

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 25 september 2018 met nummer RvVb/A/1819/0101  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0387/A

Verzoekende partij                      mevrouw **Myriam THIBAUT**

vertegenwoordigd door advocaat Peter FLAMEY met  
woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Jan Van  
Rijswijcklaan 16

Verwerende partij                      de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

Tussenkommende partij                de bvba **PALMYRA IMMO**

vertegenwoordigd door advocaat Ciska SERVAIS met  
woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Posthofbrug 6

---

### I.            **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 2 februari 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 17 november 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wommelgem van 12 juli 2016 voorwaardelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor een functiewijziging van een woning naar een kantoor op een perceel gelegen te Wommelgem, Kasteelstraat 35, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 25M2.

### II.           **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 10 april 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 24 april 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in. De tussenkommende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 29 mei 2018.

Advocaat Ellen VOORTMANS *loco* advocaat Peter FLAMEY voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Benoit FORËT *loco* advocaat Ciska SERVAIS voert het woord voor de tussenkomende partij. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

De raadsman van de verzoekende partij legt ter zitting een bijkomend stuk neer, met name een weigeringsbesluit van het schepencollege van 23 januari 2018. De raadsman van de tussenkomende partij formuleert hiertegen geen bezwaar. De raadsman van de tussenkomende partij legt ter zitting een bijkomend stuk neer, met name een zoekertje voor de verkoop van het huis van de verzoekende partij. De raadsman van de verzoekende partij formuleert hiertegen geen bezwaar.

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.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### **III. FEITEN**

1.

Op 12 oktober 1965 verleent het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een premiewoning en garage.

2.

De tussenkomende partij dient op 25 april 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wommelgem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor een functiewijziging van woning naar kantoor met aanleg van vijf parkeerplaatsen in de voortuin op een perceel gelegen te Wommelgem, Kasteelstraat 35.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Antwerpen', vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in woongebied, gebied voor gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorziening en parkgebied.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De brandweer van Wommelgem adviseert op 14 juni 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 12 juli 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

*Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar*

*Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, uitgebracht op 28 juni 2016.*

*Het eerste deel ervan luidt als volgt:*

*1.a. voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen,...) + bepaling van het plan en de voorschriften die van toepassing zijn + eventuele uitzonderingsbepalingen.*

1.a.1. Ligging volgens de plannen van aanleg, de ruimtelijke uitvoeringsplannen, de verkavelingen.

#### *Gewestplan*

*Volgens het geldende gewestplan Antwerpen (Koninklijk besluit van 3 oktober 1979) ligt het perceel deels in woongebied, deels in parkgebied en voor een deels in gebied voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut. De hoofdconstructie is gelegen in het woongebied, het bijgebouw is zowel gelegen in het woongebied en het parkgebied.*

*De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (art 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).*

*De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen. (art 14 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen)*

#### *Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan*

*De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.*

#### *Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan*

*De aanvraag is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.*

#### *Verkaveling*

*De aanvraag is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.*

1.a.2. Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

*De voorschriften van het gewestplan zijn van toepassing.*

*Deze voorschriften luiden als volgt: zie hoger.*

*Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan en het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen.*

#### 1.b. Besluiten en verordeningen

*De volgende besluiten en verordeningen zijn van toepassing op de aanvraag*

- Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen*
- Besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 en wijzigingen betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning*
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater*
- Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 en wijzigingen tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen*
- Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen*
- Besluit van de Vlaamse Regering van 17 november 2006 en wijziging inzake de minimale weguitrusting*

- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake huisaansluitingen op de riolering (goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 9 juli 2002)
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het voorzien van parkeerplaatsen, fietsenstallingen en vuilcontainers, goedgekeurd door de gemeenteraad op 26 juni 2012 en door de deputatie van de provincie Antwerpen op 18 oktober 2012 (B S 14 februari 2013)

#### 1.c. Reglementen

De volgende reglementen zijn van toepassing op de aanvraag:

- Gemeentelijk reglement op het bouwen (goedgekeurd bij besluit van 15/06/1955)
- Gemeentelijk reglement inzake keuring van privé-afvoer, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 20 maart 2012.

#### 1.d. Voorschriften en decreten

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Gecoördineerde decreten Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, afgekort "VCRO" van 15 mei 2009 en latere wijzigingen

Rooilijndecreet

Het Decreet houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen' van 8 mei 2009, gewijzigd op 23 maart 2012, houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen

VCRO Art 4.3.8 §1 Een stedenbouwkundige vergunning kan niet worden verleend voor het bouwen of herbouwen van een constructie op een stuk grond dat door een rooilijn is getroffen, of voor verbouwings- of uitbreidingswerken, andere dan stabiliteitswerken, aan een door een rooilijn of een achteruitbouwstrook getroffen constructie, behoudens onder de voorwaarden die worden bepaald.

Het rooi- en onteigeningsplan "Kasteelstraat tussen de Welkom- en de Selsaetenstraat" werd per Koninklijk Besluit op 18 augustus 1969 goedgekeurd.

Watertoets

Het behoort, zoals vermeld in het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14/11/2003) in hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8, tot de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om de resultaten van de watertoets te vermelden, zelfs als manifest duidelijk is dat de vergunde werken geen enkele invloed op de waterhuishouding hebben en hiermee rekening te houden in haar uiteindelijke beslissing.

#### 1.f. externe adviezen

Overeenkomstig het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, werd er aan volgende instantie advies gevraagd over onderhavige aanvraag.

- Op 12 mei 2016 werd advies gevraagd aan Hulpverleningszone 3 Rand. Op 14 juni werd een voorwaardelijk gunstig advies verleend met als kenmerk D472\_PREV\_PAMYRA IMMO.

#### 1.g. proces-verbaal van openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen

Er werd geen openbaar onderzoek gehouden. Onderhavig bouwdoossier valt niet onder de aanvragen die dienen openbaar gemaakt te worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 en wijzigingen betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

Het tweede deel ervan luidt als volgt:

#### 2.a. historiek

Op het betreffende perceel werd door het schepencollege een vergunning verleend voor het bouwen van een premiewoning en garage, op 12 oktober 1965.

#### 2.b.beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De aanvraag is gelegen langs de Kasteelstraat, een volledig uitgeruste gemeenteweg.

*De aanvraag betreft het wijzigen van de functie van een woning. De functie wonen verandert naar de functie kantoren.*

*Op het gelijkvloers wordt de keuken/eetplaats omgevormd tot een refter met kitchenette. De zitplaats wordt omgevormd naar een vergaderruimte, en de berging en de slaapkamer worden omgevormd tot bureauruimtes.*

*De bestaande bureauruimte wordt omgevormd naar een server- en printerlokaal.*

*Op de eerste verdieping worden twee slaapkamers omgevormd tot archieven en één slaapkamer tot een bureauruimte.*

*De aanvraag betreft eveneens het aanleggen van vijf parkeerplaatsen in de voortuin in een dolomietverharding van 71m<sup>2</sup>.*

*De oprit wordt uitgebreid in kasseien met 39m<sup>2</sup>.*

*De vergunde garage/tuinhuis is gedeeltelijk gelegen in het woongebied en gedeeltelijk gelegen in het parkgebied. Er worden geen wijzigingen aangebracht aan deze constructie die vergund en gerealiseerd werd voor de opmaak van het geldende gewestplan.*

*2.c. Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen,...)*

*Gewestplan*

*Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in woongebied.*

*De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan*

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.*

*...*

*Rooilijn*

*De aanvraag is in strijd met dit rooilijnplan.*

*Ingevolge artikel 16 van het decreet houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen "Onverminderd andersluidende wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen, is het verboden om een constructie in de zin van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, te bouwen of herbouwen op een stuk grond dat door een nog niet gerealiseerde rooilijn of een achteruitbouwstrook is getroffen, of om verbouwings- of uitbreidingswerken, andere dan stabiliteitswerken, aan een door een nog niet gerealiseerde rooilijn of een achteruitbouwstrook getroffen constructie uit te voeren,... " en het art VCRO 4.1.1.3° dat de definitie van de term constructie bepaald "constructie een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergrond." kan een stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de parking in de zone voor de goedgekeurde rooilijn niet verleend worden.*

*Hemelwater*

*Het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater bepaalt dat er geen hemelwaterput of infiltratie moet voorzien worden bij de uitbreiding van verharding met waterdoorlatende materialen aangezien het hemelwater op hetzelfde perceel infiltreert.*

*Watertoets*

*In het voorliggende project is er een toename van de verharde oppervlakte van 71m<sup>2</sup> in waterdoorlatende materialen voorzien. Het project ligt niet in een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.*

*2.d. 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 het oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen — houdt rekening met de volgende criteria in uitvoering van art 4.3.1 van de VCRO.*

*Functionele inpasbaarheid, schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en hinderaspecten*

*De aanvraag betreft een functiewijziging van woning naar kantoor met aanleg van 5 parkeerplaatsen in de voortuin. De Kasteelstraat en de Selsaetenstraat worden gekenmerkt door vrijstaande ééngezinswoningen. De typologie van de vrijstaande woning blijft ongewijzigd. De invulling wordt gewijzigd naar een kantoorfunctie. Gezien de aangrenzende ligging aan het rust- en verzorgingstehuis met aangrenzende kantoorfunctie is een afwijkend functioneel gebruik dat wel in overeenstemming is met de gewestplanbestemming aanvaardbaar. De nota omschrijft dat het aantal personeelsleden beperkt zal zijn tot twee personen en dat de vergaderruimte kan gebruikt worden door de bedrijven die in het aanpalende kasteel gevestigd zijn.*

*De aanvraag "functiewijziging" is in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening en zijn onmiddellijke omgeving indien de groene voortuin groen aangelegd blijft.*

*De aanvraag voor het realiseren van 5 parkeerplaatsen in de voortuin waarbij één parkeerplaats voor de rooilijn gelegen is, wordt onvoldoende gemotiveerd. Het is bovendien niet aangewezen om de voortuin in functie van een afwijkende functionele invulling bijkomend te verharderen aangezien de groene voortuinen beeldbepalend zijn voor de omgeving. De voortuin betreft een buffer ten opzichte van de afwijkende functionele invulling. De nota omschrijft dat het kantoorgebouw slechts door 2 personeelsleden ingevuld zal worden. De garage en oprit bieden voldoende mogelijkheden om 2 wagens en meerdere fietsen te stallen. De voortuinzone wordt gedeeltelijk getroffen door een bij KB goedgekeurde rooilijn. Het is niet mogelijk om een vergunning te verlenen voor een constructie in de zone voor de goedgekeurde rooilijn.*

*Mobiliteit*

*Er is beperkte maar aanvaardbare impact op het vlak van mobiliteit. De kantoorfunctie omvat hoofdzakelijk archiefruimten. Er zullen 2 personeelsleden halftijds tewerkgesteld worden. Volgens de toelichtende nota bestaat de mogelijkheid om vergaderingen te organiseren die georganiseerd en aangestuurd wordt vanuit de bedrijven in het aanpalende kasteel Selsaeten. Er werd steeds een stedenbouwkundige vergunning verleend voor een garage met binnenafmetingen 11.20 x 3.45m, in deze garage kunnen 2 wagens en 2 fietsen gestald worden. Het is niet aangewezen om bijkomende verkeersgenererende activiteiten te organiseren omwille van de afwijkende functionele invulling ten opzichte van de omgeving die hoofdzakelijk met ééngezinswoningen ingevuld wordt.*

*Visueel-vormelijke elementen*

*Naar architectuur, voorkomen en materiaalgebruik past de aanvraag binnen het karakter van de omgeving. Er worden geen streekvreemde elementen gebruikt.*

*Cultuurhistorische aspecten*

*Het goed dat het voorwerp uitmaakt van deze aanvraag is niet beschermd als monument en is niet gelegen in een beschermd dorpsgezicht of beschermd landschap. De bouwplaats is niet gelegen in het gezichtsveld van een monument of beschermd dorpsgezicht.*

*Bodemreliëf*

*De werken houden geen wijziging van het bodemreliëf in.*

*Gezondheid*

*De aangevraagde werken houden geen risico's voor de gezondheid in.*

*Gebruiksgenot*

*Het project veroorzaakt geen afname van het gebruiksgenot van de omliggende bebouwing.*

*Veiligheid*

*De gevraagde werken houden geen risico's voor de veiligheid in.*

*2.e. beoordeling van externe adviezen*

*Hulpverleningszone 3 Rand heeft op 14 juni 2016 een voorwaardelijk gunstig advies verleend over de aanvraag. De bepalingen opgelegd in dit advies dienen strikt nageleefd te worden.*

*2.e bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek*

*Niet van toepassing.*

*2.f beoordeling van de goede plaatselijke ordening*

*De aanvraag voor de functiewijziging van het hoofdgebouw is in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening en zijn onmiddellijke omgeving op voorwaarde dat de voorwaarden beschreven in het eindadvies strikt nageleefd worden.*

*De aanvraag voor de aanleg van 5 parkeerplaatsen in de voortuin is niet in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening en zijn onmiddellijke omgeving.*

*Het derde deel ervan luidt als volgt:*

*2.g eindadvies en voorwaarden*

*De aanvraag voor de functiewijziging van de hoofdconstructie wordt gunstig geadviseerd op voorwaarde dat:*

- de vermelde voorwaarden, opgelegd in het advies van Hulpverleningszone 3 Rand, strikt nageleefd worden*
- de zone gelegen in het parkgebied moet zodanig ingericht worden en moet in zijn staat bewaard worden*
- er geen bijkomende verkeersgenererende activiteiten georganiseerd worden.*

*De aanvraag voor de aanleg van 5 parkeerplaatsen in de voortuin wordt ongunstig geadviseerd omdat de nabije omgeving gekenmerkt wordt met vrijstaande ééngezinswoningen, een afwijkende functie kan geen aanleiding zijn om een groene voortuin als parking aan te leggen. De groene voortuin is een bufferzone die de afwijkende functie inpasbaar maakt in zijn omgeving.*

*De voortuinzone wordt gedeeltelijk getroffen door een bij KB goedgekeurde rooilijn. Het is niet mogelijk om een vergunning te verlenen voor een constructie in de zone voor de goedgekeurde rooilijn.*

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 12 JULI 2016 HET VOLGENDE**

*Het college van burgemeester en schepenen treedt het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar 28 juni 2016 niet bij voor wat het gunstige gedeelte betreft en weigert de vergunning omwille van volgende redenen:*

*1. Ten gevolge van de functiewijziging en het niet kunnen realiseren van voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein zal de parkeerdruk verlegd worden naar het naastliggende terrein.*

*2. Er is een discrepantie tussen de voorziene oppervlakte voor kantoorruimte en het voorziene personeel.*

*...*

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 30 augustus 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 november 2016 om dit beroep voorwaardelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Hij adviseert:

*“ ...*

**8. LEGALITEIT: voorwaardelijk OK**  
*Planningscontext*

- Gewestplan Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979): woongebied en parkgebied

- Verordeningen: gewestelijke verordening toegankelijkheid, gewestelijke verordening hemelwater

Overeenstemming:

- Gewestplan: wel

- Gewestelijke verordening Toegankelijkheid: wel

- Gewestelijke verordening Hemelwater: voorwaardelijk (naleven aangepast plan)

- Rooilijn: voorwaardelijk (naleven aangepast plan)

- Watertoets: wel

- Sectorwetgeving: voorwaardelijk (brandweer)

- Brandweeradvies: voorwaardelijk gunstig

Toelichting

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.*

*Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woongebied, gebied voor gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorziening en parkgebied.*

*De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

*De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.*

*De woning op het perceel is gelegen in woongebied, de garage in de achtertuin is hoofdzakelijk gelegen in woongebied met landelijk karakter. Principieel is een wijziging van een woonfunctie naar een kantoorfunctie aanvaardbaar in woongebied, mits voldoende rekening gehouden wordt met de onmiddellijke omgeving. Uit verdere beoordeling zal blijken de gevraagde kantoorfunctie mits het opleggen van voorwaarden inpasbaar is. De garage in de achtertuin blijft ongewijzigd.*

*Gezien het bestaande pasverschil en het wijzigen van een functie zonder structurele werken, is het niet mogelijk om de toegankelijkheid te verbeteren.*

*De gevraagde kantoorfunctie valt onder toepassing van art. 3 (<150m<sup>2</sup>) van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.*

*De aanvraag betreft het louter wijzigen van een woonfunctie naar een kantoorfunctie, zonder enige vorm van structurele werken. Het grondplan geeft een pasverschil van 1,15m weer van de buiten- naar de binnenruimte. Dit wordt overbrugd door middel van een trap met 5 treden en een dorpel aan de inkom. Gezien het uitblijven van enige vorm van constructiewerken, is het in de aanvraag niet mogelijk om de toegankelijkheid te verbeteren. Onder toepassing van art. 33 wordt bijgevolg een afwijking toegestaan op de van toepassing zijnde artikels.*

*De aanvraag valt niet onder toepassing van de gewestelijke hemelwaterverordening mits het strikt naleven van het in rood aangepaste plan.*

*Mits het naleven van het in rood aangepaste plan (schrappen parkeerplaatsen en verbreden oprit) wordt geen nieuwe verharde oppervlakte voorzien en dient bijgevolg niet voldaan te worden aan de gewestelijke hemelwaterverordening.*

*De aanvraag is in overeenstemming met het rooilijnplan van 18 augustus 1969 mits het strikt naleven van het in rood aangepaste plan.*



*De initiële aanvraag was in strijd met het bij KB goedgekeurde rooilijnplan van 18 augustus 1969. In de voortuinstrook werden 5 parkeerplaatsen gevraagd waarvan 1 voor de goedgekeurde rooilijn. De beroeper geeft aan dat hij wenst af te zijn van de 5 gevraagde parkeerplaatsen in de voortuinstrook en de verbreding van de oprit. Deze worden bijgevolg op het in rood aangepaste plan geschrapt. Mits het naleven van deze planaanpassing is de aanvraag in overeenstemming met het goedgekeurde rooilijnplan.*

*De aanvraag doorstaat de watertoets.*

*Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.*

*Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.*

*Mits strikt naleven van het in rood aangepaste plan wordt geen nieuwe verharde oppervlakte gerealiseerd en dient niet voldaan te worden aan de hemelwaterverordening. Het voorwaardelijk gunstig brandweeradvies van 14 juni 2016 dient strikt nageleefd te worden.*

*De aanvraag is in overeenstemming met de wetgeving voor de brandveiligheid van gebouwen, op voorwaarde dat het advies strikt wordt nageleefd.*

#### **9. GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: voorwaardelijk OK**

##### **Overeenstemming**

- *Functionele inpasbaarheid: OK*
- *Mobiliteitsimpact: voorwaardelijk (mits naleven aangepast plan)*
- *Schaal: OK*
- *Ruimtegebruik: voorwaardelijk (mits naleven aangepast plan)*
- *Visueel-vormelijke aspecten: voorwaardelijk (mits naleven aangepast plan)*
- *Hinderaspecten: voorwaardelijk*
- *Veiligheid: voorwaardelijk (naleven brandweeradvies).*

##### **Omgeving**

*Het aanvraagperceel bevindt zich aan de Kasteelstraat in Wommelgem. De tuinzone grenst zowel aan een achterliggende zone woongebied met landelijk karakter als aan een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen met het kasteel van Selsaeten.*

*De aanpalende woningen in de omgeving zijn vrijstaand met maximaal 2 bouwlagen onder variërende dakvorm.*

##### **Toelichting**

*Functioneel inpasbaar: OK*

*In het woongebied zijn bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogelijk, voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gevraagde functie is principieel inpasbaar.*

*De aanvraag betreft het wijzigen van een woonfunctie in een bestaande vrijstaande eengezinswoning naar een kantoorfunctie. De bestaande eengezinswoning is gelegen in woongebied, de garage in de achtertuinstrook is gedeeltelijk gelegen in woongebied met landelijk karakter. Aan de garage gebeuren geen wijzigingen. In de aanvraag worden de gelijkvloerse woonfuncties vervangen door een kitchenette, een sanitaire ruimte, een vergaderruimte en 2 bureaus. Op de verdieping worden 2 archiefruimten en een 3de bureauruimte voorzien. Uit de motivatienota van de beroeper blijkt dat er halftijds 2 personen tewerkgesteld worden en dat het gevraagde kantoor ondergeschikt te beschouwen is aan de aangrenzende maatschappelijke zetel in de Selsaetenstraat 50. De vergaderruimte zou bij nood mee ingezet kunnen worden ter uitbreiding van de bestaande capaciteit. Zowel de permanente bezetting door de eigen werknemers als de variabele*

*bezetting in functie van de vergaderruimte blijkt eerder beperkt te zijn zodat de gevraagde functie zich inpast in de omgeving.*

*Mobiliteit: voorwaardelijk OK*

*De beroeper geeft aan dat hij wenst af te zien van de 5 gevraagde parkeerplaatsen in de voortuin gezien de gevraagde kantoorfunctie gebruik kan maken van de 24 vergunde parkeerplaatsen op de hoofdzetel in de Selsaetenstraat 50. Deze parkeerplaatsen bevinden zich op wandelafstand.*

*Op het aanvraagperceel bevindt zich aan de linkerkant een inrit naar een achterliggende garage. In de garage is plaats voor 2 wagens en 2 fietsen. De 2 halftijdse medewerkers kunnen gebruik maken van de eigen parkeercapaciteit op het perceel.*

*Bij een occasioneel gebruik van de vergaderruimte, zoals door de beroeper beschreven, zou de inrit eveneens gebruikt kunnen worden voor het stallen van 2 a 3 voertuigen voor bezoekers. Bij een hogere gebruiksfrequentie en meer aan- en afrijdende vervoerbewegingen dient gebruik gemaakt te worden van de parkeercapaciteit op het perceel van de hoofdzetel. Hierdoor wordt de hinder voor de omgeving maximaal beperkt.*

*Ruimtegebruik en schaal: voorwaardelijk OK*

*Mits het naleven van het in rood aangepaste plan wijzigt er niets aan het bestaande ruimtegebruik op het perceel.*

*De gevraagde parkeerplaatsen in de voortuin worden gegrapt evenals de uitbreiding van de inrit. Hierdoor wordt de strijdigheid met het bij KB goedgekeurde rooilijnplan opgelost en wijzigt er niets aan het bestaande ruimtegebruik op het perceel.*

