een bestaand appartementsgebouw met 3 woonentiteiten : twee op het gelijkvloers waarvan 1 vooraan en 1 achteraan, en één op de eerste verdieping. Deze meergezinswoning is zonder enige twijfel gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, met name de Topstraat.

Bovendien kan er geen sprake zijn van een schending van artikel 4.3.5 VCRO. Dit artikel stelde (op het ogenblik dat de vergunning werd verleend :

(...)

Volgens dit artikel kan een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw enkel verleend worden wanneer het stuk grond gelegen is aan een bestaande, voldoende uitgeruste weg. Huidig project heeft evenwel geen betrekking op het bouwen

van een gebouw maar op het verbouwen van een bestaand gebouw. De eis van een ligging aan een voldoende uitgeruste weg, geldt in casu dan ook niet.

Het loutere feit dat de voordeur van de achterste woonentiteit bereikbaar is langs een bestaande, publiek toegankelijke voetweg, vormt geen bezwaar en brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang. Deze voetweg is hiervoor voldoende breed, hetgeen de aan het dossier toegevoegde foto's duidelijk aantonen. Op deze foto's is trouwens te zien dat de toegang naar de naastgelegen school (momenteel nog in gebruik voor verschillende culturele activiteiten) ook via deze voetweg gebeurde naar een dubbele toegangspoort. Ook dit middelonderdeel mist bijgevolg elke grond.

3)

In een derde onderdeel komt verzoekende partij terug op de toegang naar de inpandige garages via de onderdoorrit in het naastgelegen appartementsgebouw. Zij wijst erop dat, in tegenstelling tot wat wordt beweerd, hiervoor in de toekomst een erfdiensbaarheid gecreëerd zou moeten worden, met name wanneer dit naastgelegen appartementsgebouw verkocht zou worden.

Verzoekster kan echter niet ontkennen dat er momenteel geen enkel probleem is nu de aanvrager wel degelijk eigenaar is van het aanpalende gebouw en de toegang naar de garages. Bovendien verliest verzoekende partij uit het oog dat dit verder een louter burgerrechtelijk aspect betreft waarmee de vergunningverlenende overheid geen rekening kan en mag houden, aangezien een stedenbouwkundige vergunning de burgerlijke rechten onverkort laat gelden.

4)

Een vierde punt van kritiek heeft betrekking op de beperkte aanpassing aan de initiële plannen die naar aanleiding van de hoorzitting en in antwoord op het initieel ongunstige advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar werd toegevoegd. In tegenstelling tot wat verzoekende partij voorhoudt, omvatte dit evenwel geen aanpassing wat de toegang tot de achterste woning en de tuinzone van de voorste woongelegenheden betreft, noch wat de fietsenberging betreft : op deze punten is de aanvraag ongewijzigd gebleven, maar werd enkel een verduidelijkend plan toegevoegd om te bewijzen dat er geen interferentie in de toegang tussen beide woonentiteiten op het gelijkvloers is, en dat er in de garages voldoende plaats is voor het stallen van fietsen.

De enige aanpassing die wel voorgesteld werd, was het nemen van kleine maatregelen om méér lichtinval en buitenruimte te krijgen in de leefruimten van het appartement op de eerste verdieping. Deze aanpassingen zijn wel degelijk beperkt :

- Ter hoogte van het buitenterras wordt een groot schuifraam voorzien met rechtstreekse toegang naar het terras
- De muur die het terras achteraan gedeeltelijk afschermt, wordt verlaagd tot op 55 cm boven het niveau van het terras.
- Achter het terras wordt door een kleine aanpassing van de dakstructuur van de achterliggende zolderruimte een platform gecreëerd met een diepte van 155 cm voor een groter ruimtegevoel en meer lichtinval.

Artikel 4.3.1 § 1 VCRO laat expliciet de mogelijkheid om plannen in de loop van de procedure aan te passen, open:

(...)

Om vergunbaar te zijn, mogen de gewijzigde plannen volgens voormelde regelgeving dus (a) slechts een beperkte aanpassing betekenen ten opzichte van de oorspronkelijk ingediende plannen, (b) enkel betrekking hebben op bijkomstige zaken, en (c) niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. (...)

In casu is aan al deze voorwaarden voldaan, minstens bewijst verzoekende partij het tegendeel niet. Ten eerste is de aanpassing wel degelijk beperkt van aard. Dat verwerende partij aan deze aanpassing een voorwaarde koppelt, met name dat een uitvoering dient te gebeuren conform de aangepaste plannen, impliceert niet automatisch dat die aanpassing niet beperkt is. Het is immers de logica zelve dat men oplegt dat de voorgestelde wijziging ook effectief wordt uitgevoerd, en niet het initiële plan. De VCRO laat bovendien uitdrukkelijk toe dat wijzigingen worden aangebracht om tegemoet te komen aan adviezen (wat verwerende partij in haar verzoekschrift ook erkent), hetgeen steeds impliceert dat dergelijke wijziging noodzakelijk is om een ongunstig advies om te vormen naar een gunstig advies en dus om de vergunning te kunnen bekomen. In casu werden de wijziging voorgesteld om tegemoet te komen aan het ongunstig advies van de PSA omtrent de onvoldoende woonkwaliteit van de woongelegenheid op de verdieping. De loutere vaststelling dat de wijziging tot gevolg heeft dat 'een niet vergunbare aanvraag vergunbaar wordt' heeft niet steeds tot gevolg dat die wijziging niet beperkt zou zijn.

Ten tweede toont verzoekster niet aan dat de aanpassing betrekking zou hebben op meer dan louter bijkomstige zaken. Het wijzigen van een raamopening door dit te vergroten naar een schuifraam tot op de grond en het aanpassen van de dakstructuur van een achterliggende zolderruimte heeft geen enkele negatieve impact op de rest van het project. Uit niets blijkt dat de leefbaarheid van andere ruimtes in het gebouw hierdoor in het gedrang zou komen.

Tot slot blijkt nergens uit dat de aanpassing kennelijk een schending van derden tot gevolg zou hebben. Daarbij moet nog opgemerkt worden dat voor het project geen openbaar onderzoek gehouden moest worden, en dat de uitgevoerde beperkte aanpassing van de plannen evenmin de plicht tot openbaar onderzoek tot gevolg zouden hebben.

Het verlenen van de vergunning conform het beperkt aangepaste plan maakt bijgevolg geen schending uit van artikel 4.3.1 § 1 VCRO, noch van enige ander ingeroepen beginsel.

5)

Daar waar verzoekende partij nog opmerkt dat zij zich geenszins akkoord heeft verklaard met deze aanpassing, wijst tussenkomende partij er op dat dit weliswaar niet expliciet gebeurd is, maar wel impliciet door de afwezigheid van verzoekende partij op de hoorzitting waarvoor zij nochtans uitgenodigd was.

Bovendien is het al dan niet bestaan van een toestemming van verzoekende partij in deze niet doorslaggevend geweest voor verwerende partij om de vergunning te verlenen. Een eventuele foutieve notulering op dit punt kan bijgevolg niet leiden tot de onwettigheid van de verleende vergunning.

6)

Wat het laatste punt van de beoordeling betreft, vraagt verzoekende partij een beoordeling in de feiten door de Raad voor Vergunningsbetwistingen. In tegenstelling tot wat verzoekster voorhoudt, oordeelde de PSA niet dat de achterliggende woonentiteit een herbouw in plaats van een verbouwing zou zijn, maar gaf hij alleen aan dat dit niet duidelijk

was ; volgens de PSA was het behoud 'twijfelachtig' en bestond de kans dat hier sprake zou zijn van een nieuwbouw, hetgeen niet wenselijk zou zijn.

Tussenkomen de partij heeft hieromtrent naar aanleiding van de hoorzitting de nodige verduidelijking gegeven. In een aanvullende nota werd gesteld :

“Tot slot trekt de PSA ten onrechte in twijfel dat de woonentiteit die in het achterste gedeelte ingericht zal worden, uitvoerbaar is zonder al te grijpende verbouwingen. De vrees dat de facto een nieuwbouwconstructie opgericht zal worden, is ongegrond. Door de architect wordt uitdrukkelijk bevestigd dat, zoals de plannen ook vooropstellen, de bestaande structuur behouden blijft. Hij stelt :

“De uitgraving rond het bestaande gebouw blijft boven het niveau van de bestaande nulpas. De uitgraving gaat dus niet dieper dan de dragende muren en zeker niet dieper dan de bestaande funderingen. Waardoor deze uitgraving technisch geen moeilijkheden geeft.

Wanneer er gekeken wordt naar het grondplan nieuwe toestand is duidelijk te zien dat de bestaande muren behouden blijven (zie legende op plan 2/3). Wel is het zo dat er langs de binnenzijde geïsoleerd wordt (volgens de geldende EPB regelgeving). Voor de isolatie, langs de binnenzijde, is er een nieuwe niet dragende muur voorzien in Ytong blokken.

De doorsnede is gemaakt ter hoogte van een bestaande opening in de achtergevel (positie koelgroep op bestaand plan 1/3). Vandaar dat er op de doorsnede geen bestaand metselwerk getekend is. Deze opening wordt echter ingevuld door niet dragend metselwerk vermits er een bestaande betonbalk over deze opening loopt.

Op de doorsnede zijn geen nieuwe fundering getekend. Wel staat er vermeld dat de bestaande ondervloer in beton ter plaatse gecontroleerd moet worden i.f.v. waterdichting,... Deze ondervloer is geen dragende vloer vermits er gefundeerd wordt op zolen.

De dakstructuur blijft eveneens behouden. De bestaande asbest-cementleien worden vervangen door geïsoleerde staalplaten, bijkomend komt er nog isolatie op de zoldervloer (in het kader van EPB regelgeving).

Laat het dus duidelijk zijn dat de structuur volledig behouden blijft en er geen sprake is van een nieuwbouw.”

Bijgevolg is het wel degelijk de bedoeling om een bestaand handelspand dat in onbruik is geraakt en niet langer geschikt is voor een gebruik binnen de bestaande functie, te valoriseren binnen de bestaande structuur en constructie. Dergelijke aanpassing komt de goede ruimtelijke ordening juist ten goede, en dit zowel op korte termijn als op lange termijn bij een mogelijke ontwikkeling van het achterliggende binnengebied. Verzoekster meent dan ook dat het beroep dient te worden ingewilligd en dat de vergunning moet worden verleend.”

Op grond van deze informatie heeft verwerende partij terecht vastgesteld dat de vrees van de PSA voor een nieuwbouw in plaats van een verbouwing, ongegrond was en dat de aanvraag wel degelijk betrekking heeft op het verbouwen en opwaarderen van een bestaand gebouw. Mocht er de facto toch herbouwd worden (quod non), dan is dit trouwens een probleem van handhaving maar geen reden om de verleende vergunning onwettig te verklaren en te vernietigen.

“ ...

4.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota dat de tussenkomen de partij ten onrechte de toepasselijkheid van artikel 4.3.5, §2 VCRO betwist, omdat het niet om een nieuwbouw zou gaan. Het achterliggend gebouw betreft een bakkerij die thans geen woonfunctie heeft. De verbouwing is bovendien zo ingrijpend, dat de bestaande ordening op het terrein opnieuw beoordeeld moet worden.

Wanneer een gebouw vergund wordt, kan het volgens de verzoekende partij in zijn bestaande vorm behouden blijven en worden verbouwd als de verbouwingswerken niet te omvangrijk zijn. Bij zeer grondige verbouwingswerken, zoals in het huidige geval, dringt zich een afweging op of de bestaande ordening op het perceel niet opnieuw beoordeeld moet worden, zoals ook gebeurt bij volledige herbouw. Wanneer een gebouw volledig herbouwd wordt, moet de bouwdiepte van het gebouw aan de bouwdiepte van de bebouwing in de omgeving worden aangepast. In die situatie is de bouwdiepte van de bestaande aanbouw niet in overeenstemming met de gemiddelde bouwdiepte van de aanbouwen in de omgeving. De verzoekende partij verwijt de verwerende partij dat die afweging in de bestreden beslissing niet gemaakt werd.

5.

De tussenkomen de partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog:

“ ...
2)
(...) ”

Verzoekende partij betwist dit, stellende dat het achterliggend gebouw voorheen geen woonfunctie had maar als bakkerij in gebruik was. De relevantie van dit argument ontgaat tussenkomen de partij echter volledig. Artikel 4.3.5 spreekt immers uitdrukkelijk van een vergunning voor ‘het bouwen van een gebouw’ terwijl hier sprake is van de verbouwing en functiewijziging van een gebouw. Artikel 4.3.5 VCRO is bijgevolg niet van toepassing.

Daar waar verzoekende partij dan maar stelt dat de verbouwing zo ingrijpend is, dat de bestaande ordening van het terrein opnieuw beoordeeld moet worden, wijst tussenkomen de partij er op dat dit niets te maken heeft met het al dan niet van toepassing zijn van artikel 4.3.5 VCRO en met de daarin opgelegde verplichting tot ligging aan een voldoende uitgeruste weg. Verzoekende partij doelt hiermee op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

*(...)
5)*

Daar waar verzoekende partij nog opmerkt dat zij zich geenszins akkoord heeft verklaard met deze aanpassing, wijst tussenkomen de partij er op dat dit weliswaar niet expliciet gebeurd is, maar wel impliciet door de afwezigheid van verzoekende partij op de hoorzitting waarvoor zij nochtans uitgenodigd was. Verzoekende partij had de kans om op de hoorzitting aanwezig te zijn, maar zag hier zelf van af. Zij dient hiervan de gevolgen te dragen :

“De verzoekende partij voert ter rechtvaardiging aan dat zij van deelname aan de hoorzitting afzag vanwege “de afwezigheid van bijkomende stukken”, dat zij had kunnen beslissen om op de hoorzitting aanwezig te zijn als zij die stukken op voorhand had gekregen, of om een nieuwe hoorzitting had kunnen vragen of schriftelijk had kunnen repliceren als die stukken haar na de hoorzitting waren meegedeeld.

Die verantwoording voor haar passieve houding wordt niet aangenomen. Een hoorzitting dient juist om elke betrokken partij de gelegenheid te geven bijkomende argumenten of stukken voor te leggen om aldus het vergunningverlenend

bestuursorgaan van haar zienswijze te overtuigen. Dat een hoorzitting aanvullende stukken uitlokt, is een allesbehalve verrassend gevolg. De verzoekende partij had op die mogelijkheid bedacht moeten zijn toen zij de beslissing nam om al dan niet aan de hoorzitting deel te nemen.”

(...)

7)

In zijn wederantwoordnota voegt verzoekende partij aan dit middel nog toe dat de gevraagde verbouwingswerken zodanig omvangrijk zijn dat een afweging of de bestaande ordening op het perceel niet opnieuw beoordeeld moet worden (zoals in geval van herbouw) zich opdringt. Verwerende partij zou dit niet gedaan hebben en niet beargumenteerd hebben waarom een afwijkende bouwdiepte in deze verantwoord zou zijn.

Verzoekende partij haalt evenwel geen rechtspraak of rechtsleer aan waarop dit standpunt is gebaseerd : uit niets blijkt dat men, bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening, zou moeten afwegen of een verbouwing van een bestaand gebouw binnen een bestaand vergund volume dat rechten heeft gecreëerd, wel aanvaardbaar is, dan wel of men een gedeeltelijke afbraak zou kunnen eisen !

Bovendien betreft dit een nieuw argument dat zelfs verzoekende partij in haar weigeringsbeslissing niet had opgeworpen. Verwerende partij had hier dus niet moeten op antwoorden, noch los van het feit dat de motiveringsplicht niet inhoudt dat de vergunningverlenende overheid elk argument punt voor punt zou moeten weerleggen.

Tot slot is het standpunt dat de bouwdiepte van de bestaande aanbouw niet in overeenstemming is met de gemiddelde bouwdiepte van de aanbouwen in de omgeving niet eens correct. Op de luchtfoto op p. 3 van huidige nota blijkt dat er in de onmiddellijke omgeving, en zelfs op de aanpalende percelen, gebouwen voorkomen met een veel grotere bouwdiepte.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening. De verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt aan de hand van de beginselen, bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO beoordeeld.

Waar het de toets van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuur over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van het bevoegde bestuur stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuur de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren uitgeoefend heeft, met name of het van de juiste feitelijke gegevens uitgegaan is, of het die correct beoordeeld heeft en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

Op grond van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet moet de bestreden beslissing afdoende, dat wil zeggen op draagkrachtige wijze, de motieven te kennen geven waarom de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening gunstig beoordeeld wordt.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO volgt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de aanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, maar dat ook “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen” met betrekking tot de decretale aandachtspunten en criteria in rekening gebracht kunnen worden. Zoals blijkt uit de parlementaire voorbereidingen, moet er daarbij “rekening worden gehouden met de Raad van State-rechtspraak volgens dewelke de overheid die een bepaalde stedenbouwkundige politiek voert, (...), die politiek bekend moet maken en in concreto moet onderzoeken of een bepaald project daaraan beantwoordt” (Memorie van toelichting, *Parl. St.* VI. P., 2008-09, nr. 2011/1, 125).

In de bestreden beslissing motiveert de verwerende partij waarom zij een invulling van de site met drie woonentiteiten aanvaardbaar bevindt, te weten een kernversterking in het centrum van de gemeente met een beperkte verhoging van de woningdichtheid, de meergezinswoningen met zes tot acht appartementen op de aanpalende percelen en de omzetting van het gebouw met een handelsactiviteit en woning naar een minder dynamische functie van wonen.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij daarmee ingaat tegen haar “vaste beleidslijn” om geen woningen in de tweede bouwlijn te vergunnen, om daaruit zonder meer te besluiten dat de bestreden beslissing buiten het “normaal te verwachten beslissingspatroon” valt en voor een zorgvuldig bestuur in dezelfde omstandigheden “ondenkbaar” is.

Een beleidsmatig gewenste ontwikkeling kan maar in rekening worden gebracht voor zover zij voldoende duidelijk vastgelegd en openbaar gemaakt is. De verzoekende partij beweert wel dat zij consequent een “vaste beleidslijn” volgt om “geen woningen te vergunnen in tweede bouwlinde”, maar bewijst dat niet. Zij legt, afgezien van de weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg, geen vergunningsbeslissingen voor om van het bestaan van een consequent gevolgde beleidslijn te overtuigen. Evenmin documenteert zij dat het om een beleidsvisie zou gaan waaraan een voldoende publieke bekendheid gegeven is.

Alleen al om die reden wordt het op een “vaste beleidslijn” gesteunde verwijs niet aangenomen.

2.

Artikel 4.3.5, §1 VCRO bepaalt dat het “bouwen van een gebouw” met onder meer als hoofdfunctie “wonen” maar verleend kan worden wanneer de grond aan een voldoende uitgeruste, op het ogenblik van de aanvraag al bestaande weg gelegen is. Wat een “voldoende uitgeruste weg” inhoudt, wordt in artikel 4.3.5, §2 VCRO bepaald.

Artikel 4.3.5, §4, 3° VCRO sluit onder meer aanvragen tot het verbouwen of herbouwen van bestaande constructies van het toepassingsgebied van §1 uit.

De aanvraag strekt tot het renoveren van een handelsgebouw met woonst tot een meergezinswoning met drie woongelegenheden binnen het bestaande bouwvolume. Er is geen sprake van het “bouwen van een gebouw” zodat artikel 4.3.5, §1 VCRO niet van toepassing is. Het argument dat de achterliggende werkplaats (bakkerij) geen woonfunctie heeft, kan niet van die conclusie doen afzien. Het is daarbij ook niet duidelijk waarom de verzoekende partij de links gelegen voetweg als maatstaf hanteert. De door de aanvraag beoogde meergezinswoning waarvan de tot een appartement omgebouwde werkplaats een van de drie woongelegenheden wordt, ligt aan de Topstraat. De verzoekende partij beweert niet dat de Topstraat onvoldoende uitgerust zou zijn. Dat zou overigens in tegenspraak zijn met zowel haar vooradvies van 22 februari 2016 als met haar weigeringsbeslissing van 21 maart 2016 waarin zij telkens overweegt dat het perceel “langsheen een voldoende uitgeruste gemeenteweg” ligt.

3.

De verzoekende partij betwist niet dat de in de vergunde aanvraag begrepen garages en parkeerplaatsen via een doorgang onder het aanpalende appartementsgebouw, in eigendom van de tussenkomenende partij, bereikbaar zijn. Waar zij aanvoert dat er bij de verkoop van de appartementen een erfdienstbaarheid ten behoeve van de bereikbaarheid gevestigd zal moeten worden, stelt de verzoekende partij een toekomstige burgerrechtelijke kwestie aan de orde waarmee de verwerende partij als vergunningverlenend bestuur zich niet in te laten heeft.

4.

Artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO bepaalt:

“ ...

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

...”

De geciteerde bepaling is het resultaat van de wijziging bij artikel 45 van het decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid. Uit de memorie van toelichting blijkt dat de decreetgever een “oplossingsgericht vergunnen” voor ogen staat “waarbij zowel de belangen van derden als de belangen van de aanvrager worden gevrijwaard” (*Parl.St. VI. Parl., 2013-14, nr. 2371/1, 34*).

Zoals blijkt uit artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, strekt een voorwaarde, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de plannen, ertoe om een onverenigbaarheid van de aanvraag met het recht of de goede ruimtelijke ordening te remediëren. Het enkele feit dat het opleggen van een voorwaarde of een aanpassing van de plannen noodzakelijk is om de vergunning af te geven, volstaat dan ook niet om te besluiten dat de voorwaarden of de planaanpassingen de perken van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO te buiten gaan.

Planaanpassingen om een onverenigbaarheid met het recht of de goede ruimtelijke ordening te verhelpen, moeten aan de in artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO gestelde voorwaarden voldoen. Op de verzoekende partij rust de bewijslast om aan te tonen dat minstens een van de voorwaarden niet vervuld is.

Voor zover de verzoekende partij als “planaanpassingen” de fietsenstalling, de toegang tot de achterste wooneenheid en de tuinzone van de vooraan gelegen woongelegheden hekelt, mist haar kritiek feitelijke grondslag. Uit de bestreden beslissing, met inbegrip van de vergunde plannen, blijkt niet dat de verwerende partij tot die “planaanpassingen” besloten heeft. In haar wederantwoordnota

gaat de verzoekende partij de repliek ter zake van de tussenkomende partij uit de weg en herneemt zij zonder meer haar initieel betoog.

De planaanpassing betreffende het terras op de verdieping komt tegemoet aan het bezwaar van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de betrokken woongelegenheid onvoldoende lichtinval heeft en de buitenruimte beperkt is. In overeenstemming met artikel 4.3.1, §1, derde lid, 2° VCRO geldt de vereiste van “kennelijk bijkomstige zaken” dan ook niet. Het middel ontbeert argumentatie om ervan te overtuigen dat die planaanpassing niet ‘beperkt’ te noemen is en de in artikel 4.3.1, §1, derde lid gestelde perken te buiten gaat.

5.

De vermelding in de aanhef van de bestreden beslissing dat “voorafgaand aan de hoorzitting (...) de gemeente schriftelijk ingestemd (heeft) met het voorstel”, blijkt in de gunstige beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening geen rol te hebben gespeeld. De gebeurlijke onjuistheid ervan tast de regelmatigheid van de motivering niet aan en verantwoordt de vernietiging van de bestreden beslissing niet.

6.

Om over de tot woongelegenheid omgevormde werkplaats achteraan – verbouwing dan wel herbouw – andersluidend met het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te oordelen, motiveert de verwerende partij dat de “uitgraving die voorzien is rond het achterste gedeelte (...) boven het niveau van de bestaande nulpas (blijft) waardoor deze niet dieper gaat dan de dragende muren en de funderingen”, dat de “bestaande muren (...) bovendien behouden (blijven)”, dat er wel “geïsoleerd (wordt) langs de binnenzijde met cellenbetonblokken”, en dat ook “de dakstructuur (...) behouden (zal) blijven”. Daaruit besluit de verwerende partij dat “er geen sprake is van een herbouw van dit achtergelegen gedeelte”.

De verzoekende partij toont de feitelijke onjuistheid van die overwegingen niet aan, gaat niet eens op die overwegingen in.

Het betoog in de wederantwoordnota dat een volledige herbouw de verwerende partij had moeten aanzetten tot een afweging of de bestaande ordening op het perceel, met inbegrip van de bouwdiepte, niet opnieuw beoordeeld moet worden, berust, daargelaten de vraag naar de tijdigheid ervan, op de niet bewezen premisse dat de achtergelegen werkplaats herbouwd wordt.

7.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

1.

Een tweede middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 4.7.23, §1 VCRO in samenhang met de formele motiveringsplicht, en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt:

“...

Doordat: de bestreden beslissing een vergunning toekent ondanks het andersluidend verslag van de PSA

Terwijl: artikel 4.7.23 §1 VCRO de deputatie de plicht oplegt het verslag van de PSA te betrekken bij zijn beoordeling en besluitvorming

Zodat: de hogere wetsbepalingen en beginselen worden geschonden

TOELICHTING

15.

De plicht van de deputatie om een andersluidend verslag van de PSA te betrekken bij zijn beoordeling en besluitvorming betekent dat de verwerende partij uitdrukkelijk moet motiveren waarom zij met de bestreden beslissing afwijkt van dit verslag door in de bestreden beslissing duidelijk te vermelden waarom en met betrekking tot welke aspecten zij afwijkt van het andersluidend verslag.

(...)

Wanneer zowel de verzoekende partij als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar menen dat de aanvraag niet voor vergunning vatbaar is en beiden hun negatief advies zeer concreet en uitgebreid motiveren, dan vergt de motiveringsplicht dat de deputatie nog concreter, preciezer en zorgvuldiger de redenen moet aangeven die haar de van de adviezen afwijkende bestreden beslissing hebben doen nemen. Bij een onvoldoende motivering waarbij uit de bestreden beslissing bovendien niet blijkt waarom de deputatie geen rekening houdt met andere elementen in de ongunstige adviezen van zowel de verzoekende partij als van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, is de op haar rustende motiveringsplicht geschonden.

(...)

16.

In het eerste middel en de toelichting ervan werd aangegeven waarom zowel de verzoekende partij (gevolgd door de GSA) als de PSA van mening waren dat de aanvraag wegens strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening niet kon vergund worden.

Sommige van deze motieven werden door de deputatie niet beoordeeld, andere werden niet afdoende weerlegd of zelfs verkeerdelijk beoordeeld zoals uiteengezet in het eerste middel en de toelichting ervan.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing wel degelijk afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet, precies en uitdrukkelijk gemotiveerd waarom zij van oordeel is dat de stedenbouwkundige vergunning in kwestie verleend kan worden, en waarom zij bijgevolg van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar wenst af te wijken.

Zo heeft verwerende partij – zoals hierboven uitvoerig is uiteengezet bij de weerlegging van het eerste middel – in de bestreden beslissing wel degelijk afdoende toegelicht waarom zij de aanvraag wel ruimtelijk aanvaardbaar en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening acht (o.a. kernversterking in centrum, elke woongelegenheid heeft aparte toegang vanaf openbaar domein, beperkte aanpassingen zoals schuifraam en verlaging van terrasmuur zorgen voor kwaliteitsvolle woonentiteit op de verdieping). Hierbij is het ontegensprekelijk duidelijk op welke aspecten er van het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar wordt afgeweken, en waarom.

Van enige schending van art. 4.7.23, §1 VCRO, van het formele motiverings- en/of het zorgvuldigheidsbeginsel kan er in casu dan ook zeker geen sprake zijn.

...

3.

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

Uit de ongegrondheid van het eerste middel volgt logischerwijze ook de noodzaak om het tweede middel af te wijzen. Immers, aangetoond werd dat verwerende partij op correcte, afdoende en kennelijk redelijke wijze geoordeeld heeft dat het project de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt. Bijgevolg werd ook het andersluidende advies van de PSA op afdoende wijze weerlegd.

Er werd gemotiveerd dat de invulling van het bestaande pand met 3 woonentiteiten op die plaats de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt omwille van de specifieke ligging in de kern, de beperkte verhoging van de woningdichtheid die aansluit bij de bestaande meergezinswoningen in de onmiddellijke omgeving, de aanvaardbare opwaardering van een bestaand pand in een minder dynamische woonfunctie die past in de omgeving en het woongebied.

Het opgeworpen probleem van de toegankelijkheid van de woningen op het gelijkvloers werd gemotiveerd verworpen, daarbij op autonome wijze oordelend dat een afzonderlijke toegang langs een voldoende brede, voor het publiek toegankelijke en reeds voor het naastgelegen gebouw gebruikte voetweg aanvaardbaar is.

Aangaande de mobiliteitsafwikkeling werd door verwerende partij beargumenteerd waarom de toegang naar de garages via het naastgelegen appartementsgebouw in deze ruimtelijk wel aanvaardbaar is, rekening houdend met de eigendomstoestand en de verbetering van de situatie voor de aanpalende eigenaars ten opzichte van de bestaande.

Het argument aangaande de woonkwaliteit van de woonentiteit op de verdieping werd op grond bevonden, maar opgelost door de beperkte aanpassing van het plan.

Artikel 4.7.23 VCRO legt de vergunningverlenende overheid inderdaad de verplichting op om het andersluidende verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in haar besluitvorming te betrekken. In casu is dit echter zeer duidelijk gebeurd. Daarbij mag niet uit het oog verloren worden dat het op grond van de formele motiveringsplicht niet vereist is dat het vergunningverlenend bestuur alle argumenten punt per punt beantwoordt. Het volstaat dat op duidelijke en afdoende wijze de redenen aangegeven zijn die de beslissing verantwoorden, zodat een belanghebbende derde kennis kan nemen van deze redenen en zich met kennis van zaken kan verweren tegen die beslissing.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Luidens artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO neemt de deputatie haar beslissing over het beroep op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen gehoord heeft.

Wanneer de deputatie een met het verslag andersluidende beslissing neemt, moet uit de motivering duidelijk blijken waarom zij de beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet bijtreedt.

2.

Om ervan te overtuigen dat de verwerende partij niet voldoet aan de verstrengde motiveringsplicht in het licht van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, verwijst de verzoekende partij naar het eerste middel.

Als beoordeling van het tweede middel kan er dan ook naar de bespreking van het eerste middel worden verwezen. Daaruit blijkt dat de verzoekende partij niet slaagt in haar bewijslast om aan te tonen dat “sommige motieven”, van haar weigeringsbeslissing van 21 maart 2016 dan wel het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, niet beoordeeld, niet weerlegd of verkeerdelijk beoordeeld werden.

3.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Irma LOCUS is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. 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 van 4 december 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF