

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 12 november 2019 met nummer RvVb-A-1920-0253
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0903-A

Verzoekende partijen	1. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente HEIST-OP-DEN-BERG 2. de gemeente HEIST-OP-DEN-BERG , vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen beide vertegenwoordigd door advocaat Cies GYSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 20 augustus 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 7 juni 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de vergunningsaanvrager tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-berg van 30 januari 2018 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor *“een bedrijfspand mits de schrapping van het kantoor vooraan en de reclamepanelen uit de vergunning worden gesloten”* op het perceel gelegen te 2221 Booischot (Heist-op-den-berg), Liersesteenweg 59, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie D, nummer 288K2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 1 oktober 2019.

Advocaat Willem-Jan INGELS *loco* advocaat Cies GYSEN voert het woord voor de verzoekende partijen.

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

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

III. FEITEN

1.

De zaak heeft betrekking op een pand gelegen aan de Liersesteenweg 59, Heist-op-den-berg.

Op 6 juli 2010 beslist het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-berg om het gebouw op te nemen in het vergunningenregister als vergund geacht. Het college stelt in haar beslissing vast dat volgens de gegevens vermeld op de kadastrale legger de woning werd opgericht in het jaar 1919 en dat er geen geldig bewijs aanwezig is dat de constructie zou aangetast zijn door onregelmatigheden.

Op 26 februari 2014 wordt door de politie een proces-verbaal opgesteld waarin wordt vastgesteld dat er werken aan de voorgevel werden uitgevoerd zonder over de vereiste stedenbouwkundige vergunning te beschikken.

Op 17 mei 2017 weigert het college van college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-berg een eerste maal om een vergunning te verlenen voor “*de regularisatie van verbouwingen aan een bestaand handelspand met woning*”. Tegen die beslissing wordt geen beroep aangetekend.

4.

De aanvrager dient op 19 oktober 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-berg nogmaals een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*de regularisatie van verbouwingen aan een bestaand handelspand met woning*” op het perceel gelegen te 2221 Booischot (Heist-op-den-berg), Liersesteenweg 59.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Mechelen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976 in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘Het Moer’ (hierna BPA ‘Het Moer’), zoals gewijzigd en goedgekeurd op 16 april 1985, in een zone voor gekoppelde en vrijstaande bebouwing, verder opgedeeld in een voortuinstrook, een strook voor hoofdgebouwen en een strook voor binnenplaatsen en tuinen.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 31 oktober 2017 tot en met 29 november 2017, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 20 november 2017 ongunstig. In het advies wordt de schending vastgesteld van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning en van artikel 16 van het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen, enerzijds doordat de afmetingen en gegevens met betrekking tot de reclamepanelen ontbreken in de aanvraag en anderzijds omdat de vrijstaande panelen geplaatst zijn in een achteruitbouwstrook waar principieel een bouwverbod geldt, waarvoor in dit geval geen afwijking kan worden toegestaan.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 30 januari 2018 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager.

Tegen die beslissing tekent de aanvrager op 28 februari 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 mei 2018 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordelingen:

“ ...

Standpunt CBS d.d. 27/03/2018 naar aanleiding van het ingediende beroep

Met betrekking tot het ingediende beroepsschrift kunnen bijkomend volgende opmerkingen gemaakt worden:

In het beroepsschrift wordt gesteld dat het gegeven dat het gebouw enkel vergund geacht is als woning nooit bekend werd gemaakt aan de aanvrager.

Het collegebesluit van 6 juli 2010 met betrekking tot de opname in het vergunningenregister (bijlage) werd overgemaakt aan de toenmalige eigenaar. Bijkomend werd op 25 februari 2010 een stedenbouwkundig uittreksel opgemaakt met betrekking tot het perceel en het gebouw. Dit uittreksel werd op 25 februari 2010 verzonden aan Van den Vonder Marcel (vastgoedkantoor-landmeter) (bijlage).

In het stedenbouwkundig uittreksel wordt het eigendom steeds als volgt beschreven:

- Kadastrale aard: huis (p 1/6)
- Kadastrale aard: huis op en met grond (p 14/16)

In het uittreksel werden eveneens de geldende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Het Moer toegevoegd waarbij ook duidelijk staat beschreven:

- 2° Bestemming: Eengezinshuizen (p 3/16)

De gemeente heeft derhalve vóór de verkoop van het eigendom reeds steeds te kennen gegeven dat het gebouw enkel gekend is als woning. Nergens is er sprake van een vergunde handelsruimte en er werd eveneens duidelijk beschreven dat enkel de bestemming van 'eengezinshuizen' toegestaan kan worden. Deze gegevens waren gekend bij de verkoop van het onroerend goed. Uit digitale beelden uit 2009 van het gebouw blijkt ook niet dat het gebouw duidelijk een 'woning met handelsruimte' was zoals het beroepsschrift laat uitschijnen (bijlage).

Het feit dat er gegevens beschikbaar zijn uit de Kruispuntbank van Ondernemingen wil overigens niet zeggen dat een dergelijke functie ook stedenbouwkundig vergund is.

Zoals reeds in de beslissing van 30 januari 2018 staat beschreven, bedraagt de totale oppervlakte van de handelsruimte ± 138 m² (De oppervlakte van het gebouw dat in gebruik is in functie van deze handelszaak werd door de architect op de plannen in geel aangeduid), waar de totale oppervlakte van het woongedeelte ±162m² bedraagt, waarvan 82 m² op het gelijkvloers. Dit betekent dat 46% van de oppervlakte van het gebouw in gebruik is in functie van de handelszaak en slechts 54% als woning. Uit het ingediende grondplan 'Gelijkvloers' blijkt reeds duidelijk dat een zeer groot deel van dit niveau in gebruik is in functie van de handelszaak. De stelling dat er verwezen kan worden naar de 'zeer beperkte verhouding tussen de winkelruimte ten opzichte van het privé-gedeelte van het onroerend goed' is dan ook niet correct. De handelszaak omvat immers meer dan louter de winkelruimte.

Zoals reeds in de beslissing werd beschreven hebben de uitgevoerde ingrepen niet enkel een belangrijke impact op het straatbeeld maar omvatten zij ook wezenlijke uitbreidingswerken, waarbij nieuwe constructies werden opgetrokken buiten de bouwstrook. De opgesomde werken omvatten bijna allemaal vergunningsplichtige werken en kunnen niet louter als 'beperkte ingrepen' beschouwd worden.

Het gegeven dat er geen bezwaarschrift werd ingediend kan geenszins impliceren dat het gevraagde inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving. Zoals in de bestreden beslissing wordt beschreven bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is de aanvraag, waarbij tevens de bouwdiepte van het gebouw bijkomend werd vergroot, niet inpasbaar in de bebouwde omgeving en in strijd met de visie zoals vastgelegd in het geldende BPA en zoals gehanteerd binnen de gemeente.

Het standpunt met betrekking tot de aanvraag zoals geformuleerd in de weigering van de stedenbouwkundige vergunning van 30 januari 2018 blijft verder volledig behouden.

ARGUMENTATIE BEROEPER

Gebouw dateert van 1919. Aanvrager heeft pand aangekocht in 2010 en er is hem verzekerd geweest dat het pand voorheen ook steeds de gecombineerde bestemming van privé-woning en handelsruimte bezat.

Na de aankoop werden er beperkte werken uitgevoerd aan het pand dewelke niet constructief waren. De plaatsing van een crepi-laag en isolatie aan de buitengevels, plaatsing airco ter hoogte van zijgevel, plaatsing isolatie onder dak, vervanging buitenverharding, uitvoeren onderhoudswerken van de oudsher voorziene berging. Niet bewust dat deze werken vergunningplichtig waren. Jaren na datum, 2014, plots pv opgemaakt.