*Het volume van de bestaande woning blijft eveneens ongewijzigd.*

*Visueel- vormelijk inpasbaar: voorwaardelijk OK*

*Mits het naleven van het in rood aangepaste plan blijft het voorkomen van de gezinswoning behouden en past de nieuwe functie zich visueel- vormelijk in.*

*Hinder: voorwaardelijk OK*

*De beroeper geeft aan dat de kantoorfunctie gebruikt wordt voor 2 halftijdse medewerkers en dat de vergaderzaal bij nood ingeschakeld kan worden. Er wordt bijgevolg een gebruik verwacht wat aansluit bij de woonomgeving.*

*In eerste instantie dient de parkeercapaciteit op het perceel gebruikt te worden voor de eigen werknemers en slechts occasioneel voor bezoekers. Zoals reeds aangehaald wordt bij een hogere gebruiksfrequentie, met meer aan- en afrijdende vervoersbewegingen, verwezen naar de parkeerplaatsen op de hoofdzetel in de Selsaetenstraat 50.*

#### **10. VOORSTEL TOT BESLISSING**

*Ontvankelijkheid:*

- *Palmyra Immo bvba: OK*

*Beroep:*

- *Palmyra Immo bvba: voorwaardelijk ingewilligd.*

*Beslissing:*

- *voorwaardelijke vergunning*

*...*

Na de hoorzitting van 14 november 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 17 november 2016 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

#### **9. BEOORDELING**

*Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening, mits het strikt naleven van de in rood aangepaste plannen en het strikt naleven van het advies van de brandweer.*

*De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.*

*Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woongebied, gebied voor gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorziening en parkgebied.*

*De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

*De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.*

*De woning op het perceel is gelegen in woongebied, de garage in de achtertuin is hoofdzakelijk gelegen in woongebied met landelijk karakter. Principeel is een wijziging van een woonfunctie naar een kantoorfunctie aanvaardbaar in woongebied, mits voldoende rekening gehouden wordt met de onmiddellijke omgeving. Uit verdere beoordeling zal blijken de gevraagde kantoorfunctie mits het opleggen van voorwaarden inpasbaar is. De garage in de achtertuin blijft ongewijzigd.*

*Gezien het bestaande pasverschil en het wijzigen van een functie zonder structurele werken, is het niet mogelijk om de toegankelijkheid te verbeteren.*

*De gevraagde kantoorfunctie valt onder toepassing van art. 3 (<150m<sup>2</sup>) van de gewestelijke verordening toegankelijkheid.*

*De aanvraag betreft het louter wijzigen van een woonfunctie naar een kantoorfunctie, zonder enige vorm van structurele werken. Het grondplan geeft een pasverschil van 1,15m weer van de buiten-naar de binnenruimte. Dit wordt overbrugd door middel van een trap met 5 treden en een dorpel aan de inkom. Gezien het uitblijven van enige vorm van constructiewerken, is het in de aanvraag niet mogelijk om de toegankelijkheid te verbeteren. Onder toepassing van art. 33 wordt bijgevolg een afwijking toegestaan op de van toepassing zijnde artikels.*

*De aanvraag valt niet onder toepassing van de gewestelijke hemelwaterverordening mits het strikt naleven van het in rood aangepaste plan.*

*Mits het naleven van het in rood aangepaste plan (schrappen parkeerplaatsen en verbreden oprit) wordt geen nieuwe verharde oppervlakte voorzien en dient bijgevolg niet voldaan te worden aan de gewestelijke hemelwaterverordening.*

*De aanvraag is in overeenstemming met het rooilijnplan van 18 augustus 1969 mits het strikt naleven van het in rood aangepaste plan.*

*De initiële aanvraag was in strijd met het bij KB goedgekeurde rooilijnplan van 18 augustus 1969. In de voortuinstrook werden 5 parkeerplaatsen gevraagd waarvan 1 voor de goedgekeurde rooilijn. De beroeper geeft aan dat hij wenst af te zien van de 5 gevraagde parkeerplaatsen in de voortuinstrook en de verbreding van de oprit. Deze worden bijgevolg op het in rood aangepaste plan geschrapt.*

*Mits het naleven van deze planaanpassing is de aanvraag in overeenstemming met het goedgekeurde rooilijnplan.*

*De aanvraag doorstaat de watertoets.*

*Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.*

*Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.*

*Mits het strikt naleven van het in rood aangepaste plan wordt geen nieuwe verharde oppervlakte gerealiseerd en dient niet voldaan te worden aan de hemelwaterverordening. Het voorwaardelijk gunstig brandweeradvies van 14 juni 2016 dient strikt nageleefd te worden.*

*De aanvraag is in overeenstemming met de wetgeving voor de brandveiligheid van gebouwen, op voorwaarde dat het advies strikt wordt nageleefd.*

*De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening mits het strikt naleven van het in rood aangepaste plan.*

*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.*

#### *Omgeving*

*Het aanvraagperceel bevindt zich aan de Kasteelstraat in Wommelgem. De tuinzone grenst zowel aan een achterliggende zone woongebied met landelijk karakter als aan een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen met het kasteel van Selsaeten.*

*De aanpalende woningen in de omgeving zijn vrijstaand met maximaal 2 bouwlagen onder variërende dakvorm.*

*De gevraagde kantoorfunctie is beperkt in omvang en inpasbaar in het woongebied.*

*In het woongebied zijn bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogelijk, voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gevraagde functie is principieel inpasbaar.*

*De aanvraag betreft het wijzigen van een woonfunctie in een bestaande vrijstaande eengezinswoning naar een kantoorfunctie. De bestaande eengezinswoning is gelegen in woongebied, de garage in de achtertuintrook is gedeeltelijk gelegen in woongebied met landelijk karakter.*

*Aan de garage gebeuren geen wijzigingen. In de aanvraag worden de gelijkvloerse woonfuncties vervangen door een kitchenette, een sanitaire ruimte, een vergaderruimte en 2 bureaus. Op de verdieping worden 2 archiefruimten en een 3de bureauruimte voorzien. Uit de motivatienota van de beroeper blijkt dat er halftijds 2 personen tewerkgesteld worden en dat het gevraagde kantoor ondergeschikt te beschouwen is aan de aangrenzende maatschappelijke zetel in de Selsaetenstraat 50. De vergaderruimte zou bij nood mee ingezet kunnen worden ter uitbreiding van de bestaande capaciteit. Zowel de permanente bezetting door de eigen werknemers als de variabele bezetting in functie van de vergaderruimte blijkt eerder beperkt te zijn zodat de gevraagde functie zich inpast in de omgeving.*

*Het aantal aan-en afrijdende vervoersbewegingen dient maximaal beperkt te worden, bij een hogere gebruiksfrequentie dient gebruik gemaakt te worden van de parkeerfaciliteiten op de naburige bedrijfszetel.*

*De beroeper geeft aan dat hij wenst af te zien van de 5 gevraagde parkeerplaatsen in de voortuin gezien de gevraagde kantoorfunctie gebruik kan maken van de 24 vergunde parkeerplaatsen op de hoofdzetel in de Selsaetenstraat 50. Deze parkeerplaatsen bevinden zich op wandelafstand.*

*Op het aanvraagperceel bevindt zich aan de linkerzijde een inrit naar een achterliggende garage. In de garage is plaats voor 2 wagens en 2 fietsen. De 2 halftijdse medewerkers kunnen gebruik maken van de eigen parkeercapaciteit op het perceel.*

*Bij een occasioneel gebruik van de vergaderruimte, zoals door de beroeper beschreven, zou de inrit eveneens gebruikt kunnen worden voor het stallen van 2 á 3 voertuigen voor bezoekers. Bij een hogere gebruiksfrequentie en meer aan- en afrijdende vervoerbewegingen dient gebruik gemaakt te worden van de parkeercapaciteit op het perceel van de hoofdzetel. Hierdoor wordt de hinder voor de omgeving maximaal beperkt. Mits het schrappen van de parkeerplaatsen in de voortuinstrook, conform het in rood aangepaste plan, is het ruimtegebruik aanvaardbaar.*

*Het in rood aangepaste plan dient te worden nageleefd.*

*De gevraagde parkeerplaatsen in de voortuin worden geschrapt evenals de uitbreiding van de inrit. Hierdoor wordt de strijdigheid met het bij KB goedgekeurde rooilijnplan opgelost en wijzigt er niets aan het bestaande ruimtegebruik op het perceel.*

*Het volume van de bestaande woning blijft eveneens ongewijzigd.*

*Mits het naleven van het in rood aangepaste plan blijft het voorkomen van de gezinswoning behouden en past de nieuwe functie zich visueel-vormelijk in.*

*Mits het naleven van het in rood aangepaste plan gebeuren er geen werken in de voortuinstrook en blijft het bestaande straatbeeld behouden.*

*Mits het maximaal beperken van het aantal vervoersbewegingen is de hinder voor de omgeving beperkt.*

*De beroeper geeft aan dat de kantoorfunctie gebruikt wordt voor 2 halftijdse medewerkers en dat de vergaderzaal bij nood ingeschakeld kan worden. Er wordt bijgevolg een gebruik verwacht wat aansluit bij de woonomgeving.*

*In eerste instantie dient de parkeercapaciteit op het perceel gebruikt te worden voor de eigen werknemers en slechts occasioneel voor bezoekers. Zoals reeds aangehaald wordt bij een hogere gebruiksfrequentie, met meer aan- en afrijdende vervoersbewegingen, verwezen naar de parkeerplaatsen op de hoofdzetel in de Selsaetenstraat 50.*

#### **BESLUIT**

*Artikel 1 - Het beroep van Palmyra Immo bvba (vergunningsaanvrager), tegen het besluit van 12 juli 2016 van het college van burgemeester en schepenen van Wommelgem, waarbij de vergunning voor een functiewijziging van een woning naar een kantoor met de aanleg van 5 parkeerplaatsen in de voortuin wordt geweigerd, op een terrein, gelegen Kasteelstraat 35, afdeling 1, sectie C, nr. 25 M 2, wordt voorwaardelijk ingewilligd.*

*Een vergunning wordt verleend overeenkomstig de in rood aangepaste plannen, onder de voorwaarden van het advies van de brandweer.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

#### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij stelt dat zij eigenaar is van een woning gelegen aan de Kasteelstraat 31, die in de onmiddellijke omgeving ligt van het perceel dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing, Kasteelstraat 35. Volgens haar zal zij rechtstreekse hinder en nadelen ondervinden ingevolge de tenuitvoerlegging van de stedenbouwkundige vergunning.

Het wijzigen van de woonfunctie naar een kantoorfunctie zou leiden tot de wijziging van het woonklimaat in de straat vanwege een veel hogere gebruiksfrequentie van het gebouw in vergelijking met wanneer het gebruikt wordt als woning en vanwege een verhoging van het aantal aan- en afrijdende vervoersbewegingen in de Kasteelstraat. Het kantoorgebouw zou onmiskenbaar voor een toename aan verkeersstroom zorgen en aanleiding geven tot parkeerproblemen, waarvoor geen afdoende oplossing wordt geboden. Dit leidt volgens de verzoekende partij tot een ernstige vermindering van haar rustig en aangenaam woongenot.

2.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij. Zij wijst op de plicht van de verzoekende partij om het mogelijk bestaan van hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk te maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet te omschrijven en aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband bestaat tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die verzoekende partij meent te ondervinden of te zullen ondervinden.

De verzoekende partij beroept zich op mobiliteitshinder, doch laat volgens de tussenkomende partij na om deze vermeende hinder op enige wijze concreet te maken of te onderbouwen.

De tussenkomende partij stelt dat slechts twee personen halftijds tewerkgesteld worden in het kantoor en verder slechts een beperkte variabele bezetting mogelijk is in functie van een vergaderruimte, waardoor het totale gebruik van het kantoorgebouw eerder beperkt zal zijn.

Het perceel zelf omvat aan de linkerkant een oprit met een aanzienlijke lengte die de straat verbindt met de achterliggende garage, waarin plaats is voor twee wagens en twee fietsen. Bij het occasionele gebruik van de vergaderruimte kan de oprit gebruikt worden voor het bijkomend parkeren van twee à drie voertuigen. De aangevraagde wijziging naar een kantoorfunctie zal geen mobiliteit genereren die van een grotere omvang is dan de mobiliteit in het kader van de eerdere woonfunctie. Verder kan zij bijkomende parkeerplaatsen voorzien op de maatschappelijke zetel van haar moeder vennootschap WENIMMO NV, gelegen aan de Selsaetenstraat 50 (en dus rechts achteraan het perceel in kwestie), waar een vergunde parking voor 24 voertuigen aanwezig is.

3.

In de toelichtende nota wordt geen bijkomende toelichting gegeven omtrent het belang van de verzoekende partij.

4.

De tussenkomende partij herneemt haar exceptie.

#### *Beoordeling door de Raad*

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of kan ondervinden.

De verzoekende partij woont naar eigen zeggen op korte afstand van het betrokken perceel. De Raad aanvaardt de vermindering van het woongenot van de verzoekende partij en mobiliteitshinder als mogelijke hinder en nadelen. Dat de tussenkomen partij stelt dat de uitvoering van de bestreden beslissing geen mobiliteit zal genereren die van een grotere omvang is dan de mobiliteit in het kader van de eerdere woonfunctie, doet hieraan geen afbreuk aangezien het voor het instellen van een beroep bij de Raad niet vereist is dat de hinder en nadelen absoluut zeker zijn. Het is overigens niet aan de tussenkomen partij om te oordelen of de verzoekende partij beter af is met de bestreden beslissing (kantoorfunctie) dan de bestaande toestand (woonfunctie).

De raadsman van de tussenkomen partij legt ter zitting een bijkomend stuk neer, met name een zoekertje voor de verkoop van het huis van verzoekende partij. Uit de verklaringen van de raadsman van de verzoekende partij op de zitting blijkt dat de verzoekende partij tot op heden nog steeds eigenaar is van het huis. De omstandigheid dat de verzoekende partij haar eigendom te koop heeft gesteld, doet hieraan geen afbreuk.

De hinder en nadelen van de verzoekende partij zijn voldoende persoonlijk en actueel en vertonen voldoende causaal verband met de bestreden beslissing. Zij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11 §1, eerste lid, 3° VCRO.

De exceptie wordt verworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van het rechtszekerheids- en het redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur en ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

De verzoekende partij stelt in haar verzoeckschrift dat recent een nieuwe aanvraag werd ingediend voor het bouwen van een gebouw met 28 assistentiewoningen op de percelen gelegen te Kasteelstraat 33-35. Indien deze aanvraag zou vergund worden, zou het voorwerp van onderhavige bestreden beslissing gesloopt moeten worden, waardoor de bestreden vergunning zonder voorwerp wordt.

Volgens de verzoekende partij wordt hierdoor impliciet afstand gedaan van onderhavige vergunningsaanvraag waarbij een functiewijziging van woning naar kantoor wordt voorzien. Het indienen van deze nieuwe aanvraag impliceert dat de vergunningsaanvrager de uitdrukkelijke wil te kennen geeft afstand te doen van zijn vorige vergunning, daar hij hiermee aangeeft de vergunning te willen uitvoeren volgens de nieuwe plannen en de voorwaarden in de nieuwe vergunningsbeslissing.

2.

De tussenkomende partij antwoordt dat er geenszins sprake is van een verzaking aan de bestreden beslissing. De bestreden beslissing met als voorwerp een functiewijziging kan ogenblikkelijk ten uitvoer gelegd worden, is inmiddels uitgevoerd en is dus nuttig en zinvol. Alleen al om die reden meent zij dat de argumentatie van de verzoekende partij faalt.

Zij stelt dat zij de bestreden beslissing ondertussen zonder problemen ten uitvoer gelegd heeft aangezien deze met geen enkele vorm van constructiewerken gepaard ging. De nieuwe aanvraag heeft geen enkele impact op het nut van de bestreden beslissing voor tussenkomende partij in afwachting dat deze vergunning bekomen en uitgevoerd wordt.

3.

De verzoekende partij wijst er in haar toelichtende nota op dat er nog een vergunningsaanvraag werd ingediend tot het oprichten van 25 assistentiewoningen die eveneens de sloop van de bestaande constructies, waaronder het bestaande gebouw gelegen te Kasteelstraat 35 omvat. Ook met betrekking tot deze nieuwe aanvraag heeft de verzoekende partij een bezwaarschrift ingediend

Zij herhaalt dat het indienen van een nieuwe bouwaanvraag in de concrete omstandigheden van de zaak als een verzaking aan de bestreden stedenbouwkundige vergunning moet worden beschouwd.

4.

De tussenkomende partij herhaalt dat zij op geen enkel moment afstand gedaan heeft van de stedenbouwkundige vergunning die haar middels de bestreden beslissing verleend werd. Zij gebruikt het gebouw gelegen aan de Kasteelstraat 35 ook effectief voor de vergunde kantoorfunctie. Van enige uitdrukkelijke of stilzwijgende verzaking is dan ook geen sprake.

Verder stelt tussenkomende partij vast dat de verzoekende partij geen concrete omstandigheden aantoont waaruit een impliciete verzaking aan deze vergunning kan afgeleid worden, en zich louter beperkt tot het verwijzen naar het feit dat een aanvraag ingediend werd met betrekking tot een ander voorwerp. Nochtans volstaat het louter indienen van een nieuwe aanvraag niet om te besluiten tot een verzaking aan een eerdere vergunning.

#### *Beoordeling door de Raad*

Het louter indienen van een nieuwe vergunningsaanvraag kan niet beschouwd worden als een verzaken aan een reeds bekomen vergunning.

De meegedeelde beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 23 januari 2018 is bovendien een weigeringsbeslissing. Er kan niet vermoed worden dat een bouwheer, door het indienen van een niet identieke aanvraag en het bekomen van een weigeringsbeslissing, (impliciet) zou verzaken aan een bekomen vergunning. Deze weigeringsbeslissing is volgens de verzoekende partij het voorwerp van een administratief beroep bij de verwerende partij. De tussenkomende partij stelt bovendien expliciet dat zij niet verzaakt aan de bestreden beslissing, doch integendeel de bestreden beslissing reeds heeft uitgevoerd.

Het middel wordt verworpen.

### **B. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*



1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO, van het gewestplan Antwerpen, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979, van het artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (Inrichtingsbesluit), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de materiële motiveringsplicht, van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheidsbeginsel, en uit ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

De bestreden beslissing verleent een stedenbouwkundige vergunning voor een functiewijziging van woning naar kantoor in woongebied.

Volgens de verzoekende partij stelt de verwerende partij zonder meer dat deze kantoorfunctie principieel bestaanbaar is met de gewestplanbestemming wonen, zonder evenwel concreet te motiveren op welke manier dit project bestaanbaar wordt geacht met de gewestplanbestemming en inzonderheid hoe die aanvraag verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving, met name de vrijstaande eengezinswoningen die er onmiddellijk naast liggen.

in artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit kunnen inrichtingen voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf enkel in woongebied worden toegestaan onder de dubbele voorwaarde dat zij wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren, om redenen van goede ruimtelijke ordening, niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, met andere woorden dat zij bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied, én dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Volgens de verzoekende partij is de kantoorfunctie niet verenigbaar met de omliggende residentiële woonwijk bestaande uit alleenstaande eengezinswoningen. De kantoorfunctie zou met name zorgen voor een grotere benauwdheid in de straat en woningen, voor toenemende hinder en grotere drukte in de omgeving en voor een beperking van de parkeermogelijkheden voor de bewoners, waardoor de algemene leefkwaliteit vermindert. De parkeerdruk zal zich verleggen naar de naastliggende percelen.

De verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving moet door de verwerende partij nauwkeurig en concreet worden gecontroleerd op basis van een omstandige analyse van de weerslag van (de uitbating van) het gebouw op de levensomstandigheden in een wijk, of, met andere woorden van een analyse van wat de bewoners van een wijk geacht worden te kunnen verdragen.

De inpasbaarheid van het project in de onmiddellijke omgeving wordt niet (afdoende) onderzocht. In de bestreden beslissing wordt enkel gesteld dat de hinder voor de omgeving wordt beperkt door het gebruik van de inrit voor het stallen van voertuigen bij een occasioneel gebruik van de vergaderruimte, en bij een hogere gebruiksfrequentie en meer aan- en afrijdende vervoerbewegingen het gebruik van de parkeercapaciteit op het perceel van de hoofdzetel. Tevens wordt een gebruik verwacht dat aansluit bij de woonomgeving, aangezien de tussenkomende partij aangeeft dat de kantoorfunctie gebruikt wordt voor twee halftijdse medewerkers en dat de vergaderzaal slechts bij nood ingeschakeld zal worden.

Er wordt volgens de verzoekende partij niet onderzocht in hoeverre de afstand door de aanvrager van de aanleg van vijf parkeerplaatsen invloed heeft op de parkeerdruk in de onmiddellijke omgeving. De oorspronkelijke aanvraag voorzag in vijf parkeerplaatsen in de voortuin van het betrokken perceel doch in graad van administratief beroep heeft de tussenkomende partij afstand gedaan van deze vijf parkeerplaatsen. Nochtans heeft het college van burgemeester en schepenen

de aanvraag geweigerd omdat ten gevolge van de functiewijziging en het niet kunnen realiseren van voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein de parkeerdruk zal verlegd worden naar het naastliggende terrein.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat de gevraagde kantoorfunctie gebruik kan maken van de 24 vergunde parkeerplaatsen op de hoofdzetel in de Selsaetenstraat 50. Deze parkeerplaatsen zijn evenwel vergunde parkeerplaatsen die ten behoeve van het achterliggende woonzorgcentrum Wommelgheem werden opgericht en die dus uitsluitend worden aangewend door bewoners/bezoekers/leveranciers/... van dat woonzorgcentrum.

De door het college van burgemeester en schepenen vastgestelde parkeerdruk kan volgens de verzoekende partij zomaar verlegd worden naar een nabijgelegen parking die specifiek werd ingericht om de parkeervoorzieningen voor het woonzorgcentrum op te vangen.

2.

De tussenkommende partij antwoordt dat de kantoorfunctie bestaanbaar is met het bestemmingsgebied woongebied.

De verwijzingen van verzoekende partij naar de vaststellingen van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wommelgem in de beslissing van 12 juli 2016, zijn volgens de tussenkommende partij irrelevant. De beslissings- en beoordelingsbevoegdheid komt immers integraal toe aan de verwerende partij ingevolge het administratief beroep van tussenkommende partij zodat met deze overwegingen geen rekening meer kan gehouden worden.

In zoverre de verzoekende partij opwerpt dat de bestreden beslissing zou leiden tot een “benauwder” gevoel in de straat en in de woningen, wijst de tussenkommende partij op het feit dat de aanvraag een loutere functiewijziging betreft, en de constructie uiterlijk dus ongewijzigd blijft.

Wat betreft de beweerde toename in hinder en beperking van de parkeergelegenheid in de omgeving, stelt de tussenkommende partij dat slechts twee personen halftijds tewerkgesteld worden in het kantoor en verder slechts een beperkte variabele bezetting mogelijk is in functie van een vergaderruimte, waardoor het totale gebruik van het kantoorgebouw eerder beperkt zal zijn.

Het perceel zelf omvat aan de linkerzijde een oprit met een aanzienlijke lengte die de straat verbindt met de achterliggende garage, waarin plaats is voor twee wagens en twee fietsen. Bij het occasionele gebruik van de vergaderruimte kan de oprit gebruikt worden voor het bijkomend parkeren van twee à drie voertuigen. De aangevraagde wijziging naar een kantoorfunctie zal geen mobiliteit genereren die van een grotere omvang is dan de mobiliteit in het kader van de eerdere woonfunctie. Verder kan zij bijkomende parkeerplaatsen voorzien op de maatschappelijke zetel van haar moedervereniging WENIMMO NV, gelegen aan de Selsaetenstraat 50 (en dus rechts achteraan het perceel in kwestie), waar een vergunde parking voor 24 voertuigen aanwezig is.

De tussenkommende partij acht de aanvraag ook verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

De Raad zou slechts beschikken over een marginale beoordelingsbevoegdheid om dit aspect van de bestreden beslissing te beoordelen. De verzoekende partij dient dus aan te tonen dat verwerende partij ofwel foutief, ofwel kennelijk onredelijk geoordeeld heeft dat het aangevraagde verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De bestreden beslissing bevat evenwel een uitgebreid onderzoek naar de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, waarna de tussenkommende partij de volgens haar relevante overwegingen herneemt.

Er wordt dus wel degelijk een voldoende uitgebreid onderzoek verricht naar de onmiddellijke omgeving. Uiterlijk verandert er aan de woning niets, het betreft louter een functiewijziging en er worden geen parkeerplaatsen in de voortuinstrook meer aangevraagd, zodat het verwerende partij niet verweten kan worden dat zij onvoldoende onderzoek zou verricht hebben naar de inpasbaarheid van het aangevraagde in de onmiddellijke omgeving.

Tenslotte antwoordt de tussenkomende partij op de kritiek van de verzoekende partij dat de verwerende partij onvoldoende zou onderzocht hebben wat de hinder op het vlak van parkeren zou zijn voor de onmiddellijke omgeving, en dat verwerende partij op onzorgvuldige wijze geloof hecht aan de 'bewering' van de tussenkomende partij omtrent het gebruik van de 24 vergunde parkeerplaatsen aan het WZC Wommelgheem.

De tussenkomende partij herhaalt dat er geen sprake is van enige mobiliteitshinder ingevolge de bestreden beslissing. Slechts twee personen zullen halftijds tewerkgesteld worden in het kantoor, voor het overige is een beperkte variabele bezetting mogelijk in functie van een vergaderruimte. Het totale gebruik van het kantoorgebouw zal dus eerder beperkt zijn. Dit betekent dat ook de impact van de kantoorfunctie op de mobiliteit in de omgeving zeer gering zal zijn. Het perceel bevat een eigen garage die plaats biedt aan twee wagens en twee fietsen, én een lange oprit die bijkomend parkeerplaats biedt aan twee à drie voertuigen. Indien dit nog niet zou volstaan, dan kan de tussenkomende partij bijkomende parkeerplaatsen voorzien op de maatschappelijke zetel van haar moedervereniging WENIMMO NV, gelegen aan de Selsaetenstraat 50 (en dus rechts achteraan het perceel in kwestie), waar een vergunde parking voor 24 voertuigen aanwezig is. Deze parking wordt slechts beperkt gebruikt door het personeel van de tussenkomende partij en haar moedervereniging en biedt dus nog bijkomende parkeergelegenheid.

3.

De verzoekende partij voegt niets toe omtrent het eerste middel.

4.

De tussenkomende partij herneemt haar standpunt omtrent het eerste middel.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij stelt de planologische bestaansbaarheid met de bestemming woongebied in vraag in toepassing van artikel 5.1.0, eerste lid van het Inrichtingsbesluit.

Volgens de verzoekende partij is de kantoorfunctie niet verenigbaar met de omliggende residentiële woonwijk bestaande uit eengezinswoningen. De kantoorfunctie zou met name zorgen voor een grotere "benauwdheid" in de straat en woningen, voor toenemende hinder en grotere drukte in de omgeving en voor een beperking van de parkeermogelijkheden voor de bewoners, waardoor de algemene leefkwaliteit vermindert. De parkeerdruk zal zich met name verleggen naar de naastliggende percelen.

Zij acht de kantoorfunctie en meer bepaald de mogelijke daarmee verbonden mobiliteitshinder niet verenigbaar met de onmiddellijke omgeving.

2.

Artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit bepaalt:

“ ...

*De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

*...*

3.

Bij de beoordeling of het aangevraagde bestaanbaar is met het bestemmingsgebied woongebied, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan overeenkomstig artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit in de eerste plaats te beoordelen of de gevraagde functie kan worden aangemerkt als een "handel, dienstverlening, ambacht of kleinbedrijf". De aangevraagde werken hebben betrekking op een kantoorfunctie, wat valt onder de noemer "dienstverlening".

Eens dit vastgesteld, dient te worden beoordeeld of deze functie om reden van goede ruimtelijke ordening niet in een ander daartoe aangewezen gebied moet worden afgezonderd. Deze beoordeling dient te gebeuren rekening houdend met de aard en de omvang van deze functie en het eventuele intrinsiek hinderlijk of storend karakter van deze functie, waarbij eveneens rekening kan gehouden worden met het bijzonder karakter van het woongebied. Tot slot komt de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving aan bod.

4.

Met betrekking tot de overeenstemming met de gewestplanbestemming, waaronder de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, wordt in de bestreden beslissing het volgende gesteld:

*"...*

*Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woongebied, gebied voor gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorziening en parkgebied.*

*(...)*

*De woning op het perceel is gelegen in woongebied, de garage in de achtertuin is hoofdzakelijk gelegen in woongebied met landelijk karakter. Principeel is een wijziging van een woonfunctie naar een kantoorfunctie aanvaardbaar in woongebied, mits voldoende rekening gehouden wordt met de onmiddellijke omgeving. Uit verdere beoordeling zal blijken de gevraagde kantoorfunctie mits het opleggen van voorwaarden inpasbaar is. De garage in de achtertuin blijft ongewijzigd.*

*(...)*

*De gevraagde kantoorfunctie is beperkt in omvang en inpasbaar in het woongebied.*

*In het woongebied zijn bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogelijk, voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De gevraagde functie is principeel inpasbaar.*

*De aanvraag betreft het wijzigen van een woonfunctie in een bestaande vrijstaande eengezinswoning naar een kantoorfunctie. De bestaande eengezinswoning is gelegen in woongebied, de garage in de achtertuinstrook is gedeeltelijk gelegen in woongebied met landelijk karakter.*

*Aan de garage gebeuren geen wijzigingen. In de aanvraag worden de gelijkvloerse woonfuncties vervangen door een kitchenette, een sanitaire ruimte, een vergaderruimte en 2 bureaus. Op de verdieping worden 2 archiefruimten en een 3de bureauruimte voorzien. Uit de motivatienota van de beroeper blijkt dat er halftijds 2 personen tewerkgesteld worden*

*en dat het gevraagde kantoor ondergeschikt te beschouwen is aan de aangrenzende maatschappelijke zetel in de Selsaetenstraat 50. De vergaderruimte zou bij nood mee ingezet kunnen worden ter uitbreiding van de bestaande capaciteit. Zowel de permanente bezetting door de eigen werknemers als de variabele bezetting in functie van de vergaderruimte blijkt eerder beperkt te zijn zodat de gevraagde functie zich inpast in de omgeving.*

*Het aantal aan-en afrijdende vervoersbewegingen dient maximaal beperkt te worden, bij een hogere gebruiksfrequentie dient gebruik gemaakt te worden van de parkeerfaciliteiten op de naburige bedrijfszetel.*

*De beroeper geeft aan dat hij wenst af te zien van de 5 gevraagde parkeerplaatsen in de voortuin gezien de gevraagde kantoorfunctie gebruik kan maken van de 24 vergunde parkeerplaatsen op de hoofdzetel in de Selsaetenstraat 50. Deze parkeerplaatsen bevinden zich op wandelafstand.*

*Op het aanvraagperceel bevindt zich aan de linkerkant een inrit naar een achterliggende garage. In de garage is plaats voor 2 wagens en 2 fietsen. De 2 halftijdse medewerkers kunnen gebruik maken van de eigen parkeercapaciteit op het perceel.*

*Bij een occasioneel gebruik van de vergaderruimte, zoals door de beroeper beschreven, zou de inrit eveneens gebruikt kunnen worden voor het stallen van 2 á 3 voertuigen voor bezoekers. Bij een hogere gebruiksfrequentie en meer aan- en afrijdende vervoersbewegingen dient gebruik gemaakt te worden van de parkeercapaciteit op het perceel van de hoofdzetel. Hierdoor wordt de hinder voor de omgeving maximaal beperkt. Mits het schrappen van de parkeerplaatsen in de voortuinstrook, conform het in rood aangepaste plan, is het ruimtegebruik aanvaardbaar.*

*Het in rood aangepaste plan dient te worden nageleefd.*

*De gevraagde parkeerplaatsen in de voortuin worden geschrapt evenals de uitbreiding van de inrit. Hierdoor wordt de strijdigheid met het bij KB goedgekeurde rooilijnplan opgelost en wijzigt er niets aan het bestaande ruimtegebruik op het perceel.*

*Het volume van de bestaande woning blijft eveneens ongewijzigd.*

*Mits het naleven van het in rood aangepaste plan blijft het voorkomen van de gezinswoning behouden en past de nieuwe functie zich visueel-vormelijk in.*

*Mits het naleven van het in rood aangepaste plan gebeuren er geen werken in de voortuinstrook en blijft het bestaande straatbeeld behouden.*

*Mits het maximaal beperken van het aantal vervoersbewegingen is de hinder voor de omgeving beperkt.*

*De beroeper geeft aan dat de kantoorfunctie gebruikt wordt voor 2 halftijdse medewerkers en dat de vergaderzaal bij nood ingeschakeld kan worden. Er wordt bijgevolg een gebruik verwacht wat aansluit bij de woonomgeving.*

*In eerste instantie dient de parkeercapaciteit op het perceel gebruikt te worden voor de eigen werknemers en slechts occasioneel voor bezoekers. Zoals reeds aangehaald wordt bij een hogere gebruiksfrequentie, met meer aan- en afrijdende vervoersbewegingen, verwezen naar de parkeerplaatsen op de hoofdzetel in de Selsaetenstraat 50.*

*...*

De Raad acht bovenstaande motivering niet afdoende wat betreft het vereiste onderzoek naar de bestaanbaarheid met het woongebied en de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, zoals voorgeschreven door artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit.

De gevraagde functiewijziging naar kantoor zorgt immers voor een parkeerproblematiek. De tussenkomende partij stelt dat er halftijds twee personen tewerkgesteld worden en dat de vergaderruimte occasioneel zal gebruikt worden.

De tussenkomende partij was zich klaarblijkelijk bewust van deze problematiek aangezien de oorspronkelijke aanvraag vijf parkeerplaatsen voorzag in de voortuin van het betrokken perceel. De tussenkomende partij heeft evenwel afstand gedaan van dit onderdeel van de aanvraag tijdens de administratieve beroepsprocedure.

De verwerende partij beoordeelt de hinder voor de omgeving als beperkt, door te stellen dat de parkeercapaciteit op het perceel (met name een inrit naar een achterliggende garage) zal gebruikt worden door twee werknemers. Bij een occasioneel gebruik van de vergaderruimte zou de inrit eveneens gebruikt kunnen worden voor het bijkomend stallen van twee á drie voertuigen. Ten slotte dient bij een hogere gebruiksfrequentie gebruikt gemaakt te worden van de parkeercapaciteit op het perceel van de aangrenzende maatschappelijke zetel van het moederbedrijf van de tussenkomende partij in de Selsaetenstraat 50.

Allereerst oordeelt de Raad dat het kennelijk onredelijk voorkomt om een inrit, die volgens de vergunde plannen nauwelijks drie meter breed is, te gebruiken voor het stallen van meerdere voertuigen. De betrokken inrit heeft immers als functie de toegang tot de achterliggende garage en niet het stallen van voertuigen.

Ook de verwijzing naar de parkeercapaciteit op het perceel van de aangrenzende maatschappelijke zetel van (het moederbedrijf) van de tussenkomende partij is onvoldoende gemotiveerd. Hieromtrent baseert de verwerende partij zich louter op de beweringen van de tussenkomende partij, waarbij op geen enkele manier de beschikbaarheid en capaciteit van deze parking wordt nagegaan. Terecht wijst de verzoekende partij erop dat dit vergunde parkeerplaatsen zijn die ten behoeve van het achterliggende woonzorgcentrum Wommelgheem werden ingericht en die dus uitsluitend werden voorzien voor gebruik door bewoners, personeel, bezoekers, leveranciers, ... van dat woonzorgcentrum. Minstens is niet onderzocht of de capaciteit van de parking voldoende ruim is om naast de parkeerplaatsen die vergund zijn in functie van het woonzorgcentrum, ook parkeerplaatsen beschikbaar te stellen in functie van de aangevraagde kantoor- en vergaderruimte. De Raad stelt vast dat de verwerende partij de parkeerproblematiek afwentelt op een ander perceel zonder gedegen onderzoek hieromtrent.

De motiveringsplicht vereist bovendien dat de bestreden beslissing aan een eventuele derde benadeelde voldoende inzicht geeft in de motieven, zodat deze met kennis van zaken weet waartegen op te komen. Deze motivering dient des te concreter, preciezer en zorgvuldiger te gebeuren nu vaststaat dat de parkeerdruk reeds het hoofdmotief vormde voor het college van burgemeester en schepenen om de stedenbouwkundige vergunning in eerste administratieve aanleg te weigeren.

De bestreden beslissing getuigt niet van een zorgvuldig onderzoek naar de parkeerproblematiek en is gebrekkig gemotiveerd.

Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

### **C. Het overige middel**

Het overige middel wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van bvba PALMYRA IMMO is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 17 november 2016, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor een functiewijziging van een woning naar een kantoor op een perceel gelegen te Wommelgem, Kasteelstraat 35, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 25M2.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. 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 25 september 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO