

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 28 augustus 2018 met nummer RvVb/A/1718/1212
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0271/A/0265

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente DESTELBERGEN
	vertegenwoordigd door advocaat Veerle VEKEMAN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9500 Geraardsbergen, Pastorijstraat 19
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 21 januari 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 4 december 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de nv HVH INVEST GROUP II, hierna de aanvrager genoemd, tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 11 september 2012 gedeeltelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de aanpassing van een handelsruimte naar vijf appartementen, met uitsluiting van de appartementen 0.5A, 0.5B en 0.4, op een perceel gelegen te 9070 Heusden, deelgemeente van Destelbergen, Tramstraat 2-6 (hoek met Zandakkerlaan) en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie C, nummer 0135 G2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De dienstdoend kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing op de openbare zitting van 6 december 2016.

De procespartijen verschijnen schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

Op 11 mei 2012 dient de aanvrager bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de omvorming van drie handelsruimten naar vijf woongelegenheden.

2.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Op 25 maart 2008 verleent de verzoekende partij voor het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, een stedenbouwkundige vergunning voor de sloop van de woningen en voor de bouw van een meergezinswoning met 24 appartementen, drie handelsruimten en ondergrondse garages, waarvan vijf appartementen en de drie handelsruimten op het gelijkvloers.

Op 21 juni 2012 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de wijziging van de indeling van de woongelegenheden en de plaatsing van bijkomende ondoorzichtige ramen.

3.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', gelegen in woongebied.

De verzoekende partij weigert op 11 september 2012 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager:

“ ...

Overwegende dat de aanvraag het omvormen betreft van drie handelsruimtes naar vijf appartementen op de gelijkvloerse verdieping van een bestaande meergezinswoning;

Overwegende dat de wijzigingen zich hoofdzakelijk inwendig manifesteren;

Overwegende dat uitwendig enkel de configuratie van de ramen in de buitengevels licht gewijzigd wordt, en dit in overeenstemming met de bestaande architectuur van het gebouw;

Overwegende dat de aanvraag gelegen is in het centrum van Heusden, op de hoek van de Tramstraat met de Zandakkerlaan;

Overwegende dat de Tramstraat de winkelstraat van Heusden is en overwegende dat het beleid erop gericht is het commerciële karakter van de straat te bestendigen en te stimuleren;

Overwegende dat het omvormen van de drie handelsruimtes naar woongelegenheden niet past binnen dit beleid;

Overwegende dat de bestaande ondergrondse parkeergelegenheid niet toereikend is voor de wijziging van 3 handelsruimtes naar 5 appartementen;

Overwegende dat de uitbreiding van de meergezinswoning met 5 appartementen consequenties heeft op de dimensionering van de septische put;

Overwegende dat het dossier geen rioleringsplan bevat, waardoor de aansluiting van de RWA- en DWA van de 5 appartementen niet kan geadviseerd worden;

Gelet op het ongunstig advies d.d. 02.07.2012 van de dienst Mobiliteit en Verkeer;

Gelet op het ongunstig advies d.d. 12.07.2012 van de dienst Openbare Werken;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer Gent dienst Preventie d.d. 02.07.2012;

Gelet op het gunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen d.d. 20.07.2012;

Gelet dat omwille van deze redenen de aanvraag niet vatbaar is voor een stedenbouwkundige vergunning.

Algemene conclusie

De stedenbouwkundige vergunning kan niet worden verleend.

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 11/09/2012 het volgende:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.
..."

De aanvrager van de vergunning tekent tegen deze beslissing op 2 november 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 januari 2013 dit administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 18 december 2012 beslist de verwerende partij op 7 februari 2013 als volgt het administratief beroep gedeeltelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen, met uitsluiting van de appartementen 5.0A en 5.0B, waarbij de commerciële unit 0.5 behouden moet worden.

4.

Met een arrest van 30 september 2014 met nummer A/2014/0660 vernietigt de Raad de beslissing van de verwerende partij van 7 februari 2013 omwille van, onder meer:

"...

1.

In de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat het aangevraagde niet in overeenstemming is met de artikelen 18 en 24 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid en dat de aanvraag evenmin elementen bevat die ertoe kunnen leiden dat toepassing kan gemaakt worden van de afwijkingsmogelijkheden bepaald in artikel 33 van deze verordening.

2.

Artikel 4.3.1, § 1, tweede lid VCRO, zoals het gold ten tijde van de bestreden beslissing, bepaalt dat in de gevallen dat de vergunning moet geweigerd worden omwille van

onverenigbaarheid met stedenbouwkundige of verkavelingsvoorschriften of de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch kan afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

Artikel 1.1.2, 13° VCRO bepaalt dat onder “stedenbouwkundig voorschrift” wordt verstaan: een reglementaire bepaling, opgenomen in een ruimtelijk uitvoeringsplan, een plan van aanleg, een stedenbouwkundige verordening, of een bouwverordening vastgelegd op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Uit het voorgaande volgt dat de reglementaire bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor toegankelijkheid te beschouwen zijn als “stedenbouwkundige voorschriften” zoals bedoeld in artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, a) VCRO en dat voor een aanvraag die onverenigbaar is met deze voorschriften toch een vergunning kan verleend worden, indien het vergunningverlenende bestuurorgaan van oordeel is dat de overeenstemming met de vermelde voorschriften kan gewaarborgd worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen, met dien verstande dat de voorwaarden niet kunnen dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen en dat de voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, enkel betrekking kan hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

3.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

4.

Met de verzoekende partij moet vastgesteld worden dat in de bestreden beslissing weliswaar als voorwaarde wordt opgelegd dat de “normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd”, maar dat de bestreden beslissing geen enkele overweging bevat waaruit blijkt dat aan de vereisten van artikel 4.3.1, § 1, tweede lid VCRO is voldaan, inzonderheid aan de vereiste dat een voorwaarde waarbij de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, enkel betrekking kan hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

De loutere bewering in de antwoordnota van de verwerende partij dat aan de onverenigbaarheid met de artikelen 18 en 24 van de gewestelijke stedenbouwkundige

verordening betreffende toegankelijkheid kan verholpen worden door minimale en niet-structurele aanpassingen en dat de plannen nauwelijks moeten aangepast worden, doet geen afbreuk aan de voorgaande conclusie. Immers kan enkel rekening gehouden worden met de motieven aangegeven in de bestreden beslissing en bovendien blijkt niet waarop de verwerende partij haar beweringen steunt.

...

5.

Na dit vernietigingsarrest heeft de verwerende partij de administratieve beroepsprocedure hernomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 november 2014 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

2.2 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid op volgende punten: "...

- Artikel 18: Niveauverschillen tot en met 18 cm moeten, zowel binnen als buiten, minstens met een helling overbrugd worden, met uitzondering van niveauverschillen tot twee cm in buitenruimtes of niveauverschillen tot twee cm bij een overgang tussen binnen- en buitenruimtes."*

Uit de plannen blijkt dat ter hoogte van de voordeuren niveauverschillen bestaan van zo'n 15 cm, die niet door middel van een helling overbrugd worden.

- "Artikel 24: ... Vóór en achter elke toegang of deur waarop dit besluit van toepassing is, met uitsluiting van toegangen tot of deuren naar gesloten trappenhallen, moet voor een vrije en vlakke draairuimte worden gezorgd, die maximaal twee procent in één richting mag hellen met het oog op de afwatering. De vrije en vlakke draairuimtes van meerdere deuren mogen elkaar overlappen. ...*

Vrije en vlakke draairuimte: een ruimte, vrij van obstakels, niveauverschillen of treden, die minstens, na de afwerking en vaste inrichting ervan, een diameter heeft van 150 cm, gemeten buiten het draaivlak van eventuele deuren, poorten of hekjes, en die een rolstoelgebruiker kan benutten om van richting te veranderen; ..."

Uit de plannen blijkt dat ter hoogte van de toegangsdeuren van de appartementen 0.1a en 0.1b geen vlakke draairuimte voorzien is.

De voorschriften van deze verordening hebben bindende kracht.

Ingevolge artikel 33 van de verordening kan de vergunningverlenende overheid, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, afwijkingen toestaan op de verplichtingen van dit besluit als de plaatselijke omstandigheden of speciale eisen van technische aard een andere bouwwijze vereisen of als bijzondere nieuwe technieken een evenwaardige toegankelijkheid garanderen.

Onderhavige aanvraag bevat geen elementen die ertoe kunnen leiden dat toepassing van de afwijkingmogelijkheden van dit artikel 33 zou gemaakt worden.

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt:

"§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, 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, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;"

Deze aanvraag dient bijgevolg wel degelijk afgewogen te worden wat betreft de impact op de goede ruimtelijke ordening. Immers dient niet enkel een legaliteitstoets gemaakt te worden maar tevens een opportuniteitsafweging.

In de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning van 25 maart 2008 en in de uitvoering zijn 31 ondergrondse parkeerplaatsen voorzien voor 24 appartementen en 3 handelsruimten.

Bij het omvormen van de 3 handelsruimten tot 5 appartementen volstaan de 31 ondergrondse parkeerplaatsen voor dan 29 appartementen.

Het standpunt van de gemeente wordt niet bijgetreden dat de aanvraag tekort schiet op vlak van parkeren. Het aantal beschikbare parkeerplaatsen kan volstaan voor een dergelijke ontwikkeling in de omgeving van het dorpsplein.

Ook wat betreft regen- en afvalwaterhuishouding dienen zich geen onoverkomelijke problemen aan door het gevraagde.

De impact op de volumewerking van dit gebouw is onbestaande, aangezien de voorgestelde wijziging zich binnen het bestaande gebouw situeren. Het volume van het gebouw werd aanvaardbaar geacht bij de evaluatie van de basisvergunning van dit gebouw.

De impact van de hier gevraagde wijziging situeert zich op het ruimtelijk functioneren van deze kern.

Om het te wijzigen gebouw te kunnen oprichten werd de oorspronkelijke bebouwing, die onder meer een horecazaak omvatte, gesloopt.

De gemeente wordt bijgetreden waar deze stelt dat de aanvraag gelegen is in het centrum van Heusden, op de hoek van de Tramstraat met de Zandakkerlaan, en dat de Tramstraat de winkelstraat van Heusden is.

De gemeente stelt dat haar beleid erop gericht is het commerciële karakter van de Tramstraat te bestendigen en te stimuleren. Een dergelijke beleidskeuze kan wel degelijk meegenomen worden bij de evaluatie van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, dit wordt in art. 4.3.1 §2, 2° expliciet bepaald.

Bij het beoordelen van de vervangende bebouwing vormde de in de gelijkvloerse bouwlaag voorziene voor de gemeente functies een belangrijk element.

Voorliggende aanvraag voorziet in het verlaten van die op het gelijkvloers voorziene functies, in het voordeel van bijkomende wooneenheden. Dit resulteert in een verarming aan functies in deze kern, wat de leefbaarheid ervan niet ten goede komt : een hedendaagse kern heeft in zijn centrum wel degelijk nood aan kwalitatieve handels- en horekazaken. De in deze omgeving aanwezige handels- en horekazaken tonen mee aan dat dit wel degelijk mogelijk is.

Er dient gezocht naar een invulling van dit pand met op het gelijkvloers niet-woonfuncties en op de verdiepingen wonen, een invulling die zo vergund werd. Dat deze invulling op vandaag nog niet gerealiseerd is kan verschillende oorzaken hebben, maar is geen voldoende reden om de vergunde mix van functies op te geven. Een dergelijke mix draagt mee bij tot de vitaliteit van een kern. Aangezien het hier gaat om een nieuwbouwproject kan bezwaarlijk gesteld worden dat de ruimtes niet geschikt zijn voor de oorspronkelijk voorziene functies.

Het standpunt van de gemeente wordt bijgetreden dat gelet op de ligging op deze hoek van de winkelstraat van deze kern en het dorpsplein de functionele inpasbaarheid van bijkomende wooneenheden op het gelijkvloers kleiner is dan deze van de oorspronkelijk voorziene functies, die mee het weefsel van deze omgeving zouden versterken qua winkel en horeca-apparaat.

*Verder kan er niet aan voorbijgegaan worden dat de voorgestelde wooneenheden bezwaarlijk voldoende kwalitatief genoemd kunnen worden. Zo is appartement 1b zeer klein, en heeft appartement 5a slaapkamers met een al te grillige vorm, zodanig dat ze moeilijk in te richten zijn.
..."*

Na de hoorzitting van 25 november 2014 verklaart de verwerende partij het administratief beroep op 4 december 2014 als volgt gedeeltelijk gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning, met uitsluiting van de appartementen 0.5A en 0.5B (commerciële unit 0.5 moet behouden worden) en 0.4 (commerciële unit 0.4 moet behouden worden):

“
...

1.8 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

Appellant weerlegt de weigeringsmotieven met volgende argumenten:

- *Een beleid op zich is geen reden om een vergunning te weigeren. Er wordt niet gewezen op een bepaalde regelgevende tekst en er wordt niet onderzocht of de aanvraag overeenstemt met dit beleid.*
- *1 van de commerciële ruimtes zou een taverne worden, hetgeen een grotere 'consequentie' zou hebben op de dimensionering van de septische put. In de oorspronkelijke vergunning van 2008 werd als voorwaarde gesteld een septische put te voorzien zonder bijkomende specificaties.*
- *Het argument dat het dossier geen rioleringsplan bevat, is niet ernstig. Bij de volledigheds- en ontvankelijkheidsverklaring van het dossier werd geen gewag gemaakt van ontbrekende documenten. De private riolering van de diverse entiteiten, dus ook van de handelsruimten, is aangesloten op de gemeenschappelijke riolering en dus op de gemeenschappelijke RWA- en DWA. Ook de 2 bijkomende entiteiten zullen worden aangesloten op de reeds bestaande gemeenschappelijke RWA- en DWA-aansluitingen.*

De wijziging van handelsruimten naar appartementen kan ook onmogelijk enig invloed hebben op de RWA of de berekeningen van het hemelwaterformulier gezien er uiterlijk aan het gebouw of de omgeving niets wijzigt.

- *Ook het argument van het ontoereikend aantal parkeergelegenheden faalt. De stedenbouwkundige vergunning d.d. 25 maart 2008 vergunde de aanleg van 31 ondergrondse garages voor 24 appartementen en 3 handelsruimten. Thans worden de 31 garages voorzien voor de 29 aangevraagde woongelegenheden. Dit betekent dat er nog steeds meer dan 1 garage per woongelegheden wordt voorzien.*

Ten slotte stelt appellant dat hij alle mogelijke pogingen heeft ondernomen om de handelsruimten te verkopen, dat deze verkoop echter niet mogelijk blijkt en dat het algemeen belang niet gediend is met leegstand.

Tijdens de hoorzitting gaf appellant te kennen dat ondertussen de commerciële unit 0.4 en 0.5 dient behouden aangezien deze ondertussen verkocht zijn. Bijgevolg blijft enkel nog de opdeling van de commerciële unit 0.1 in de appartementen 0.1a en 0.1b over.

...

2.2 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid op volgende punten:

"- Artikel 18: Niveauverschillen tot en met 18 cm moeten, zowel binnen als buiten, minstens met een helling overbrugd worden, met uitzondering van niveauverschillen tot twee cm in buitenruimtes of niveauverschillen tot twee cm bij een overgang tussen binnen- en buitenruimtes."

Uit de plannen blijkt dat ter hoogte van de voordeuren niveauverschillen bestaan van zo'n 15 cm, die niet door middel van een helling overbrugd worden.

"- Artikel 24: ... Vóór en achter elke toegang of deur waarop dit besluit van toepassing is, met uitsluiting van toegangen tot of deuren naar gesloten trappenhallen, moet voor een vrije en vlakke draairuimte worden gezorgd, die maximaal twee procent in één richting mag hellen met het oog op de afwatering. De vrije en vlakke draairuimtes van meerdere deuren mogen elkaar overlappen. ...

Vrije en vlakke draairuimte: een ruimte, vrij van obstakels, niveauverschillen of treden, die minstens, na de afwerking en vaste inrichting ervan, een diameter heeft van 150 cm, gemeten buiten het draaivlak van eventuele deuren, poorten of hekjes, en die een rolstoelgebruiker kan benutten om van richting te veranderen; ..."

Uit de plannen blijkt dat ter hoogte van de toegangsdeuren van de appartementen 0.1a en 0.1b geen vlakke draairuimte voorzien is.

De voorschriften van deze verordening hebben bindende kracht.

Ingevolge artikel 33 van de verordening kan de vergunningverlenende overheid, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, afwijkingen toestaan op de verplichtingen van dit besluit als de plaatselijke omstandigheden of speciale eisen van technische aard een andere bouwwijze vereisen of als bijzondere nieuwe technieken een evenwaardige toegankelijkheid garanderen.

Als voorwaarde dient dan ook te worden opgelegd dat het gevraagde conform de geldende verordening dient te worden uitgevoerd.

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Aangezien appellant te kennen gaf te verzaken aan de herbestemming van de commerciële units 0.4 en 0.5 kunnen wordt verder niet meer ingegaan op deze units.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt:

"§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, 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, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;"

Deze aanvraag dient bijgevolg wel degelijk afgewogen te worden wat betreft de impact op de goede ruimtelijke ordening. Immers dient niet enkel een legaliteitstoets gemaakt te worden maar tevens een opportuiniteitsafweging.

In de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning van 25 maart 2008 en in de uitvoering zijn 31 ondergrondse parkeerplaatsen voorzien voor 24 appartementen en 3 handelsruimten.

Bij het omvormen van 1 van de 3 handelsruimten tot 2 appartementen volstaan de 31 ondergrondse parkeerplaatsen voor dan 26 appartementen.

Het standpunt van de gemeente wordt niet bijgetreden dat de aanvraag tekort schiet op vlak van parkeren. Het aantal beschikbare parkeerplaatsen kan volstaan voor een dergelijke ontwikkeling in de omgeving van het dorpsplein.

Ook wat betreft regen- en afvalwaterhuishouding dienen zich geen onoverkomelijke problemen aan door het gevraagde.

De impact op de volumewerking van dit gebouw is onbestaande, aangezien de voorgestelde wijziging zich binnen het bestaande gebouw situeren. Het volume van het gebouw werd aanvaardbaar geacht bij de evaluatie van de basisvergunning van dit gebouw.

De impact van de hier gevraagde wijziging situeert zich op het ruimtelijk functioneren van deze kern.

Om het te wijzigen gebouw te kunnen oprichten werd de oorspronkelijke bebouwing, die onder meer een horecazaak omvatte, gesloopt.

De gemeente wordt bijgetreden waar deze stelt dat de aanvraag gelegen is in het centrum van Heusden, op de hoek van de Tramstraat met de Zandakkerlaan, en dat de Tramstraat de winkelstraat van Heusden is.

De gemeente stelt dat haar beleid erop gericht is het commerciële karakter van de Tramstraat te bestendigen en te stimuleren. Een dergelijke beleidskeuze kan wel degelijk meegenomen worden bij de evaluatie van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, dit wordt in art. 4.3.1 §2, 2° expliciet bepaald.

Bij het beoordelen van de vervangende bebouwing vormde de in de gelijkvloerse bouwlaag voorziene voor de gemeente functies een belangrijk element.

Voorliggende aanvraag voorziet in het verlaten van die op het gelijkvloers voorziene functie voor 1 van de 3 commerciële ruimtes, in het voordeel van 2 bijkomende wooneenheden. Dit resulteert niet in een onaanvaardbare verarming aan functies in deze kern: de belangrijkste commerciële ruimtes dicht bij de hoek worden behouden, wat de leefbaarheid van deze kern

ten goede komt, een hedendaagse kern heeft in zijn centrum immers nood aan kwalitatieve handels- en horecazaken. De in deze omgeving aanwezige handels- en horecazaken tonen mee aan dat dit mogelijk is.

De hier voorgestelde wijziging van 1 commerciële ruimte naar 2 bijkomende appartementen en het behoud van de 2 andere commerciële ruimtes is niet van die aard dat deze het ruimtelijk functioneren van deze plek zal aantasten. Op die manier blijft er nog sprake van een mix wonen / commerciële ruimte. Een dergelijke mix draagt mee bij tot de vitaliteit van een kern.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep gedeeltelijk voor inwilliging vatbaar is.

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend met uitsluiting van de appartementen 05A en 0.5B (commerciële unit 0.5 dient behouden) en 0.4 (commerciële unit 0.4 dient behouden);
..."*

3. Besluit

Artikel 1: Het beroep ingesteld door de heer Igor Rogiers, advocaat, namens nv HVH Invest Group II wordt gedeeltelijk ingewilligd.

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend met uitsluiting van de appartementen 05A en 0.5B (commerciële unit 0.5 dient behouden) en 0.4 (commerciële unit 0.4 dient behouden);

Het advies van de brandweer is na te leven.

De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven.

Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de bouwheer.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

..."

Dit 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

Standpunt van de partijen

1.

In haar eerste middel voert de verzoekende partij als volgt de schending aan van artikel 4.3.1, en 4.7.15 VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van rechtshandelingen en van de beginselen van behoorlijk bestuur met name het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële en formele motiveringsplicht:

“ ...

doordat, de aanvraag (nog steeds) niet voldoet aan de bindende voorschriften van artikel 18 en 24 van de gewestelijk stedenbouwkundige verordening betreffende de toegankelijkheid;

en doordat, ondanks deze tegenstrijdigheid, de verwerende partij de aanvraag toch (opnieuw) heeft vergund;

en terwijl, overeenkomstig artikel 4.3.1,§1 VCRO een stedenbouwkundige vergunning toch kan worden afgeleverd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften van voormelde verordening, en dit mits het opleggen van bijzondere voorwaarden voor zover deze betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken;

en terwijl, in het bestreden besluit – teneinde de aanvraag tegemoet te doen komen aan artikel 18 en 24 van de verordening toegankelijkheid - de voorwaarde wordt opgelegd dat de normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijk stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, dienen te worden nageleefd;

en terwijl, dergelijke voorwaarden nochtans niet kunnen dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen;

en terwijl, het bestreden besluit daaromtrent nog steeds geen enkele motivering bevat, noch verduidelijkt waarom kan worden volstaan met het opleggen van bijzondere voorwaarden en de indiening van een nieuwe bouwaanvraag overbodig is (quod non !);

en terwijl, uit het bestreden vergunningsbesluit nergens blijkt dat de aanpassingen die aan het bouwplan moeten worden aangebracht teneinde de aanvraag in overeenstemming te brengen met de voorschriften van artikel 18 en 24 van voornoemde stedenbouwkundige verordening, kennelijk bijkomstige zaken betreffen overeenkomstig artikel 4.3.1,§1 VCRO;

en terwijl, vermits de aanvraag voornamelijk binnenwerkzaamheden betreft, de opgelegde aanpassingen geen kennelijk bijkomstige zaken uitmaken;

en terwijl, derhalve de indiening van een nieuwe bouwaanvraag was aangewezen;

en terwijl, aldus een schending van het openbaar onderzoek voorligt.

Toelichting

In het bestreden vergunningsbesluit beperkt de verwerende partij er zich toe om vast te stellen dat de aanvraag niet voldoet aan de bindende bepalingen van de gewestelijk stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, waarna zij – zonder enige afdoende motivering in dat verband - de naleving van die voorschriften als een bijzondere voorwaarde oplegt.

Nochtans mag van een zorgvuldig handelend bestuur verwacht worden dat men zou nagaan of de aanpassingen die in dat verband aan de bouwplannen dienen te worden aangebracht, al dan niet als bijkomstig kunnen worden beschouwd, quod non.

Minstens had men daaromtrent enige motivering in het bestreden besluit moeten opnemen, laat staan dat het opnemen van een dergelijke voorwaarde louter mag dienen om leemten of onvolledigheden in de aanvraag op te vangen.

Ter zake kan worden verwezen naar uw arrest van 30 september 2014 in deze zaak, waarbij Uw Raad eerder al oordeelde dat:

“Met de verzoekende partij moet vastgesteld worden dat in de bestreden beslissing weliswaar als voorwaarde wordt opgelegd dat de “normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd”, maar dat de bestreden beslissing geen enkele overweging bevat waaruit blijkt dat aan de vereisten van artikel 4.3.1, § 1, tweede lid VCRO is voldaan, inzonderheid aan de vereiste dat een voorwaarde waarbij de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, enkel betrekking kan hebben op kennelijk bijkomstige zaken.”

Betrokken redenering kan (opnieuw) toegepast worden op het bestreden vergunningsbesluit.

Voor zoveel als nodig, wordt nog verwezen naar gelijkaardige rechtspraak van de Raad van State dd. 23 september 2011 (arrest nr. 215.313), respectievelijk de uitspraak dd. 12 mei 2004 (arrest nr. 131.360).

...

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend en In haar toelichtende nota herneemt de verzoekende partij de inhoud van haar verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, § 1, tweede lid VCRO, zoals van toepassing op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing, bepaalt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan toch een vergunning kan verlenen wanneer de overeenstemming van de aanvraag met het recht en een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen, wanneer een vergunning geweigerd moet worden omwille van onverenigbaarheid met stedenbouwkundige of verkavelingsvoorschriften of omwille van decretale beoordelingselementen.

Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan behoudens wanneer de wijzigingen tegemoet komen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend, alleen betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO vereist op het moment van de herstelbeslissing ook nog steeds dat enkel “beperkte” aanpassingen van de plannen mogelijk zijn tijdens de administratieve vergunningsprocedure.

2.

De Raad oordeelt in het arrest van 30 september 2014 (A/2014/0660) onder meer:

“ ...

4.

Met de verzoekende partij moet vastgesteld worden dat in de bestreden beslissing weliswaar als voorwaarde wordt opgelegd dat de “normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd”, maar dat de bestreden beslissing geen enkele overweging bevat waaruit blijkt dat aan de vereisten van artikel 4.3.1, § 1, tweede lid VCRO is voldaan, inzonderheid aan de vereiste dat een voorwaarde waarbij de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, enkel betrekking kan hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

...”

De Raad heeft bijgevolg, met gezag van gewijsde, al geoordeeld dat de motivering van de bestreden beslissing, omwille van het ontbreken van een motivering over de overeenstemming van de opgelegde voorwaarde met artikel 4.3.1, § 1, tweede lid VCRO, niet afdoende is omdat de verwerende partij zonder meer oplegt dat de “normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd”.

Meer bepaald had de verwerende partij in de bestreden beslissing niet onderzocht of de voorwaarde alleen betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken, zoals destijds bepaald in artikel 4.3.1, § 1, tweede lid VCRO.

3.

In de nu bestreden herstelbeslissing overweegt de verwerende partij over de tegenstrijdigheden met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dat, krachtens artikel 33 van die verordening, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, en onder bepaalde voorwaarden, afwijkingen toegestaan kunnen worden.

Vervolgens stelt de verwerende partij zonder meer dat als voorwaarde dan ook opgelegd moet worden dat de aanvraag conform de geldende verordening uitgevoerd moet worden.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij, door de voorwaarde op te leggen dat de aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, niet zorgvuldig, noch afdoende beoordeelt of deze voorwaarde, conform artikel 4.3.1, § 1, tweede en derde lid VCRO, betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken, of tegemoetkomt aan adviezen, standpunten, opmerkingen of tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren.

De verwerende partij motiveert, noch onderzoekt in de bestreden beslissing evenmin in welke mate het een beperkte aanpassing is.

De enige toevoeging hierover, in vergelijking met de vorige beslissing van de verwerende partij, is de volgende overweging onder de toegankelijkheidstoets:

“Als voorwaarde dient dan ook te worden opgelegd dat het gevraagde conform de geldende verordening dient te worden uitgevoerd.”

Dit is echter geen ernstige toetsing van deze voorwaarde aan artikel 4.3.1, § 1, tweede en derde lid VCRO, in het bijzonder aan het kennelijk bijkomstig en beperkt karakter van de voorwaarde.

Uit dit alles volgt dat de verwerende partij met de bestreden beslissing de motiveringsplicht schendt door een vergunning te verlenen en als voorwaarde zonder meer op te leggen dat de normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid nageleefd moeten worden.

De verwerende partij blijft daardoor in gebreke de toets aan artikel 4.3.1, § 1, tweede en derde lid VCRO uit te voeren.

Het eerste middel is dan ook gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar tweede middel voert de verzoekende partij als volgt de schending aan van artikel 4.3.1 en 4.7.23, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht:

*“...
doordat, de verwerende partij het ingestelde beroep – in afwijking op het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (stuk 14) – gedeeltelijk inwilligt zonder daartoe een gegronde, respectievelijk afdoende motivering voor te leggen,*

en terwijl, de verwerende partij nochtans een beslissing moet nemen omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en terwijl, de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar thans nopens de gevraagde wijziging van handelsruimten naar wooneenheden het volgende oordeelt:

*...
en terwijl, de verwerende partij daarvan op gemotiveerde wijze mag afwijken;*

en terwijl, uit het bestreden besluit nochtans niet valt af te leiden op basis van welke redenering/ argument/ feit de verwerende partij toch tot het besluit is gekomen dat het beroep voor gedeeltelijke inwilliging vatbaar is,

en terwijl, integendeel, de verwerende partij er zich toe beperkt om het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar quasi letterlijk over te nemen en zich te

beperken tot het toevoegen en/of weglaten van het woord 'niet', waardoor thans een totaal ander besluit voorligt:

...

en terwijl, de verwerende partij – door de letterlijke overname van de overwegingen van de provinciale ambtenaar, weliswaar met uitsluitend de toevoeging van het woordje 'niet' - geen enkel relevant feit of criterium naar voor brengt op basis waarvan kan besloten worden dat zij de aanvraag voldoende heeft bestudeerd en derhalve zorgvuldig kon beslissen dat een gedeeltelijke omvorming van de voorziene handelsruimtes naar wooneenheden op betrokken locatie – rekening houdende met haar onmiddellijke omgeving - verantwoord is;

en terwijl, conform artikel 4.7.23 VCRO de Deputatie haar beslissing dient te nemen op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zodat het tot de algemene beginselen van behoorlijk bestuur behoort dat een overheid – wanneer zij afwijkt van dergelijk verslag (wat is toegestaan) – hiertoe een duidelijk, afdoende motivering voorlegt, quod in casu non,

en terwijl, de loutere toevoeging van het woord 'niet' in identiek dezelfde overwegingen als deze van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, bezwaarlijk als een eigen, afdoende motivering vanwege de verwerende partij kan worden beschouwd,

en terwijl, de verwerende partij tot slot op strategische wijze niet is ingegaan op de redengeving van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nopens het gebrek aan kwaliteit in de aangevraagde wooneenheden en zich integendeel, hieromtrent in stilzwijgen hult;

en terwijl, Uw Raad zich eerder al die zin heeft uitgesproken in een arrest van 26 maart 2013 (nr. A/2013/0123):

'wanneer de vergunningverlenende overheid afwijkt van de in de administratieve procedure uitgebrachte adviezen of wanneer er bezwaren werden geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, moet de vergunningverlenende overheid haar beslissing des te zorgvuldig motiveren. Het louter tegenspreken van deze adviezen en/of bezwaren volstaat niet. Uit het bestreden besluit moet duidelijk blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist'.

en terwijl, Uw Raad ook in haar arrest van 6 augustus 2013 (nr. A/2013/0456) als volgt oordeelde:

(...)

De op de verwerende partij rustende materiële motiveringsplicht vergt echter dat zij bij een negatief verslag concreet, precies en zorgvuldig de motieven aangeeft omtrent de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening indien zij tot een andersluidende beoordeling zou komen.

(...)

De Raad dient vast te stellen dat de bestreden beslissing, in tegenstelling tot het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, geen uitspraak doet over de vormgeving van de open bebouwing en ook niet over de vormgeving van de geplande bebouwing.

...”

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend en In haar toelichtende nota herneemt de verzoekende partij de inhoud van haar verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan heeft als taak, én is, overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, bevoegd concreet te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij het de noodzakelijke of relevante aspecten van een goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling moet betrekken en rekening moet houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid.

Bij het wettigheidstoezicht op de bestreden beslissing is de Raad alleen bevoegd te onderzoeken of de administratieve overheid haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij, op basis daarvan, in redelijkheid haar beslissing heeft kunnen nemen.

2.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar acht de aanvraag niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

Zo stelt hij in zijn verslag dat de omvorming van de handelsfuncties op het gelijkvloers, ten voordele van bijkomende wooneenheden, resulteert in een verarming aan functies in de kern van Heusden, en dat dit de leefbaarheid ervan niet ten goede komt.

Daarnaast is het tot op heden niet realiseren van de eerder voorziene invulling, volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, onvoldoende om de vergunde mix van functies op te geven.

Omdat het een nieuwbouwproject is, kan, volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, bezwaarlijk gesteld worden dat de ruimten niet geschikt zijn voor de oorspronkelijk voorziene functies.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar treedt vervolgens het standpunt bij van de verzoekende partij dat, omwille van de ligging op deze hoek van de winkelstraat van deze kern en het dorpsplein, de functionele inpasbaarheid van bijkomende wooneenheden op het gelijkvloers kleiner is dan die van de oorspronkelijk voorziene functies, die mee het weefsel van deze omgeving zouden versterken qua winkel en horeca-apparaat.

Tenslotte meent de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de voorgestelde wooneenheden bezwaarlijk voldoende kwalitatief genoemd kunnen worden: meer bepaald is het appartement 1b zeer klein en heeft appartement 5a slaapkamers met een al te grillige vorm, zodat ze moeilijk in te richten zijn.

In de bestreden beslissing concludeert de verwerende partij anders en overweegt ze dat de aanvraag de omvorming beoogt van de voorziene handelsfunctie van één van de drie commerciële ruimtes op het gelijkvloers naar twee bijkomende wooneenheden, hetgeen, volgens de verwerende partij, niet leidt tot een onaanvaardbare verarming van functies in deze kern, omdat de belangrijkste commerciële ruimten dichtbij de hoek behouden worden, hetgeen de leefbaarheid van deze kern ten goede komt.

Verder stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de voorgestelde wijziging van één commerciële ruimte naar twee bijkomende appartementen, en het behoud van de twee andere commerciële ruimten, het ruimtelijk functioneren van deze plek niet aantast, zodat er nog een mix van wonen en commerciële ruimte blijft, hetgeen bijdraagt tot de vitaliteit van een kern.

3.

De verzoekende partij voert aan dat de motivering van de bestreden beslissing niet afdoende is omdat de verwerende partij de overwegingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar letterlijk overneemt, met uitsluitend de toevoeging van het woordje 'niet', zonder een relevant feit te vermelden, om te besluiten dat een gedeeltelijke omvorming van handelsruimten naar wooneenheden verantwoord is.

4.

Uit voormelde overwegingen van de verwerende partij in de bestreden beslissing blijkt duidelijk en afdoende waarom de verwerende partij afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij wijst er in de bestreden beslissing op dat, zoals de aanvrager tijdens de hoorzitting gesteld heeft, maar één van de drie handelsruimten vervangen wordt door twee bijkomende wooneenheden.

Omwille van het behoud van de twee andere commerciële ruimten meent de verwerende partij dat er nog een voldoende mix blijft van wonen en commerciële ruimte en dat er geen onaanvaardbare verarming is van functies in de kern van Heusden.

De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij helemaal niet alleen het woordje 'niet' toevoegt aan de in de bestreden beslissing overgenomen overwegingen uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, maar rekening houdt met de ontwikkelingen op het terrein zelf, die de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nog niet kende op het ogenblik van het opstellen van zijn verslag, en die de verzoekende partij niet in haar betoog betreft.

De verzoekende partij toont bijgevolg geen schending aan van de aangevoerde bepalingen en beginselen met betrekking tot de overwegingen van de bestreden beslissing over de omvorming van de handelsfuncties naar bijkomende wooneenheden.

5.

De Raad oordeelt anderzijds wel dat de verwerende partij het bezwaar van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over de kwaliteit van de wooneenheden niet bij haar beoordeling betreft.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag:

“... ”

Verder kan er niet aan voorbijgegaan worden dat de voorgestelde wooneenheden bezwaarlijk voldoende kwalitatief genoemd kunnen worden. Zo is appartement 1b zeer klein, en heeft appartement 5a slaapkamers met een al te grillige vorm, zodanig dat ze moeilijk in te richten zijn.

“... ”

De verwerende partij vermeldt in de bestreden beslissing niets over dit bezwaar van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij moet weliswaar niet antwoorden op alle tijdens de administratieve beroepsprocedure aangevoerde argumenten en bezwaren, maar wanneer zij afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar moet zij, op straffe van schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, minstens over de andersluidende elementen in dit verslag motiveren waarom zij een andere mening heeft en haar (andersluidende) beoordeling baseren op eigen onderzoek en feitenvinding.

Voor zover de verwerende partij in de bestreden beslissing niet motiveert waarom zij de overweging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het appartement 1b zeer klein is, niet bijtreedt, is het tweede middel gegrond.

Het tweede middel is dan ook gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 4 december 2014, waarbij aan de nv HVH INVEST GROUP II een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de aanpassing van een handelsruimte naar vijf appartementen op het perceel gelegen te 9070 Heusden, deelgemeente van Destelbergen, Tramstraat 2-6 (hoek met Zandakkerlaan) en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie C, nummer 0135 G2.
2. De Raad beveelt de verwerende partij, binnen een vervaltermijn van vier maanden vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest, een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de nv HVH INVEST GROUP II.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 28 augustus 2018 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De dienstdoend voorzitter van de vierde kamer,

Stephanie SAMYN

Eddy STORMS