Pand is van voor 1945 in gebruik als handelspand, minstens sedert 1973. Blijkt uit 2 verklaringen op eer + uit kruispuntenbank. Gemeente baseert zich ten onrechte op incorrecte kadastrale gegevens, haar eigen besluit d.d. 2010 evenals de niet objectief gestaafde bewering m.b.t. vermeende bestemming d.d. 2009. Het besluit d.d. 2010 is de aanvrager ook niet betekend en dus ongekend.

Geen schending direct werkende norm. Advies AWV is gebaseerd op foute informatie en gewoon overgenomen door CBS zonder toetsing. De aanvraag heeft geen betrekking op de reclamepanelen zoals duidelijk aangegeven door aanvrager en diens architect, betrokkene gaat over tot vrijwillige verwijdering. Negatief advies is gebaseerd op reclamepanelen.

Het betreft een regularisatie dewelke zich wel perfect kan inpassen in de goede ruimtelijke ordening.

...

Toelichting

Het handelspand kan niet als vergund beschouwd worden.

Het besluit van de Vlaamse regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen, bepaalt dat de omvorming naar een handelsfunctie vanaf deze datum vergunningsplichtig is.

In het beroepsschrift tracht men aan te tonen dat de handelsbestemming reeds van 1940 aanwezig zou zijn en minstens van 1973. Men tracht dit aan te tonen aan de hand van 2 verklaringen op eer en aan de hand van enkele gegevens uit de Kruispuntdatabank.

De gegevens vanuit de kruispuntdatabank kunnen evenzeer afkomstig zijn van een maatschappelijke zetel op voornoemd adres doch toont dit niet aan dat het toen ook over een handelsactiviteit ter plaatse zou gaan. Op basis hiervan is het bovendien niet opmaken welke oppervlakte deze handelsvestiging dan wel zou hebben, m.a.w. hiermee kan de vermeende vergund geachte handelsoppervlakte niet worden aangetoond. Tenslotte worden er ook nog twee verklaringen op eer toegevoegd.

Deze gegevens worden tegengesproken door meer recente gegevens van de gemeente Heist-op-den-Berg.

Artikel 4.2.14 §2 VCRO stelt dat bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Op het betrokken perceel bevindt zich een woning waarvan de oprichting volgens kadastrale gegevens dateert uit 1919.

Het betreffende pand werd opgenomen in het vergunningenregister van de gemeente. Dit gebeurde in de zitting van het college van 6 juli 2010. In dit collegebesluit is er enkel sprake van de opname van het pand als 'woning' en dus geen handelspand. Deze opname gebeurde bovendien op basis van kadastrale gegevens waaruit evenmin blijkt dat het om een handelspand zou gaan.

Er werd geen tegenbewijs (dat dit pand toch een handelspand zou zijn) geleverd binnen het jaar na de opname in het vergunningenregister, zodat enkel de woning vergund geacht is. Dit zou conform de VCRO normaliter al volstaan om het onvergund karakter van het handelspand aan te geven.

In tegenstelling tot wat beroeper beweert, werd de toenmalige eigenaar wel degelijk op de hoogte gebracht dat enkel de woning vergund is geacht. Bijkomend werd op 25 februari 2010 een stedenbouwkundig uittreksel opgemaakt met betrekking tot het perceel en het gebouw. Dit uittreksel werd op 25 februari 2010 verzonden aan Van den Vonder Marcel (vastgoedkantoor-landmeter). In het stedenbouwkundig uittreksel wordt het eigendom steeds als volgt beschreven:

- Kadastrale aard: huis (p 1/6)
- Kadastrale aard: huis op en met grond (p 14/16)

In het uittreksel werden eveneens de geldende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Het Moer toegevoegd waarbij ook duidelijk staat beschreven:

2° Bestemming: Eengezinshuizen (p 3/16)

De gemeente heeft derhalve vóór de verkoop van het eigendom reeds steeds te kennen gegeven dat het gebouw enkel gekend is als woning. Nergens is er sprake van een vergunde handelsruimte en er werd eveneens duidelijk beschreven dat enkel de bestemming van 'eengezinshuizen' toegestaan kan worden. Deze gegevens waren gekend bij de verkoop van het onroerend goed.

Ook zijn er de bevindingen afkomstig van Google-maps. Uit deze gegevens blijkt geenszins dat de constructie voor de aankoop van de huidige aanvrager reeds in gebruik was als handelspand. Uit de opname van april 2009, september 2009 en oktober 2009 blijkt het een voorkomen te hebben van een eengezinswoning. Uit de opnames vanaf augustus 2014 blijkt het wel te gaan om een handelspand. De wijzigingen zijn dus na 2009 gebeurd en dateren van na het gewestplan, wederom een staving dat de handelsfunctie derhalve niet vergund is geacht.

...

Ook volgens de locatusdatabank, die alle gegevens verzamelt van detailhandelszaken op basis van verschillende informatiebronnen en op basis van plaatsbezoeken (sinds 2008), kan men pas gegevens terugvinden over een handelszaak op het adres sinds 2015; met name de huidige handelsvestiging.

Bijkomend wordt er nog geoordeeld door de beroeper dat het om een ondergeschikte handelsfunctie gaat ten aanzien van het wonen. Op zich maakt deze beoordeling geen verschil doch dient er op gewezen dat de handelsoppervlakte 46% inneemt van de totale vloeroppervlakte waardoor het niet als 'beperkt' kan omschreven worden ten aanzien van de woonfunctie.

Tenslotte dient ook vermeld dat de aanvrager zelf op de plannen aangeeft dat het om een functiewijziging gaat van wonen naar handel, waardoor ook dient geconcludeerd te worden dat de aanvrager van de overtuiging is dat het om een woning gaat, anders diende men hiervoor immers geen stedenbouwkundige aanvraag te bekomen.

Het handelspand is niet vergund geacht. De inplanting en de bouwdiepte van het bestaande gebouw zijn dan weer wel vergund geacht.

Vermits het handelspand niet vergund is, en dit derhalve een regularisatie betreft, moet de functiewijziging beoordeeld worden aan de hand van de actuele regelgeving en voorschriften.

Artikel 4.2.24 VCRO bepaalt over regularisaties het volgende:

...

De regularisatieaanvraag voor een handelspand is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

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

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de gewestplanbestemming, handelsvestigingen met woonst zijn principieel bestaanbaar in woongebied.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldende bijzonder plan van aanleg 'Het Moer' d.d. 16 april 1985.

Volgens het plan situeert de aanvraag zich in een strook voor hoofdgebouwen en in de strook voor binnenplaatsen en tuinen.

- **De bestemming: niet OK**

De voorschriften van het BPA zijn hier zeer duidelijk in, in de strook voor hoofdgebouwen is qua bestemming enkel een eengezinswoning mogelijk.

Een handelsvestiging is hier bijgevolg niet toegestaan.

- **De schaal: niet OK**

Deze woning bestaat uit verschillende volumes en werd ingeplant op 18,32m uit de as van de weg en op 2,27m van de linker perceelsgrens. De woning werd verder gedeeltelijk opgericht op 1,65m van de rechter perceelsgrens en gedeeltelijk tot op deze perceelsgrens.

Aan de achterzijde van de woning werden volumes herbouwd en uitgebreid. Het volume links achteraan, oorspronkelijk uitgevoerd met een kroonlijsthoogte van 3,40m (volgens het ingediende plan) en een licht hellend dak, werd vooral in de hoogte uitgebreid. De kroonlijsthoogte werd opgetrokken tot 4,50m. De laatste 0,80m van dit volume bevindt zich achter de achtergevelbouwlijn waardoor een deel van de uitbreidingswerken plaats vonden buiten de bouwstrook van het BPA. De oude berging bevindt zich achter de achtergevelbouwlijn en dus eveneens buiten de bouwstrook van het BPA. Aangezien de maximale bouwdiepte overeenkomstig het verordenend plan van het BPA 17m bedraagt, bevindt het gebouw zich achteraan over een diepte van $\pm 4,77$ m buiten de bouwstrook van het BPA.

Door zijn inplanting bevindt de voorgevel van het gebouw zich 2,68m voor de verplichte bouwlijn overeenkomstig het BPA. Deze bouwlijn bevindt zich op 21m uit de as van de weg. De totale breedte en diepte van het gebouw bedroegen oorspronkelijk respectievelijk 11,15m en 24,45m.

Ondanks de handelsfunctie worden de constructies zelf echter wel als vergund geacht beschouwd, want opgericht van voor de inwerkingtreding van het gewestplan.

De gevraagde werken beperken zich echter niet tot instandhoudingswerken aan de vergund geachte constructies, maar omvatten ook verbouwingen, herbouw en uitbreidingen.

De bestaande uitbouw, voorbij de bouwdiepte van 21,32m, met berging werd volledig gesloopt en groter herbouwd. Deze nieuwe uitbouw werd volledig opgericht buiten de strook voor hoofdgebouwen uit het BPA en werd vergroot ten opzichte van de oorspronkelijke bergruimte.

De voortuinzone: deels OK

In de voortuinzone zijn enkel verhardingen toegelaten in functie van de toegang tot de gebouwen.

Het voorstel van de aanvrager om de bestaande (quasi volledige voortuin) verharding te wijzigen in enkel de strikt noodzakelijke verhardingen is aanvaardbaar. Ook de extra verharding in functie van het veilig op- en afrijden van de oprit is aanvaardbaar. Achteruit

op deze drukke gewestweg ontsluiten zou immers een reëel verkeersrisico inhouden en zal het verkeer op de gewestweg ophouden en dus de vlotte doorstroming verminderen.

De voorgestelde nieuwe inplanting van de reclameborden zijn niet toegelaten.

Deze reclameborden komen dan wel te liggen achter de achteruitbouwstrook van de voorliggende gewestweg doch liggen zijn nog steeds in de zone voor voortuinen waar zoals eerder gesteld geen constructies gewenst zijn op de afsluitingen en de verhardingen na. Dat er in de omgeving nog dergelijke reclameborden voorkomen doet hieraan geen afbreuk.

Een afwijking van de voorschriften van het BPA wordt hier niet toegestaan.

Artikel 4.4.9/1 VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het verlenen van een omgevingsvergunning mag afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, voor zover dit plan ouder is dan vijftien jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag.

Elke aanvraag tot afwijking overeenkomstig het eerste lid, wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek.

In casu wordt geen gebruik gemaakt van deze afwijkmogelijkheid. De aanvraag brengt immers de goede ruimtelijke ordening in het gedrang (zie verder beoordeling goede ruimtelijke ordening).

Aangezien de omgeving haast volledig bebouwd is op basis van de voorschriften van het BPA 'Het Moer' en aan de overkant het BPA 'Het Raam', dienen deze BPA's ook aanzien te worden als een weergave van de goede ruimtelijke ordening van het gebied. Handelszaken komen hier niet voor.

Voor de verbouwingen binnen de achtergevelbouwlijn van het bestaande vergund geacht volume kunnen eventuele afwijkingen toegelaten worden. Echter, nieuwe constructies dienen opgericht te worden conform de geldende stedenbouwkundige voorschriften. Aangezien het gebouw reeds een bouwdiepte had van meer dan 24m (met bestaande berging), kan niet aanvaard worden dat deze grote bouwdiepte bijkomend nog eens wordt uitgebreid buiten de voorziene bouwstrook. Afwijken in functie van een deze niet verantwoorde bouwdiepte is niet wenselijk in het oog van de goede ordening van het gebied. De gebouwen in de onmiddellijke omgeving werden hoofdzakelijk uitgevoerd met een bouwdiepte van 17m of minder. Dezelfde bouwdiepte wordt ook buiten dit BPA gehanteerd als maximale bouwdiepte bij het oprichten of uitbreiden van woningen. Ook aan de overzijde van de straat kent het BPA 'het Raam' eveneens soortgelijke bouwdieptes.

Het eigendom is getroffen door het rooilijnplan N10.

De bestaande reclameborden staan in de achteruitbouwstrook, doch deze worden afgebroken en worden na de werken voorzien achter deze strook. Ook de constructie staat voor de achteruitbouwstrook, doch deze constructie is geacht vergund d.d. 1919.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de vastgelegde rooilijn en de daarbijhorende achteruitbouwstrook. Vermits het in casu of om te verplaatsen constructies of om vergund geachte constructies gaat, ontstaat er geen conflict.

...

GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: *niet OK*

Overeenstemming

- *Functionele inpasbaarheid: niet OK*
- *Mobiliteitsimpact: niet OK*
- *Schaal en ruimtegebruik: niet OK*
- *Visueel-vormelijke aspecten: OK*
- *Cultuurhistorische aspecten: OK*
- *Beleidsmatig gewenste ontwikkeling: niet OK*

Omgeving

De aanvraag is gelegen in het centrum van het kerkdorp Pijpelheide (Booischoot) en situeert zich op ±600m van de kerk. De Liersesteenweg is een drukke gewestweg (N10) tussen Aarschoot en Lier met een gevarieerde bebouwing. In de onmiddellijke omgeving en de omliggende straten bestaat de bebouwing hoofdzakelijk uit vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen.

Het perceel, met een oppervlakte van ±740m², heeft een perceelsbreedte aan de straatzijde van 13,50m en is ongeveer rechthoekig. Het terrein heeft een diepte van ±55m. Op het rechts aanpalende perceel bevindt zich een vrijstaand gebouw op meer dan 3m van de gemeenschappelijke perceelsgrens.

Het links aanpalende perceel is onbebouwd.

De aanvraag heeft betrekking op de regularisatie van uitgevoerde verbouwingswerken aan het gebouw. De plannen met de oorspronkelijke toestand van het gebouw voor de werken wordt beschreven als de 'vergunde toestand'.

De aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening in het gedrang.

Nieuwe handelszaken (zie eerdere beoordeling vergund geacht karakter) zijn niet wenselijk langsheen de N10. Met betrekking tot een bijkomende handelszaak aan de Liersesteenweg dient opgemerkt te worden dat de provincies Antwerpen en Vlaams-Brabant samen met de zes gemeenten langsheen de N10 bezig zijn met de opmaak van een studie over de baanwinkels langsheen de N10, "Baanwinkels en gemeenten op één lijn – de baan op voor kernversterking".

Bedoeling van deze studie is de ontwikkeling van een globale intergemeentelijke detailhandelsvisie voor N10. In deze studie werd inmiddels de visievorming afgewerkt en hieruit blijkt dat het perceel/pand van de aanvraag gelegen is in een winkelarme zone. Dit betekent concreet dat :

- *Er geen bijkomende nieuwe detailhandel ontwikkeld mag worden (met uitzondering van detailhandel tot max. 100 m² ondergeschikt en/of ondersteunend aan de hoofdfunctie per pand in relatie tot de gewestplanbestemming binnen stedelijk gebied). Hierbij dient opgemerkt te worden dat de aanvraag niet in het stedelijk gebied gelegen is.*
- *De eventuele uitbreiding van het bestaande aanbod max. 10 % kan zijn*
- *Er voor de panden die in deze winkelarme zone opgenomen zijn een gewenste herlocalisatie in functie van het commercieel strategisch plan of visie van de*

gemeente in evenwicht met het gewenste aanbod in functie van kernversterking voorgesteld wordt

- *De nabestemming van de zone het terugbrengen naar de hoofdfunctie van de zone – in casu wonen - is.*

Dat de bestaande voorgevel voor de geplande bouwlijn ligt en dat de bestaande bouwdiepte niet in overeenstemming is met het BPA is te wijten aan het feit dat de woning als vergund geacht dient beschouwd te worden volgens het vergunningenregister.

Achteraan bevinden een deel van de volumes en de oude berging zich achter de achtergevelbouwlijn en dus eveneens buiten de bouwstrook. Aangezien het gebouw werd opgericht voor de inwerkingtreding van het gewestplan kunnen instandhoudingswerken binnen het bestaande vergund geachte volume toegestaan worden.

Aan de achterzijde van de woning werden de werken echter niet beperkt tot de verbouwing van het bestaande gebouw, maar werden volumes herbouwd en uitgebreid. Het volume links achteraan, oorspronkelijk uitgevoerd met een kroonlijsthoogte van 3,40m (volgens het ingediende plan) en een licht hellend dak, werd vooral in de hoogte uitgebreid. De kroonlijsthoogte werd opgetrokken tot 4,50m. De laatste 0,80m van dit volume bevindt zich achter de achtergevelbouwlijn waardoor een deel van de uitbreidingswerken plaats vonden buiten de bouwstrook. Deze verbouwingen kunnen wel aanvaard worden, de verbouwingen zitten immers ook nog in de bestaande achtergevelbouwlijn van het magazijn/werkplaats. Eén gelijklopende achtergevel is stedenbouwkundig beter inpasbaar.

De bestaande uitbouw, voorbij de bouwdiepte van 21,32m, met berging werd volledig gesloopt en groter herbouwd. Deze nieuwe uitbouw werd volledig opgericht buiten de strook voor hoofdgebouwen en werd vergroot ten opzichte van de oorspronkelijke bergruimte. Nieuwe constructies dienen opgericht te worden conform de geldende goede ruimtelijke ordening. Aangezien het gebouw reeds een bouwdiepte had van meer dan 24m (met bestaande berging) kan niet aanvaard worden dat deze grote bouwdiepte bijkomend wordt uitgebreid buiten de bouwstrook. Afwijken in functie van deze niet verantwoorde bouwdiepte is niet wenselijk met het oog op de goede ordening van het gebied. De gebouwen in de onmiddellijke omgeving werden hoofdzakelijk uitgevoerd met een bouwdiepte van 17m of minder. Dezelfde bouwdiepte wordt ook buiten dit gebied gehanteerd als maximale bouwdiepte bij het oprichten of uitbreiden van woningen. Ook de overzijde van de straat kent een BPA 'het Raam' waar eveneens soortgelijke bouwdieptes werden opgelegd. Aangezien de omgeving haast volledig bebouwd is op basis van de normeringen in deze BPA's dienen deze ook aanzien te worden als een weergave van de goede ruimtelijke ordening in het gebied.

In de voortuinzone zijn enkel verhardingen toegelaten in functie van de toegang tot de gebouwen. Het voorstel van de aanvrager om de bestaande (quasi volledige voortuin) verharding te wijzigen in enkel de strikt noodzakelijke verhardingen is aanvaardbaar. Ook de extra verharding in functie van het veilig op- en afrijden van de oprit is aanvaardbaar. Achteruit op deze drukke gewestweg ontsluiten zou immers een reëel verkeersrisico inhouden en zal het verkeer op de gewestweg ophouden en dus de vlotte doorstroming verminderen.

Er kunnen geen parkeerplaatsen worden voorzien voor de kanten van de handelszaak aangezien de te verharden ruimte zal dienen voor de keerbeweging van de eigen wagen(s). Op de N10 kan eveneens niet geparkeerd worden waardoor er ook een negatief effect zal zijn op de mobiliteit in zijn geheel.

De voorgestelde nieuwe inplanting van de reclameborden zijn niet aanvaardbaar. Deze komen dan wel te liggen achter de achteruitbouwstrook van de voorliggende gewestweg doch liggen ze nog steeds in de zone voor voortuinen waar zoals eerder gesteld geen constructies gewenst zijn op de afsluitingen en de verhardingen na. Dat er in de omgeving nog dergelijke reclameborden voorkomen doet hieraan geen afbreuk.

Visueel-vormelijk zal de aanvraag een verbetering betekenen van de bestaande situatie. Het gebouw wordt gemoderniseerd door het vervangen van het schrijnwerk en het voorzien van nieuwe raamopeningen waardoor ook de leefruimte voldoende daglicht zal ontvangen. Ook de aanpassing van het gevelmateriaal is aanvaardbaar aangezien het geheel in een hedendaagser jasje zal gestoken worden en bovendien ook beter zal voldoen aan de huidige energienormen. Het voorzien van een plat dak op het achterste volume is eveneens aanvaardbaar aangezien de meeste achterbouwen in de omgeving eveneens zijn voorzien van een plat dak.

...

Na de hoorzitting van 8 mei 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 7 juni 2018 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning “voor een bedrijfspand mits schrapping van het kantoor vooraan en de reclamepanelen uit de vergunning worden gesloten”. De beslissing wordt onder meer als volgt gemotiveerd:

“ ...

De aanvraag kan in overeenstemming met de voorschriften van het geldende bijzonder plan van aanleg ‘Het Moer’ d.d. 16 april 1985 worden gebracht.

Volgens het plan situeert de aanvraag zich in een strook voor hoofdgebouwen en in de strook voor binnenplaatsen en tuinen.

- ***De bestemming: voorwaardelijk OK***

De voorschriften van het BPA zijn hier zeer duidelijk in, in de strook voor hoofdgebouwen is qua bestemming enkel een eengezinswoning mogelijk.

Een handelsvestiging is hier bijgevolg niet toegestaan.

Na de hoorzitting heeft de deputatie dan ook besloten deze handelsfunctie niet mee te vergunnen. De ‘ontvangstbureau klanten met enkele toonmodellen airco’s en pelletkachels’ zoals omschreven op de plannen wordt dan ook uit de vergunning geschrapt, deze ruimte dient betrokken te worden bij de woonfunctie en dient dus in functie van de eengezinswoning te worden voorzien. Zo is de aanvraag wel in overeenstemming met het geldende BPA.

De handelsfunctie wordt dan ook NIET vergund, de garage met werkplaats/magazijn wordt wel toegelaten.

- ***De schaal: OK***

Deze woning bestaat uit verschillende volumes en werd ingeplant op 18,32m uit de as van de weg en op 2,27m van de linker perceelsgrens. De woning werd verder gedeeltelijk opgericht op 1,65m van de rechter perceelsgrens en gedeeltelijk tot op deze perceelsgrens.

Aan de achterzijde van de woning werden volumes herbouwd en uitgebreid. Het volume links achteraan, oorspronkelijk uitgevoerd met een kroonlijsthoogte van 3,40m (volgens het ingediende plan) en een licht hellend dak, werd vooral in de hoogte uitgebreid. De kroonlijsthoogte werd opgetrokken tot 4,50m. De laatste 0,80m van dit volume bevindt zich achter de achtergevelbouwlijn waardoor een deel van de uitbreidingswerken plaats vonden buiten de bouwstrook van het BPA. De oude berging bevindt zich achter de achtergevelbouwlijn en dus eveneens buiten de bouwstrook van het BPA. Aangezien de maximale bouwdiepte overeenkomstig het verordenend plan van het BPA 17m bedraagt, bevindt het gebouw zich achteraan over een diepte van $\pm 4,77$ m buiten de bouwstrook van het BPA.

Door zijn inplanting bevindt de voorgevel van het gebouw zich 2,68m voor de verplichte bouwlijn overeenkomstig het BPA. Deze bouwlijn bevindt zich op 21m uit de as van de weg. De totale breedte en diepte van het gebouw bedroegen oorspronkelijk respectievelijk 11,15m en 24,45m.

Ondanks de handelsfunctie worden de constructies zelf echter wel als vergund geacht beschouwd, want opgericht van voor de inwerkingtreding van het gewestplan.

De gevraagde werken beperken zich echter tot instandhoudingswerken aan de vergund geachte constructies, deze komen dan ook voor vergunning in aanmerking.

- **De voortuinzone: deels OK**

In de voortuinzone zijn enkel verhardingen toegelaten in functie van de toegang tot de gebouwen.

Het voorstel van de aanvrager om de bestaande (quasi volledige voortuin) verharding te wijzigen in enkel de strikt noodzakelijke verhardingen is aanvaardbaar. Ook de extra verharding in functie van het veilig op- en afrijden van de oprit is aanvaardbaar. Achteruit op deze drukke gewestweg ontsluiten zou immers een reëel verkeersrisico inhouden en zal het verkeer op de gewestweg ophouden en dus de vlotte doorstroming verminderen.

De voorgestelde nieuwe inplanting van de reclameborden zijn niet toegelaten.

Deze reclameborden komen dan wel te liggen achter de achteruitbouwstrook van de voorliggende gewestweg doch liggen zijn nog steeds in de zone voor voortuinen waar zoals eerder gesteld geen constructies gewenst zijn op de afsluitingen en de verhardingen na. Dat er in de omgeving nog dergelijke reclameborden voorkomen doet hieraan geen afbreuk. Bovendien duiden deze reclameborden ook op de onvergunde functie van handel wat, gelet op voorgaande, niet inpasbaar en niet aanvaardbaar is.

Een afwijking van de voorschriften van het BPA wordt hier niet toegestaan.

...

In casu wordt geen gebruik gemaakt van deze afwijkingsmogelijkheid. De aanvraag brengt immers de goede ruimtelijke ordening in het gedrang (zie verder beoordeling goede ruimtelijke ordening).

Aangezien de omgeving haast volledig bebouwd is op basis van de voorschriften van het BPA 'Het Moer' en aan de overkant het BPA 'Het Raam', dienen deze BPA's ook aanzien te worden als een weergave van de goede ruimtelijke ordening van het gebied. Handelszaken komen hier niet voor.

Het eigendom is getroffen door het rooilijnplan N10.

De bestaande reclameborden staan in de achteruitbouwstrook, doch deze worden afgebroken en worden uit de vergunning gesloten. Ook de constructie staat voor de achteruitbouwstrook, doch deze constructie is geacht vergund d.d. 1919.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de vastgelegde rooilijn en de daarbijhorende achteruitbouwstrook. Vermits het in casu of om uitgesloten constructies gaat (reclame) of om vergund geachte constructies gaat, ontstaat er geen conflict.

...

De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

De aanvraag is gelegen in het centrum van het kerkdorp Pijpelheide (Booischoot) en situeert zich op ±600m van de kerk. De Liersesteenweg is een drukke gewestweg (N10) tussen Aarschoot en Lier met een gevarieerde bebouwing. In de onmiddellijke omgeving en de omliggende straten bestaat de bebouwing hoofdzakelijk uit vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen.

Het perceel, met een oppervlakte van ±740m², heeft een perceelsbreedte aan de straatzijde van 13,50m en is ongeveer rechthoekig. Het terrein heeft een diepte van ±55m. Op het rechts aanpalende perceel bevindt zich een vrijstaand gebouw op meer dan 3m van de gemeenschappelijke perceelsgrens.

Het links aanpalende perceel is onbebouwd.

De aanvraag heeft betrekking op de regularisatie van uitgevoerde verbouwingswerken aan het gebouw. De plannen met de oorspronkelijke toestand van het gebouw voor de werken wordt beschreven als de 'vergunde toestand'.

De aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang mits schrapping van de ontvangsbureau en de reclame.

Nieuwe handelszaken (zie eerdere beoordeling vergund geacht karakter) zijn niet wenselijk langsheen de N10. Met betrekking tot een bijkomende handelszaak aan de Liersesteenweg dient opgemerkt te worden dat de provincies Antwerpen en Vlaams-Brabant samen met de zes gemeenten langsheen de N10 bezig zijn met de opmaak van een studie over de baanwinkels langsheen de N10, "Baanwinkels en gemeenten op één lijn – de baan op voor kernversterking".

Bedoeling van deze studie is de ontwikkeling van een globale intergemeentelijke detailhandelsvisie voor N10. In deze studie werd inmiddels de visievorming afgewerkt en

hieruit blijkt dat het perceel/pand van de aanvraag gelegen is in een winkelarme zone. Dit betekent concreet dat :

- Er geen bijkomende nieuwe detailhandel ontwikkeld mag worden (met uitzondering van detailhandel tot max. 100 m² ondergeschikt en/of ondersteunend aan de hoofdfunctie per pand in relatie tot de gewestplanbestemming binnen stedelijk gebied). Hierbij dient opgemerkt te worden dat de aanvraag niet in het stedelijk gebied gelegen is.*
- De eventuele uitbreiding van het bestaande aanbod max. 10 % kan zijn*
- Er voor de panden die in deze winkelarme zone opgenomen zijn een gewenste herlocalisatie in functie van het commercieel strategisch plan of visie van de gemeente in evenwicht met het gewenste aanbod in functie van kernversterking voorgesteld wordt*
- De nabestemming van de zone het terugbrengen naar de hoofdfunctie van de zone – in casu wonen - is.*

Dat de bestaande voorgevel voor de geplande bouwlijn ligt en dat de bestaande bouwdiepte niet in overeenstemming is met het BPA is te wijten aan het feit dat de woning als vergund geacht dient beschouwd te worden volgens het vergunningenregister.

Achteraan bevinden een deel van de volumes en de oude berging zich achter de achtergevelbouwlijn en dus eveneens buiten de bouwstrook. Aangezien het gebouw werd opgericht voor de inwerkingtreding van het gewestplan kunnen instandhoudingswerken binnen het bestaande vergund geachte volume toegestaan worden.

Ook aan de achterzijde van de woning werden de werken echter beperkt tot de verbouwing van het bestaande gebouw. De verbouwingen kunnen wel aanvaard worden, de verbouwingen zitten immers ook nog in de bestaande achtergevelbouwlijn van het magazijn/werkplaats. Eén gelijklopende achtergevel is stedenbouwkundig beter inpasbaar.

In de voortuinzone zijn enkel verhardingen toegelaten in functie van de toegang tot de gebouwen. Het voorstel van de aanvrager om de bestaande (quasi volledige voortuin) verharding te wijzigen in enkel de strikt noodzakelijke verhardingen is aanvaardbaar. Ook de extra verharding in functie van het veilig op- en afrijden van de oprit is aanvaardbaar. Achteruit op deze drukke gewestweg ontsluiten zou immers een reëel verkeersrisico inhouden en zal het verkeer op de gewestweg ophouden en dus de vlotte doorstroming verminderen.

Er kunnen geen parkeerplaatsen worden voorzien voor de klanten van de handelszaak aangezien de te verharden ruimte zal dienen voor de keerbeweging van de eigen wagen(s) en aangezien er geen handelszaak vergund is of kan worden.

De voorgestelde nieuwe inplanting van de reclameborden zijn niet aanvaardbaar. Deze komen dan wel te liggen achter de achteruitbouwstrook van de voorliggende gewestweg doch liggen ze nog steeds in de zone voor voortuinen waar zoals eerder gesteld geen constructies gewenst zijn op de afsluitingen en de verhardingen na. Dat er in de omgeving nog dergelijke reclameborden voorkomen doet hieraan geen afbreuk.

Visueel-vormelijk zal de aanvraag een verbetering betekenen van de bestaande situatie. Het gebouw wordt gemoderniseerd door het vervangen van het schrijnwerk en het voorzien van nieuwe raamopeningen waardoor ook de leefruimte voldoende daglicht zal ontvangen. Ook de aanpassing van het gevelmateriaal is aanvaardbaar aangezien het geheel in een hedendaagse jasje zal gestoken worden en bovendien ook beter zal voldoen aan de

*huidige energienormen. Het voorzien van een plat dak op het achterste volume is eveneens aanvaardbaar aangezien de meeste achterbouwen in de omgeving eveneens zijn voorzien van een plat dak.
...*

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel, eerste onderdeel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren de schending aan van de artikelen 4.2.1, 4.3.1 en 4.4.23 VCRO, van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen, van artikel 2.01 van de stedenbouwkundige voorschriften bij BPA 'Het Moer', van het formeel en materieel motiveringsbeginsel en van het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

Het middel bevat twee onderdelen. Het eerste middelonderdeel wordt als volgt toegelicht:

“ ...

In het verleden oordeelde Uw Raad dat het bepalen van de werkelijke aard van de activiteiten een feitelijke aangelegenheid is. Uw Raad voor Vergunningsbetwistingen kan slechts nagaan of het bestuur zijn appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, d.i. of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of die correct werden beoordeeld en of het op basis daarvan in redelijkheid de bestreden beslissing heeft kunnen nemen en of het de aanvraag op haar juiste draagwijdte correct heeft beoordeeld.

In casu valt in eerste instantie op dat de motivering van de bestreden beslissing niet te rijmen valt met het besluit (het beschikkend gedeelte) van de bestreden beslissing. Op pagina 8 van de bestreden beslissing staat te lezen:

...

Een handelsfunctie zou aldus niet vergund worden. Evenwel stelt het “besluit” van de bestreden beslissing dat er een vergunning wordt afgeleverd voor een “bedrijfspannd”:

...

Met andere woorden, uit het besluit van de bestreden beslissing blijkt dat er toch een “bedrijfspannd” wordt vergund, maar met uitsluiting van de kantoorfunctie.

Op zijn minst is de bestreden beslissing manifest tegenstrijdig en onzorgvuldig waar zij enerzijds een handelsfunctie lijkt uit te sluiten, maar anderzijds toch een “bedrijfspannd” vergunt. Het is niet duidelijk welke functie nu precies wordt vergund, hetgeen strijdig is met de formele, minstens met de materiële motiveringsplicht. Door enerzijds te vermelden dat een handelsfunctie uitgesloten is, maar anderzijds uitdrukkelijk in het beschikkend gedeelte

een “bedrijfspand” te vergunnen, is de bestreden beslissing bovendien behept met een interne tegenstrijdigheid.

*De bestreden beslissing creëert daarenboven **rechtsonzekerheid**, nu **het volstrekt onduidelijk is of door het vergunnen van een “bedrijfspand” ook een handelsfunctie wordt vergund**. Het louter schrappen van het kantoor vooraan in het gebouw betekent op zich hoegenaamd niet dat een handelsfunctie wordt uitgesloten – zeker niet waar de bestreden beslissing uitdrukkelijk een “bedrijfspand” vergunt. Integendeel, uit de uiterst dubbelzinnige formulering van de bestreden beslissing zou kunnen worden opgemaakt dat in het magazijn en in de werkplaats wél een handelsfunctie vergund wordt. Aldus wordt rechtsonzekerheid gecreëerd. **Minstens diende de bestreden beslissing op dit punt uitvoeriger en zorgvuldiger gemotiveerd te worden.***

In de tweede plaats moet worden vastgesteld dat zelfs indien zou worden aangenomen dat de bestreden beslissing een handelsfunctie in de werkplaats en het magazijn weldegelijk zou uitsluiten (quod non), in alle redelijkheid moet worden aangenomen dat er de facto hoe dan ook een vergunning wordt afgeleverd voor handelsactiviteiten.

Immers zullen de airco's en kachels die in de werkplaats worden bewerkt en in het magazijn worden opgeslagen ook vandaar uit verkocht worden. De bestreden beslissing onderzoekt noch motiveert hoe de werkplaats en het magazijn los zouden kunnen worden gekoppeld van de handelsfunctie. Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de aanvrager elders een winkel heeft, of zijn producten elders aan het publiek aanbiedt. De loutere schrapping van het kantoor betekent hoegenaamd niet dat het pand niet langer een handelsfunctie zou hebben. Het magazijn zal de facto als magazijn dienst doen. De aanvrager heeft zeer duidelijk de intentie om vanuit het bedrijfspand handelsactiviteiten te voeren. Dat louter het kantoor uit de vergunning wordt gesloten, verhindert aldus niet dat het gebouw een handelsfunctie zal krijgen.

De bestreden beslissing gaat echter zonder enige motivering voorbij aan het evidente gegeven dat indien een “bedrijfspand” met werkplaats en magazijn maar zonder kantoor vergund worden, er de facto hoe dan ook weldegelijk een handelsfunctie wordt vergund.

Minstens omvat de bestreden beslissing geen zorgvuldige en redelijke beoordeling van de aanvraag in het licht van de overduidelijke intenties van de aanvrager, die zoals gesteld ook niet over een winkel elders beschikt. De intentie van de aanvrager om handel te drijven in het pand blijkt niet alleen uit de aanvraag, maar ook uit de website van de aanvrager, die tot op moment van schrijven het volgende aangeeft:

...

Bij de beoordeling van de aanvraag moest dan ook in alle redelijkheid vanuit worden gegaan dat het gebouw in de praktijk weldegelijk een handelsfunctie heeft en zal krijgen. Minstens diende de bestreden beslissing te onderzoeken en te motiveren waarom het vergunnen van het magazijn met werkplaats niet tevens betekent dat een handelsfunctie wordt vergund.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In het eerste onderdeel van het middel voeren de verzoekende partijen in essentie aan dat de motieven in de bestreden beslissing tegenstrijdig zijn. Enerzijds wordt overwogen dat de

handelsfunctie niet wordt vergund en anderzijds wordt enkel de kantoorruimte uit de vergunning geschrapt en een vergunning verleend voor een “bedrijfspand” en magazijn, werkplaats en garage, hetgeen *de facto* neerkomt op een handelspand.

2.

De materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke bestuurshandeling rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid door het bestuur werden vastgesteld. Bovendien moet de overheid de gegevens die in rechte en in feite juist zijn, correct en zorgvuldig beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

De Raad kan zich, wat de beoordeling van de zaak betreft, niet in de plaats stellen van het bestuur, maar kan wel nagaan of de beoordeling met de vereiste zorgvuldigheid is gebeurd.

3.

Volgens de bestreden beslissing omvat het aangevraagde de regularisatie van een aantal verbouwwerken en de regularisatie van een handelsbestemming. De werken worden als volgt omschreven:

- Het plaatsen van crepi op isolatie aan de buitengevels voor een betere isolatiewaarde en regendichting aan de voor-en zijgevels.
- De plaatsing van een buitenunit van een warmtepomp aan de rechtse zijgevel.
- Het vervangen van oude dakpannen van de achtergelegen loods door stalen geprofileerde dakplaten.
- De renovatie van de achterbouw, plaatsen 3 nieuwe ramen en schuifraam, vernieuwen van het dak.
- Het plaatsen van nieuw buitenschrijnwerk.
- De berging aan de achtergevel werd afgebroken en groter herbouwd.
- Het plaatsen van klinkerverharding voor het gebouw en aan de linkse en rechtse zijgevel.
- Het plaatsen van 2 reclamepanelen aan de linkse perceelsgrens.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de handelsoppervlakte 46 % inneemt van de totale oppervlakte hetgeen haar doet overwegen dat dit niet als ‘beperkt’ te beschouwen is ten aanzien van de woonfunctie.

Uit de bouwplannen blijkt dat de gelijkvloerse verdieping grotendeels wordt ingenomen door een (1) ontvangruimte klanten met toonmodellen (2) garage (3) magazijn/werkplaats.

4.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij herhaaldelijk dat een handelspand op de betrokken plaats niet kan worden vergund. Na de vaststelling dat de handelsbestemming niet kan worden beschouwd als vergund geacht, overweegt ze onder meer dat een handelsvestiging in strijd is met het BPA ‘Het Moer’ dat “*qua bestemming enkel een eengezinswoning*” toelaat, dat een afwijking van het voorschriften niet kan worden toegestaan en dat de handelsfunctie “*dan ook NIET (wordt) vergund*”. Ook bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt er in de bestreden beslissing op gewezen dat een nieuwe handelszaak langs de N10 niet wenselijk is.

Niettemin wordt in de bestreden beslissing beschikt dat een “*vergunning wordt verleend voor een bedrijfspand mits de schrapping van het kantoor vooraan en de reclamepanelen uit de vergunning worden gesloten*”.

Vooreerst moet vastgesteld worden dat het tegenstrijdig is om enerzijds te motiveren dat een handelsfunctie niet kan vergund worden en anderzijds te besluiten om een vergunning te verlenen voor een “bedrijfspan”. Bovendien kan niet ingezien worden hoe de verwerende partij er toe komt te stellen dat enkel de ontvangstruimte voor klanten uit de vergunning moet worden gesloten, terwijl ze zelf vaststelt dat 46 % van de totale vloeroppervlakte in functie staat van de handelsbestemming. Zoals reeds vastgesteld onder het vorig randnummer voorziet de aanvraag niet enkel een kantoorruimte op het gelijkvloers, maar staan nog diverse andere ruimten in functie van de gevraagde handelsbestemming. Dit alles nog los van de vraag of de verwerende partij door het uitsluiten van de kantoorruimte uit de vergunning niet oordeelt over een alternatieve aanvraag.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren de schending aan van de artikelen 4.3.1, 4.4.1 en 4.7.23 VCRO, van artikel 2.02 van het BPA ‘Het Moer’, van het formeel en materieel motiveringsbeginsel en van het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur

Het middel wordt onder meer als volgt toegelicht:

“ ...

In casu moet worden vastgesteld dat zowel het college van burgemeester en schepenen, als de PSA de nieuwe vergrote uitbouw buiten de strook voor hoofdgebouwen (de zone “plaatsen bestemd voor gekoppelde en voor vrijstaande bebouwing” volgens het BPA) onaanvaardbaar vonden.

In de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen staat hieromtrent te lezen (STUK 7):

...

Eerste verzoekende partij achtte het volstrekt onaanvaardbaar dat de bestaande bouwdiepte van 24 meter nog verder werd uitgebreid, en dit in de “strook voor binnenplaatsen en tuinen” zoals vermeld in artikel 2.02 van de stedenbouwkundige voorschriften bij BPA ‘Het Moer wijziging 1’.

Daarbij werd uitdrukkelijk aangegeven dat dergelijke uitbreiding buiten de bouwstrook ontoelaatbaar is, wegens strijdigheid met zowel het BPA, de (boven)gemeentelijke stedenbouwkundige visie en de goede ruimtelijke ordening.

Onderstaand wordt ter illustratie een uittreksel uit het grafisch plan bij het BPA weergegeven:

...

Ook de PSA oordeelde in diens negatief verslag dat de uitgebreide aanbouw wat bouwdiepte betreft niet kon worden aanvaard (STUK 8):

...

De bestreden beslissing gaat evenwel voorbij aan de ernstige kritiek die eerste verzoekende partij en de PSA hadden bij de uitgebreide aanbouw buiten de bouwstrook. De bestreden beslissing beperkt zich tot volgende nietszeggende en bovendien volstrekt foutieve motivering (STUK 1):

...

De bestreden beslissing gaat aldus hoegenaamd niet in op de kritiek dat de bouwdiepte nog werd vergroot. Sterker, de bestreden beslissing gaat volstrekt voorbij aan het gegeven

*dat de bouwdiepte van het pand werd vergroot, en biedt op dit punt geen enkele motivering, en **stelt foutief dat de verbouwingen nog “in de bestaande achtergevelbouwlijn” zouden zijn uitgevoerd. Dit is hoegenaamd niet correct.***

*Uit de vergunde plannen blijkt immers onmiskenbaar dat de bouwdiepte weldegelijk werd vergroot, nu de bestaande berging werd afgebroken, en een nieuwe, **diepere en grotere berging** (zonder vergunning) werd opgetrokken:*

...

*Aldus gaat de bestreden beslissing uit van foutieve gegevens. **Dergelijke gebrekkige feitengaring is volstrekt onzorgvuldig en onredelijk.** Uit de plannen blijkt zeer duidelijk dat de verbouwingen niet “in de bestaande achtergevelbouwlijn” werden uitgevoerd, maar dat de bouwdiepte van het pand werd vergroot. De bestreden beslissing heeft hier geen oog voor.*

Dit op zich volstaat om de bestreden beslissing te vernietigen.

*Er werd bovendien **geen concrete toetsing aan het BPA doorgevoerd, noch enige toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.** Dit terwijl zowel eerste verzoekende partij als de PSA zeer duidelijk hebben gesteld dat de bouwdiepte strijdig is met zowel het BPA, de gemeente stedenbouwkundige (beleids)visie als de goede ruimtelijke ordening.*

De bestreden beslissing biedt geen enkel antwoord op deze bezwaren van eerste verzoekende partij en de PSA.

Evenwel dient de beslissing van de deputatie overeenkomstig artikel 4.7.23 VCRO genomen te worden op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. Afwijkingen van de deputatie op het verslag van de PSA dienen volgens de vaste rechtspraak van uw Raad evenals de Raad van State zorgvuldig en volledig te worden gemotiveerd.

*Hoewel er wordt afgeweken van het verslag van de PSA, biedt de bestreden beslissing geen zorgvuldige en volledige motivering met betrekking tot kwestieuze bouwdiepte. **Er wordt geen enkel antwoord geboden op de kritiek van de PSA volgens dewelke de bouwdiepte strijdig is met zowel de bestemmingsvoorschriften het BPA als de goede ruimtelijke ordening.***

*De bestreden beslissing omvat zoals gesteld geen concrete toetsing van de bouwdiepte aan de bepalingen van het BPA, noch aan de goede ruimtelijke ordening. De bestreden beslissing wijdt daarenboven geen enkel motief aan de verenigbaarheid van de regularisatieaanvraag met de bouwdieptes van de in de omgeving aanwezige gebouwen. **De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening werd aldus evenmin onderzocht.** Minstens diende te worden gemotiveerd of het bedrijfspand qua schaal, ruimtegebruik en inplanting in de omgeving aanvaardbaar is. Dit is zoals blijkt uit het de beslissing van eerste verzoekende partij en uit het verslag van de PSA hoegenaamd niet het geval.*

Het motiveringsgebrek is evident.

*Daarnaast spreekt het voor zich dat het gebrek aan enige (feitelijke correcte) motivering op dit punt **kennelijk onredelijk** is, en ook om deze reden de bestreden beslissing vitieert.*

De bestreden beslissing is dan ook behept met een ernstig motiveringsgebrek, en schendt om deze reden de bepalingen en beginselen opgeworpen ter hoogte van dit middel.

Bovendien moet worden vastgesteld dat de bestreden beslissing de nieuwe, uitgebreide uitbouw regulariseert in strijd met de bestemmingsvoorschriften van BPA 'Het Moer wijziging 1'.

Zoals hierboven reeds aangegeven – en erkend door verwerende partij in de bestreden beslissing – bevindt de nieuwe uitbouw zich buiten de bouwstrook van artikel 2.01 van de stedenbouwkundige voorschriften bij het BPA, en binnen de “strook voor binnenplaatsen en tuinen” van artikel 2.02 van de stedenbouwkundige voorschriften. In deze strook voor binnenplaatsen en tuinen zijn slechts toegelaten “Bergplaatsen en hokken waarvan de gezamenlijke oppervlakte 10 pct. van de perceelsoppervlakte niet overschrijdt”.

*De nieuwe uitbouw is strijdig met de bestemmingsvoorschriften van het BPA. **De bestreden beslissing verleent een regularisatie aan een uitbouw in afwijking op deze bestemmingsvoorschriften, hetgeen krachtens artikel 4.4.1 §1 VCRO niet is toegestaan.** De bestreden beslissing is dan ook strijdig met artikel 4.4.1 VCRO.*

*Daarenboven motiveert de bestreden beslissing nergens waarom dergelijke afwijking in casu toelaatbaar zou zijn, quod certe non. Het spreekt voor zich dat de bestreden beslissing op zijn minst diende te motiveren waarom een afwijking in de zin van artikel 4.4.1 §1 VCRO toelaatbaar zou zijn, quod non. De bestreden beslissing is op dit punt onafdoende gemotiveerd, en schendt het formeel, minstens het materieel **motiveringsbeginsel**.
...*

Beoordeling door de Raad

1.

De betwisting in het tweede middel betreft de “*nieuwe uitbouw*”, die volgens de verzoekende partijen een grotere bouwdiepte tot gevolg heeft en gelegen is buiten de strook voor hoofdgebouwen aangeduid in het BPA 'Het Moer'. De verzoekende partijen verwijzen naar de ongunstige beoordeling in eerste administratieve aanleg en het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en stellen dat de verwerende partij motiefloos voorbij gaat aan deze ongunstige beoordelingen, aan de voorschriften van het BPA en op onwettige wijze afwijkt van de bestemming volgens deze voorschriften.

2.

Bij de bespreking van het eerste middel is er reeds op gewezen dat de materiële motiveringsplicht inhoudt dat een bestuurshandeling moeten steunen op rechtens aanvaardbare motieven, hetgeen onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid door het bestuur werden vastgesteld.

3.

Er werd bij de bespreking van het eerste middel ook reeds vastgesteld dat de verwerende partij de aangevraagde werken in de bestreden beslissing zelf omschrijft, waaronder “*(d)e berging aan de achterkant werd afgebroken en groter herbouwd*”.

Uit deze omschrijving blijkt derhalve reeds dat de bouwplannen niet beperkt zijn tot “*instandhoudingswerken*”.

Bij de beoordeling van de “schaal” van het aangevraagde wordt in de bestreden beslissing bovendien vastgesteld dat “(a)an de achterzijde van de woning (...) volumes (werden) herbouwd en uitgebreid”. Er wordt daarbij ook vastgesteld dat de uitbreidingswerken plaats vonden buiten de bouwstrook van het BPA.

Ook de bouwplannen zijn op dat punt niet dubbelzinnig, evenmin als de beslissing in eerste administratieve aanleg en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Dit laatst genoemd verslag bevat een meer gedetailleerde beschrijving van werken aan de achterzijde van het pand, met name:

“ ...

Aan de achterzijde van de woning werden de werken echter niet beperkt tot de verbouwing van het bestaande gebouw, maar werden volumes herbouwd en uitgebreid. Het volume links achteraan, oorspronkelijk uitgevoerd met een kroonlijsthoogte van 3,40m (volgens het ingediende plan) en een licht hellend dak, werd vooral in de hoogte uitgebreid. De kroonlijsthoogte werd opgetrokken tot 4,50m. De laatste 0,80m van dit volume bevindt zich achter de achtergevelbouwlijn waardoor een deel van de uitbreidingswerken plaats vonden buiten de bouwstrook. Deze verbouwingen kunnen wel aanvaard worden, de verbouwingen zitten immers ook nog in de bestaande achtergevelbouwlijn van het magazijn/werkplaats. Eén gelijklopende achtergevel is stedenbouwkundig beter inpasbaar.

De bestaande uitbouw, voorbij de bouwdiepte van 21,32m, met berging werd volledig gesloopt en groter herbouwd. Deze nieuwe uitbouw werd volledig opgericht buiten de strook voor hoofdgebouwen en werd vergroot ten opzichte van de oorspronkelijke berguimte. Nieuwe constructies dienen opgericht te worden conform de geldende goede ruimtelijke ordening. Aangezien het gebouw reeds een bouwdiepte had van meer dan 24m (met bestaande berging) kan niet aanvaard worden dat deze grote bouwdiepte bijkomend wordt uitgebreid buiten de bouwstrook. Afwijken in functie van deze niet verantwoorde bouwdiepte is niet wenselijk met het oog op de goede ordening van het gebied. De gebouwen in de onmiddellijke omgeving werden hoofdzakelijk uitgevoerd met een bouwdiepte van 17m of minder. Dezelfde bouwdiepte wordt ook buiten dit gebied gehanteerd als maximale bouwdiepte bij het oprichten of uitbreiden van woningen. Ook de overzijde van de straat kent een BPA ‘het Raam’ waar eveneens soortgelijke bouwdieptes werden opgelegd. Aangezien de omgeving haast volledig bebouwd is op basis van de normeringen in deze BPA’s dienen deze ook aanzien te worden als een weergave van de goede ruimtelijke ordening in het gebied.

...”

Uit het voorgaande blijkt derhalve dat zowel uit de bouwplannen, als uit de beslissing in eerste administratieve aanleg, als uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zelfs uit de omschrijvingen in de bestreden beslissing zelf, het aangevraagde een uitbreiding omvat aan de achterzijde van het pand, zowel in de hoogte als in de diepte.

Zowel bij de beoordeling van de “schaal” van het aangevraagde als bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, steunt de beoordeling op de stelling dat de gevraagde werken zich beperken tot instandhoudingswerken en verbouwing van het bestaande gebouw, hetgeen manifest strijdig is met de werkelijke feiten van het dossier.

De verwerende partij negeert in de bestreden beslissing ook haar eigen vaststelling dat een deel van de uitbreidingswerken plaats vinden buiten de bouwstrook van het BPA, die er immers minstens had moeten toe leiden te beoordelen of het aangevraagde, gezien deze vaststelling, kon vergund worden. De bestreden beslissing bevat op dat punt echter niet de minste beoordeling.

Het middel is kennelijk gegrond.

VI. KOSTEN

1.

Overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet dienen de kosten van het beroep ten laste worden gelegd van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.

De kosten van het beroep, met inbegrip van de door de verzoekende partijen gevraagde rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, worden ten laste gelegd aan de verwerende partij.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 7 juni 2018, waarbij aan de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor 'een bedrijfspand mits de schrapping van het kantoor vooraan en de reclamepanelen uit de vergunning worden gesloten' op het perceel gelegen te 2221 Booischot (Heist-op-den-berg), Liersesteenweg 59, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie D, nummer 288K2.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvrager en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 12 november 2019 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