

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 17 december 2019 met nummer RvVb-A-1920-0384
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0639-A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente HULSHOUT , met zetel te 2235 Hulshout, Prof. Dr. Vital Celenplein 2
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partij	de bvba WELDING-METALLURGY CONSULTANCY vertegenwoordigd door advocaat Guido WUYTS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2200 Herentals, Lierseweg 116

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 25 mei 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 maart 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hulshout van 6 november 2017 gedeeltelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor de bouw van een meergezinswoning met zes woongelegenheden en drie handelspanen met een ondergrondse parkeergarage na de sloop van het bestaande handelspan en de bestaande garages, een verbouwing van een bestaand magazijn tot boekhoudkantoor, en voor de aanleg van een tuin, en geweigerd voor de aanleg van bovengrondse open staanplaatsen en de verharding van de afgeschafte buurtweg nummer 38 op de percelen gelegen te 2235 Hulshout, Grote Baan 111-113 en 113/1, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 119W, 119X en 121X.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 8 augustus 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 3 oktober 2018 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 geen toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 11 juni 2019.

Advocaat Tom VANDERREYDT, die *loco* advocaat Cies GYSEN voor de verzoekende partij verschijnt, en advocaat Niels VAN HERCK, die *loco* advocaat Guido WUYTS voor de tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord.

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

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

III. FEITEN

Op 24 maart 2014 beslist de verzoekende partij tot de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij voor de verbouwing van een bestaand magazijn tot boekhoudkantoor en de afbraak van een achterbouw op het perceel te Hulshout, Grote Baan 113, kadastraal bekend afdeling 1, sectie A, nummer 119X. De vergunde aanvraag houdt ook de aanleg van parkeerplaatsen ten behoeve van het boekhoudkantoor in, vier op het eigen terrein en vier op het aanpalende perceel nummer 121S.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Herentals-Mol', vastgesteld met een koninklijk besluit van 28 juli 1978, in woongebied.

Op 4 juli 2017 dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een meergezinswoning met handelspanden, de aanleg van een ondergrondse parkeergarage na de sloop van bestaande gebouwen, de verbouwing van een magazijn naar boekhoudkantoor, en de aanleg van het terrein met parkeerplaatsen, verhardingen en een tuin op percelen aan de Grote Baan, 111-113 en 113/1.

De begeleidende nota licht toe dat de aanvraag de bouw van een meergezinswoning met zes appartementen en drie handelspanden inhoudt. De gebouwen die gesloopt worden, zijn een halfopen woning met garage (nr. 111), en een dagbladhandel met garages en op de verdieping een appartement (nr. 113). Nog volgens de begeleidende nota wordt het oude magazijn, dat hoorde bij de vroegere functie (een kleine supermarkt) van het gebouw nr. 113, gedeeltelijk gesloopt en tot een boekhoudkantoor verbouwd.

Het openbaar onderzoek loopt van 2 augustus 2017 tot en met 31 augustus 2017. De eigenaar van het aanpalende perceel dient een bezwaarschrift in.

Eensluidend met het advies van 31 oktober 2017 van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar beslist de verzoekende partij op 6 november 2017 om de aanvraag niet te vergunnen. De motivering luidt onder meer:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

(...)

De aanvraag voldoet (...) niet aan de voorwaarden van een goede perceelsordening en integreert zich niet op aanvaardbare wijze in de omgeving, beoordeeld met inachtneming van de beginselen bepaald in artikel 4.3.1. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Functionele inpasbaarheid

Het eigendom is volgens het vastgestelde gewestplan gelegen in woongebied. De aanvraag voor het oprichten van een meergezinswoning met zes woonegelegenheden en drie handelspanden met een ondergrondse parkeergarage na het slopen van het bestaande handelspand en de bestaande garages alsook het verbouwen van een bestaande magazijn tot boekhoudkantoor en het aanleggen van het terrein met parkeerplaatsen, verhardingen en een tuin is conform met de bestemmingsvoorschriften van het geldende gewestplan en is functioneel ruimtelijk inpasbaar in de onmiddellijke omgeving.

Het perceel is gelegen in het centrum van de gemeente, op wandelafstand van de kerk en het gemeentehuis. In dit centrum is het wenselijk om in te zetten op verdichting door het verderzetten van de grotendeels reeds aanwezige gesloten bebouwing en door het toelaten van meergezinswoningen. Hierbij dient ook te worden ingezet op het combineren van woonfuncties met andere centrumfuncties. Handel en andere centrumfuncties worden maximaal gestimuleerd door meer ruimte te bieden aan deze functies. Dit wordt gedaan door een grotere gelijkvloerse aanbouw mogelijk te maken, zoals ook is gebeurd in deze aanvraag: de drie handelsruimtes op het gelijkvloerse verdiep onder de woonegelegenheden hebben een extra diepte gekregen van 20 m i.p.v. de gangbare 17 m.

Ook de functie van boekhouderskantoor behoort tot een gewenste centrumfunctie in het centrum van de gemeente. Vanuit zuiver functionele inpasbaarheid is er met het boekhoudskantoor niets mis.

Mobiliteitsimpact

Er dient redelijkerwijze aangenomen te worden dat de mobiliteitsimpact van deze aanvraag op de nabije omgeving niet miniem zal zijn. Gelet op de aard van het project kan gesteld worden dat er heel wat bijkomend verkeer zal gecreëerd worden. Er worden 14 parkeerplaatsen voorzien ondergronds en 8 parkeerplaatsen bovengronds. Dit is voldoende voor wat de woonfunctie betreft.

In 2014 werd een vergunning verleend voor het verbouwen van het achterste magazijn tot een boekhouderskantoor, binnen het vergund geachte volume van het bestaande gebouw. Deze vergunning werd deels verleend op basis van een driepartijenoverleg van 12 november 2012, waarbij het volgende werd gesteld:

De functie van kantoren is gezien de ligging in het centrum van de gemeente aanvaardbaar.

De kantoren kunnen worden ingericht binnen het vergunde volume, waarbij er wel dient te worden bewaakt dat de draagkracht van het perceel niet wordt overschreden.

Meer bepaald dient er een oplossing te worden gevonden voor de benodigde parkeerplaatsen, die niet op het openbaar domein mogen worden afgewenteld.

Een mogelijke oplossing die in dit verband kan worden onderzocht is om een deel van de tuin van het perceel 121S (de rechtsaanpalende buur) te kopen of te huren om er langs de toegangsweg tot de vergunde openbare parking achter de kerk privéparkings te voorzien op privédomein.

Ondertussen heeft de rechtsaanpalende buur laten weten geen toestemming meer te verlenen voor het gebruik van haar grond voor het aanleggen van de parkeerplaatsen voor het boekhoudkantoor. Hiermee kan de voorwaarde opgelegd in de vergunning van 2014

niet meer worden vervuld en worden de parkeerplaatsen voor het boekhoudkantoor alsnog op openbaar domein afgewenteld.

Schaal van het project en visueel-vormelijke elementen

De te bouwen woning is een gesloten meergezinswoning met een totaal bouwvolume groter dan 1000 m³. De schaal en het uitzicht van de woning zijn integreerbaar in de onmiddellijke omgeving waar zich vergelijkbare meergezinswoningen bevinden. Weliswaar bedraagt de bouwdiepte op het eerste verdiep 15 meter daar waar bij een traditionele halfopen of gesloten bebouwing de diepte beperkt blijft tot maximum 13 meter. Dit is op zichzelf gezien de ligging in het centrum aanvaardbaar, maar in combinatie met de zeer diepe herbouw van het kantoorgebouw en de onmogelijkheid om deze te ontsluiten via het perceel van de rechtsaanpalende buur, waardoor op het binnenterrein de functies wonen, handel en kantoor niet meer van elkaar kunnen worden gescheiden, is de draagkracht van het perceel overschreden.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

De inplanting van de meergezinswoning en de drie winkelruimtes voldoet aan de gangbare normen voor de inplanting van dergelijk gebouwen in het centrum van de gemeente. In 2014 werd er een vergunning gegeven om binnen het bestaande vergund geachte volume van de vroegere supermarkt een boekhouderskantoor te maken. Hierbij werd uitgegaan van een vergund gebouw dat via een verbouwing met behoud met buitenmuren een nieuwe bestemming kreeg, ontsloten via de achterzijde en het rechtsaanpalende perceel. In de huidige aanvraag is de ontsluiting achteraan via het rechtsaanpalende perceel niet meer mogelijk en is er ook sprake van een herbouw met uitbreiding i.p.v. een verbouwing binnen een vergund geacht volume. Rekening houdende dat er op de percelen momenteel één ééngezinswoning, één winkelruimte en één appartement zijn gevestigd, alsook een vergunning voor kantoorgebouw in een bestaand volume, terwijl in de huidige aanvraag 3 winkelruimtes, 6 appartementen en een boekhouderskantoor worden aangevraagd, lijkt de draagkracht van het perceel te zijn overschreden, zeker indien de functies wonen, winkels en kantoor niet meer kunnen worden gescheiden.

De gevraagde verdichting in handelsruimtes en woongelegenheden leiden op zichzelf tot een aanvaardbare verdichting in het centrum van de gemeente. De 40 m diepe aanbouw van het kantoorgebouw in de achtertuin, die niet meer kan ontsloten worden via de achterzijde, zorgt in combinatie met de gevraagde functies tegen de Grote Baan wel voor een overschrijding van de draagkracht van het perceel.

(...)

De aanvraag is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke ruimtelijke ordening wordt geschaad.

...

Tegen die beslissing tekent de tussenkommende partij op 12 december 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In haar verslag van 15 februari 2018 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beoordeling luidt:

“ ...

De aanvraag is gesitueerd in de kern van Huishout. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan woon- en detailhandelsfuncties in combinatie

met gemeenschapsvoorzieningen. De bebouwing varieert zowel in dakvorm, aantal bouwlagen als in typologie (open, halfopen en gesloten).

Een meergezinswoning met handelsfuncties en dienstverlening is functioneel inpasbaar binnen de kern.

De aanvraag betreft de bouw van een meergezinswoning met op het gelijkvloers handelsfuncties en achteraan op het perceel dienstverlening onder de vorm van een boekhoudkantoor. Dergelijke functies zijn inpasbaar binnen de kern van de gemeente. Gezien deze ligging is het ook de aangewezen locatie om tot verdichting over te gaan.

De aanvraag voorziet onvoldoende parkeerplaatsen en de inrichting van de parkeervoorzieningen is niet aanvaardbaar.

De aanvraag heeft achteraan op het perceel 6 parkeerplaatsen voorzien, waarvan er zich drie op het rechts aanpalende perceel bevinden. Deze parkeerplaatsen zijn ook enkel te bereiken via de oprit naar de parking van de Pastorij (naast het rechts aanpalend pand) en over het rechts aanpalend perceel.

In het beroepschrift wordt bevestigd dat de huurovereenkomst met de eigenaar van het rechts aanpalend perceel voor het voorzien van drie parkeerplaatsen en recht van doorgang werd opgezegd. Bijgevolg dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat de drie plaatsen niet realiseerbaar zijn en de drie plaatsen op het eigen perceel niet bereikbaar zijn. De buurtweg waarvan sprake in het beroepschrift werd immers reeds opgeheven.

In de ondergrondse parking zijn slechts 12 parkeerplaatsen beschikbaar in plaats van 14 zoals het beroepschrift stelt, doordat parkeerplaats 6 en 8 zich achter andere plaatsen bevinden en derhalve niet mee kunnen genomen worden in de berekening van het aantal vereiste plaatsen.

Aangezien de gemeente niet beschikt over een parkeerverordening wordt er voor het wonen een coëfficiënt gehanteerd die in de meeste parkeerverordeningen gehanteerd wordt namelijk 1,5 pp. / wooneenheid. Dit geeft een parkeerbehoefte van 9 plaatsen. Op de plannen zijn er 6 parkeerplaatsen voorzien voor het boekhoudkantoor. Aangezien deze echter niet gerealiseerd kunnen worden en er ondergronds nog slechts drie beschikbaar zijn, is er een effectief tekort van drie parkeerplaatsen. Bezoekersparkeren is hierbij nog niet in rekening gebracht.

De doorrit onder het gebouw is uiterst links gesitueerd waardoor bij het in- en uitrijden mogelijk conflictsituaties zullen ontstaan door de nabije ligging van het kruispunt met verkeerslichten. Hoewel dit in de bestaande toestand ook het geval was zal door het nieuwe programma de mobiliteitsdruk aanzienlijk toenemen waardoor dit potentieel gevaarlijke situaties aan het kruispunt oplevert. Dit is niet aanvaardbaar.

De autolift wordt bovendien tussen het boekhoudkantoor en de hoofdbouw voorzien waardoor deze enkel doorheen de tuinzone bereikbaar is. Dit getuigt van een onzorgvuldige inrichting van de parking.

De bouwdiepte van 60m voor het boekhoudkantoor en de dienstverleningsfunctie in tweede bouwvleugel zijn niet aanvaardbaar.

Er wordt voor het boekhoudkantoor een bouwdiepte tot 60m voorzien, hetgeen quasi overeenkomt met de volledige perceelsdiepte. Een dergelijke bouwdiepte komt nergens in de nabije, noch in de ruimere omgeving voor. Bovendien is het voorzien van een dienstverleningsfunctie in tweede bouwwoorde niet wenselijk.

Bouwdiepte en commerciële functie in tweede bouwwoorde zorgen gezamenlijk voor een overschrijding van de draagkracht van het perceel. Het boekhoudkantoor is gelegen in de tuinzone.

De bouwdiepte van de hoofdbouw overschrijdt reeds de gebruikelijke 17m (plaatselijk 20m) maar dit is te verantwoorden door de commerciële inrichting die voor het gelijkvloers wordt voorzien en de bestaande bouwdiepte van het rechts aanpalende pand dat vergelijkbaar is. Er zijn echter geen argumenten voorhanden om de bouwdiepte van 60m voor het boekhoudkantoor te verantwoorden. Derhalve dient de vergunning geweigerd te worden.

De aanvraag getuigt van onverantwoord ruimtegebruik door het aandeel bebouwing / verharding / parking ten opzichte van het niet bebouwd deel van het perceel.

Het voorzien van het boekhoudkantoor tot een bouwdiepte van 60m, in combinatie met de benodigde parkeerplaatsen eveneens ingeplant in de tuinzone zorgen ervoor dat circa 3/4de van liet perceel bebouwd of verhard is of als parking is ingericht. Dit is vanuit de principes van zuinig ruimtegebruik niet aanvaardbaar.

Door ook de inrit van de ondergrondse parking centraal op het perceel in de tuinzone te voorzien resulteert dit in bijkomende verharding, hetgeen niet aanvaardbaar is.

De voorziene bouwdiepte van 60m geeft hinder en schaadt het gebruiksgenot van de tuinzone van het rechts aanpalende perceel.

De aanvraag voorziet een bouwdiepte van 60m op de rechter perceelsgrens. Dit leidt ertoe dat het aanpalende perceel geconfronteerd wordt met een blinde gevel met een hoogte van 4m. Een dergelijke blinde gevel is niet wenselijk en schaadt bovendien het gebruiksgenot van de tuinzone van het aanpalende perceel.

...

Na de hoorzitting van 20 februari 2018 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in een aanvullend verslag van 15 maart 2018 om het beroep gedeeltelijk in te willigen, en een gedeeltelijke en voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De beoordeling luidt:

“ ...

Tijdens [de] hoorzitting gaf beroeper aan een nota en aangepaste plannen per mail te bezorgen. De aanvullende stukken werden ontvangen op 8 maart 2018.

Het beroep werd verdaagd voor aanvullend verslag, zodat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar deze bijgebrachte stukken kon beoordelen.

Het verbouwen van het magazijn tot boekhoudkantoor met de huidige bouwdiepte werd vergund op 24 maart 2014. De aanvraag omvat het gedeeltelijk behoud van de constructie en de aanvraag dient bijgevolg gedeeltelijk en voorwaardelijk te worden vergund.

Het verbouwen van het magazijn naar boekhoudkantoor tot op de huidige bouwdiepte werd door het college van burgemeester en schepenen vergund op 24 maart 2014. Voorliggende

aanvraag omvat de gedeeltelijke afbraak en heropbouw van het boekhoudkantoor in functie van het realiseren van de ondergrondse parkeergarage. Het achterste deel (opp.=152m²) van het gebouw blijft behouden, Dit werd in de aanvullende nota en terreinsnede verduidelijkt.

Aangezien de aanvraag het behoud van een deel van het vergund gebouw omvat dient de aanvraag voorwaardelijk vergund te worden. Het gedeelte van het gebouw dat men na de afbraak wenst her op te bouwen wordt echter uit de vergunning gesloten en dient als tuin te worden ingericht. De bouwdiepte van het boekhoudkantoor is niet aanvaardbaar in een nieuwbouwsituatie en bijgevolg is een heropbouw na afbraak niet wenselijk. Dit wordt in het rood aangepast op de plannen.

Het aangepaste plan voorziet in de ondergrondse parkeergarage 15 parkeerplaatsen en drie bovengrondse parkeerplaatsen. De bovengrondse parkeerplaatsen zijn niet functioneel en worden uit de vergunning geschrapt.

Het aangepast plan voorziet door een gewijzigde ordening in 15 parkeerplaatsen in de ondergrondse parking. In de tuinzone worden drie bovengrondse open autostaanplaatsen voorzien.

De aanvullende nota verantwoord het aantal parkeerplaatsen met een parkeercoëfficiënt van 2 pp./ woongelegenheden en 1 pp. / 50m² kantooroppervlakte. Een gebruikelijke coëfficiënt voor woongelegenheden is 1,5 pp. / wooneenheid. Uitgaande van de lagere coëfficiënt creëert het voorziene programma een parkeerbehoefte van 14 parkeerplaatsen.

De ondergrondse parking voorziet in 15 parkeerplaatsen waardoor het minimumaantal bereikt is en de bijkomende extra plaats voor klanten van het boekhoudkantoor kan gebruikt worden. De bovengrondse open autostaanplaatsen zijn bijgevolg niet functioneel en worden uit de vergunning geschrapt. Dit wordt in het rood aangepast op de plannen.

Aangezien de doorrit naar de ondergrondse parking links in de voorgevel nabij het kruispunt met verkeerslichten van de Grote gaan en de Kerstraat voorzien is dienen de nodige voorzorgsmaatregelen genomen te worden om conflictsituaties tussen in- en uitrijdend verkeer te vermijden zodat er geen verkeersonveilige situaties ontstaan door wachtende auto's op de rijbaan. Hiervoor dient een lichtensysteem voorzien te worden zodat inrijdende wagens steeds voorrang hebben en eventueel gelijktijdig uitrijdende wagens op de verharde binnenplaats dienen te wachten. Dit wordt mee opgenomen in de voorwaarden.

De verharding van buurtweg nr. 38 voor ontsluiting voor voetgangers en fietsers via de parking van pastorie kan niet uitgevoerd worden aangezien de buurtweg reeds werd afgeschaft.

Het aangepaste inplantingsplan voorziet een verharding van buurtweg nr.38 ter ontsluiting van het boekhoudkantoor voor voetgangers en fietsers over het rechts aanpalend perceel. Een wijziging aan de buurtweg, in casu het aanbrengen van een verharding, kan niet zonder meer worden uitgevoerd en bovendien is de buurtweg reeds afgeschaft. De verharding wordt uit de vergunning geschrapt. Dit wordt in het rood aangepast op de plannen.

Bovendien dient alvorens er een ontsluiting over het rechts aanpalende perceel van de buur gerealiseerd wordt, hierover een akkoord met de eigenaar voorhanden zijn. De

ontsluiting van het boekhoudkantoor voor fietsers en voetgangers dient bijgevolg via de doorgang aan de straatzijde te gebeuren.

Bijgevolg wordt voorgesteld het standpunt PSA te wijzigen, het beroep gedeeltelijk en voorwaardelijk in te willigen en een gedeeltelijke en voorwaardelijke vergunning te verlenen.

...

Op 22 maart 2018 beslist de verwerende partij om het beroep gedeeltelijk in te willigen en een vergunning onder voorwaarden te verlenen, met uitsluiting van de bovengrondse open staanplaatsen en de verharding van de afgeschafte buurtweg nummer 38. De verwerende partij motiveert onder meer:

“ ...

De aanvraag is gesitueerd in de kern van Huishout. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan woon- en detailhandelsfuncties in combinatie met gemeenschapsvoorzieningen. De bebouwing varieert zowel in dakvorm, aantal bouwlagen als in typologie (open, halfopen en gesloten).

Een meergezinswoning met handelsfuncties en dienstverlening is functioneel inpasbaar binnen de kern.

De aanvraag betreft de bouw van een meergezinswoning met op het gelijkvloers handelsfuncties en achteraan op het perceel dienstverlening onder de vorm van een boekhoudkantoor. Dergelijke functies zijn inpasbaar binnen de kern van de gemeente. Gezien deze ligging is het ook de aangewezen locatie om tot verdichting over te gaan.

Het aangepaste plan voorziet in de ondergrondse parkeergarage 15 parkeerplaatsen en drie bovengrondse parkeerplaatsen. De bovengrondse parkeerplaatsen zijn niet functioneel en worden uit de vergunning geschrapt.

Het aangepast plan voorziet door een gewijzigde ordening in 15 parkeerplaatsen in de ondergrondse parking. In de tuinzone worden drie bovengrondse open autostaanplaatsen voorzien.

De aanvullende nota verantwoord het aantal parkeerplaatsen met een parkeercoëfficiënt van 2 pp./ woongelegenheden en 1 pp. / 50m² kantooroppervlakte. Een gebruikelijke coëfficiënt voor woongelegenheden is 1,5 pp. / wooneenheid. Uitgaande van de lagere coëfficiënt creëert het voorziene programma een parkeerbehoefte van 14 parkeerplaatsen.

De ondergrondse parking voorziet in 15 parkeerplaatsen waardoor het minimumaantal bereikt is en de bijkomende extra plaats voor klanten van het boekhoudkantoor kan gebruikt worden. De bovengrondse open autostaanplaatsen zijn bijgevolg niet functioneel en worden uit de vergunning geschrapt. Dit wordt in het rood aangepast op de plannen.

Aangezien de doorrit naar de ondergrondse parking links in de voorgevel nabij het kruispunt met verkeerslichten van de Grote Baan en de Kerstraat voorzien is dienen de nodige voorzorgsmaatregelen genomen te worden om conflictsituaties tussen in- en uitrijdend verkeer te vermijden zodat er geen verkeersonveilige situaties ontstaan door wachtende auto's op de rijbaan. Hiervoor dient een lichtensysteem voorzien te worden zodat inrijdende wagens steeds voorrang hebben en eventueel gelijktijdig uitrijdende wagens op de verharde binnenplaats dienen te wachten. Dit wordt mee opgenomen in de voorwaarden.

Het verbouwen van het magazijn tot boekhoudkantoor met de huidige bouwdiepte werd vergund op 24 maart 2014. De aanvraag omvat het gedeeltelijk behoud van de constructie en de aanvraag dient bijgevolg gedeeltelijk en voorwaardelijk te worden vergund.

Het verbouwen van het magazijn naar boekhoudkantoor tot op de huidige bouwdiepte werd door het college van burgemeester en schepenen vergund op 24 maart 2014. Voorliggende aanvraag omvat de gedeeltelijke afbraak en heropbouw van het boekhoudkantoor in functie van het realiseren van de ondergrondse parkeergarage. Het achterste deel (opp.=152m²) van het gebouw blijft behouden. Dit werd in de aanvullende nota en terreinsnede verduidelijkt.

Aangezien de aanvraag het behoud van een deel van het vergund gebouw omvat dient de aanvraag voorwaardelijk vergund te worden. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar is van oordeel dat het gedeelte van het gebouw dat men na de afbraak wenst herop te bouwen uit de vergunning moet worden gesloten en als tuin dient te worden ingericht. De deputatie sluit zich niet aan bij dit standpunt aangezien de gecreëerde tuinzone geen functionele meerwaarde heeft en het gebouw op onnatuurlijke wijze wordt onderbroken.

De verharding van buurtweg nr. 38 voor ontsluiting voor voetgangers en fietsers via de parking van pastorie kan niet uitgevoerd worden aangezien de buurtweg reeds werd afgeschaft.

Het aangepaste inplantingsplan voorziet een verharding van buurtweg nr.38 ter ontsluiting van het boekhoudkantoor voor voetgangers en fietsers over het rechts aanpalend perceel. Een wijziging aan de buurtweg, in casu het aanbrengen van een verharding, kan niet zonder meer worden uitgevoerd en bovendien is de buurtweg reeds afgeschaft. De verharding wordt uit de vergunning geschrapt. Dit wordt in het rood aangepast op de plannen.

Bovendien dient alvorens er een ontsluiting over het rechts aanpalende perceel van de buur gerealiseerd wordt, hierover een akkoord met de eigenaar voorhanden zijn. De ontsluiting van het boekhoudkantoor voor fietsers en voetgangers dient bijgevolg via de doorgang aan de straatzijde te gebeuren.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Voorwerp van het beroep

De Raad is een administratief rechtscollege dat bij wijze van arrest uitspraak doet over een beroep tot vernietiging van een vergunningsbeslissing die in laatste administratieve aanleg genomen is. De vernietiging wordt uitgesproken als een verzoekende partij een objectieve onregelmatigheid van de vergunningsbeslissing aantoont. Het beroep bij de Raad is dus een rechterlijk beroep, geen

derde bestuurlijke aanleg die uitmondt in een beslissing over de aanvraag zelf op grond van een volledig nieuwe beoordeling.

Daaruit volgt dat het beroep maar ontvankelijk is voor zover de verzoekende partij de vernietiging van de bestreden beslissing nastreeft. In zoverre de verzoekende partij ook nog vordert, al is het ondergeschikt, dat de bestreden beslissing minstens op het vlak van het opgelegde aantal parkeerplaatsen hervormd wordt, is het beroep onontvankelijk.

B. Hoedanigheid van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partij werpt een exceptie van niet-ontvankelijkheid op, die zij aan het gebrek aan hoedanigheid van de verzoekende partij ontleent.

De tussenkomende partij doet gelden dat artikel 57 van het Gemeentedecreet de bevoegdheden van het college van burgemeester en schepenen en de wijze van uitoefening daarvan bepaalt. De bevoegdheid om bij de Raad een geding in te leiden, wordt daarin niet aan het college toegekend.

Dat heeft volgens de tussenkomende partij tot gevolg dat het college van burgemeester en schepenen op zich die bevoegdheid niet heeft. Het college heeft geen rechtspersoonlijkheid en moet dus telkens in naam van de gemeente optreden. In de huidige zaak blijkt dat het college op zich optreedt en niet namens de gemeente Hulshout. De tussenkomende partij wijst op artikel 57, §3, 9° van het Gemeentedecreet, naar luid waarvan het college de gemeente in rechte vertegenwoordigt in overeenstemming met artikel 193 van hetzelfde decreet. Artikel 193 van het Gemeentedecreet bepaalt dat het college van burgemeester en schepenen beslist tot het optreden in rechte namens de gemeente.

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), in zijn toepasselijke versie, somt de belanghebbenden op die een beroep tot vernietiging van een vergunningsbeslissing kunnen instellen. Tot die belanghebbenden behoren “de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen” (2°).

De verzoekende partij heeft in eerste administratieve aanleg de aanvraag van de tussenkomende partij niet vergund en is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuur. Zij ontleent aan artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO een zelfstandige procesbevoegdheid om in rechte op te komen tegen de bestreden beslissing die in de plaats gekomen is van haar weigeringsbeslissing en de aanvraag wel vergund heeft.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – TWEEDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

Een tweede middel ontleent de verzoekende partij aan de “schending van de goede ruimtelijke ordening/art. 4.3.1 VCRO”.

In wat zich als een tweede middelonderdeel laat onderscheiden, voert de verzoekende partij het volgende aan:

“ ...

De deputatie stelt dat het verbouwen tot het boekhoudkantoor met de huidige bouwdiepte werd vergund op 24 maart 2014 en de aanvraag het gedeeltelijk behoud van de constructie omvat en bijgevolg de aanvraag gedeeltelijk en voorwaardelijk dient vergund te worden.

Zoals uit de plannen van de bestaande toestand bij der oorspronkelijke aanvraag blijkt staat ter plaatse nog steeds een magazijn en geen boekhoudkantoor. De in deze vergunning voorziene parkeerplaatsen zijn ook nooit aangelegd.

De stedenbouwkundige vergunning van 24.3.2014 is in principe vervallen daar er niet effectief met de werkzaamheden een aanvang werd genomen. In ieder geval kan deze vergunning ook niet meer uitgevoerd worden daar de vergunningaanvrager o.a. de voorwaarde van de aan te leggen parkeerplaatsen niet meer kan nakomen.

De deputatie verwijst dan ook naar een vergunning die vervallen is, minstens niet meer kan worden uitgevoerd daar aan alle eraan verbonden voorwaarden niet meer kan worden voldaan.

De oorspronkelijke aanvraag in huidige procedure betreft de afbraak van het grootste deel van het onroerend goed met behoud van een stuk magazijn om om te bouwen naar een boekhoudkantoor en een uitbreiding hiervan.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar haalde aan dat het wellicht meer dan 60 % van de buitenmuren werden gesloopt en er dan geen verbouwing meer kan plaatsvinden.

De vergunningaanvrager vraagt om heel het voorste gedeelte (hoofdgebouw : winkel met appartement)- evenals de woning ernaast beoogd zij af te breken- en deel magazijn zodat meer dan 60 % van de buitenmuren wordt afgesproken en het over een totaal nieuwbouw gaat.

In huidige aanvraag is geen sprake meer van een verbouwing, maar herbouw/nieuwbouw.

In die omstandigheden kan geen verbouwing meer van een deel van het magazijn. Het zou een schending van artikel 4.1.1.12 ° vcro betekenen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in haar verslag dat de bouwdiepte van 60 meter voor het boekhoudkantoor en de dienstverlenende functie in de tweede bouworde niet aanvaardbaar zijn.

Een dergelijke bouwdiepte komt nergens voor in de nabije, noch in de ruimere omgeving. Bovendien is het voorzien van een dienstverlenende functie in tweede bouworde niet wenselijk. Bouwdiepte en commerciële functie in tweede bouworde zorgen gezamenlijk voor een overschrijding van de draagkracht van het perceel. Het boekhoudkantoor is gelegen in de tuinzone.

De bouwdiepte van de hoofdbouw overschrijdt reeds de gebruikelijke 17 (plaatselijk 20 m.) maar dit is te verantwoorden door de commerciële inrichting die voor het gelijkvloers wordt voorzien en de bestaande bouwdiepte van het rechtsaanpalende pand dat vergelijkbaar is.

Er zijn echter geen argumenten om de bouwdiepte van 60 m. voor het boekhoudkantoor te verantwoorden. Derhalve dient de vergunning geweigerd te worden.

De deputatie stelt dat zij zich niet aansluit bij het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar daar de gecreëerde tuinzone geen functionele meerwaarde heeft en het gebouw op onnatuurlijke wijze wordt onderbroken.

De tuinzone dient in beginsel behouden te worden als tuinzone en is niet bestemd om opnieuw een gebouw uit te breiden of te vernieuwen, zeker niet na afbraak van het hoofdgebouw (en) en van een deel van de rest (art. 4.1.1.12' VCRO).

Bij een herbouw stelt zich inderdaad de vraag naar de draagkracht van het perceel nadrukkelijker dan bij een functiewijziging in een bestaand volume (2014). De thans gebruikte herbouw is absoluut niet gebruikelijk op dergelijke diepte in de tuin. En de draagkracht van het perceel wordt er ook door overschreden.

Ongeveer 3/4 van de projectgrond wordt voorzien van nieuwbouw en verharding, wat niet voorkomt in de buurt. Het betreft onverantwoord ruimtegebruik.

Ook de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar is van mening dat de draagkracht van het perceel is overschreden : door de grotere toegestane bouwdiepten in combinatie met een zeer diepe heropbouw van een kantoorgebouw en de onmogelijkheid om deze te ontsluiten via het perceel van de rechtsaanpalende buur, waardoor de functies niet meer van elkaar kunnen worden onderscheiden, wordt de draagkracht van het perceel overschreden.

Een gebouw in de tuin van dergelijke omvang en hoogte blijft en is tevens een hinder voor de rechteraanpalende buur (cfr. Provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar).

De motivering van de deputatie is bijgevolg onjuist, minstens onvoldoende. Haar motivering omtrent de vergunning van het boekhoudkantoor is onjuist en zij motiveert niet waarom andere argumenten zoals overschrijding van de draagkracht van het perceel en geen goede ordening niet juist zouden zijn. Er mag dan ook aangenomen worden dat de argumentatie wel correct was.

...

2.

De tussenkomenende partij antwoordt dat de cliënten van het boekhoudkantoor de nodige stukken digitaal bezorgen, wat fysische verplaatsingen uitspaart. Het bewijs daarvan is dat de eerste bouwaanvraag nog 200 m² archiefruimte inhield, de huidige aanvraag niets meer. De bewoners van de appartementen zijn overdag meestal op hun werk, de handelspanden worden enkel overdag bezocht. Er is dus sprake van een gespreide bezetting.

De tussenkomenende partij stelt dat zij de houding van de gemeente werkelijk niet begrijpt. Zij citeert uit het verkiezingsprogramma van de meerderheid. Daarin staat er te lezen dat economische groei van belang is voor het welvaartspeil van de inwoners, dat een gezond en evenwichtig economisch beleid nagestreefd moet worden, dat de gemeente de voorbije jaren al nieuwe bedrijven in haar industriepark aangetrokken heeft en dat de site in Westmeerbeek nog in volle ontwikkeling is, dat de gemeente daarop moet blijven inzetten om het de inwoners mogelijk te maken dichtbij huis te werken, dat in de dorpskern terug meer winkels aangetrokken moeten worden om een aangename en leefbare kern te garanderen.

De tussenkomende partij wijst erop dat zij drie handelspanden en een boekhoudkantoor in het centrum van de gemeente realiseert. Een dergelijk initiatief is in overeenstemming met het verkiezingsprogramma en zou moeten worden toegejuicht. De houding van de gemeente getuigt daar niet van.

Beoordeling door de Raad

1.

Het geschonden geachte artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO verplicht het vergunningverlenend bestuur om te onderzoeken of de aanvraag verenigbaar is met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening. Een vergunning moet principieel worden geweigerd als de aanvraag die toets niet doorstaat. De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de beginselen, bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO beoordeeld.

2.

De verzoekende partij voert in het middelonderdeel aan dat de verwerende partij de aanvraag op grond van een onjuiste, minstens een onvolledige motivering verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening bevonden heeft. Zij argumenteert onder meer dat de verwerende partij ten onrechte steunt op de stedenbouwkundige vergunning van 24 maart 2014 om de verbouwing van het magazijn naar boekhoudkantoor op een bouwdiepte van zestig meter te aanvaarden. Omdat de vergunde werkzaamheden niet aangevangen werden, is die vergunning vervallen. De verzoekende partij vestigt de aandacht op het plan van de bestaande toestand bij de oorspronkelijke aanvraag, waaruit blijkt dat er ter plaatse nog een magazijn en geen boekhoudkantoor staat.

Volgens de verzoekende partij kan een bouwdiepte van zestig meter niet worden verantwoord. Noch in de nabije, noch in de ruimere omgeving kan een dergelijke bouwdiepte worden aangetroffen. Een dienstverlenende functie in de tweede bouwlijn, in de tuinzone, is bovendien niet wenselijk en overschrijdt in combinatie met de bouwdiepte de draagkracht van het perceel.

3.

Uit het administratief dossier blijkt dat de tussenkomende partij na de hoorzitting een nota gedateerd 6 maart 2018 ingediend heeft om te repliceren op het aanvankelijk verslag van 15 februari 2018 van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin de aanvraag ongunstig geadviseerd werd, onder meer vanwege de bouwdiepte van zestig meter en de ligging in tweede bouwlijn van het boekhoudkantoor. Bij die beroepsnota heeft de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning en het bijhorende vergunde inplantingsplan gevoegd, die de verzoekende partij haar op 24 maart 2014 voor de verbouwing van een magazijn tot boekhoudkantoor verleend heeft. In haar nota heeft de tussenkomende partij doen gelden dat in vergelijking met het in 2014 vergunde volume het boekhoudkantoor niet uitgebreid wordt, dat integendeel “de functie boekhoudkantoor (...) van een in 2014 vergunde oppervlakte van 346 m² naar een oppervlakte van 208 m² (gereduceerd wordt)”, waarvan “152 m² vergund gebouw gerenoveerd en 56 m² heropgebouwd (wordt)”. De heropbouw betreft het gedeelte dat zich ter hoogte van de bouwput van de ondergrondse parkeergarage bevindt.

Na kennis te hebben genomen van de vergunning van 24 maart 2014, heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar haar initieel ongunstig advies herzien en in een aanvullend verslag van 22 maart 2018 de gedeeltelijke inwilliging van het administratief beroep geadviseerd. De beoordeling luidt dat de verbouwing van het magazijn naar boekhoudkantoor met de huidige bouwdiepte al vergund werd, en dat de aanvraag het behoud van een deel van het vergund gebouw inhoudt. Om die reden wordt er voorgesteld om de aanvraag voorwaardelijk te vergunnen, met uitsluiting van het af te breken en nadien herop te bouwen gedeelte.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij eensluidend dat de verbouwing van het magazijn naar boekhoudkantoor tot de bestaande bouwdiepte op 22 maart 2014 vergund werd en dat de aanvraag strekt tot het gedeeltelijk behoud ervan. De verwerende partij vergunt niet enkel het te behouden, maar ook het af te breken en herop te bouwen gedeelte omdat het gebouw anders kunstmatig onderbroken wordt.

4.

De gunstige beoordeling van de ligging van het boekhoudkantoor met een bouwdiepte van zestig meter steunt dus op doorslaggevende wijze op de stedenbouwkundige vergunning van 24 maart 2014. In de mate dat de aanvraag tot het behoud van het gebouw strekt, verschijnt de bouwdiepte in de motivering van de bestreden beslissing als een definitieve, niet meer in vraag te stellen verworvenheid.

Het inplantingsplan van de bestaande toestand bij de aanvraag geeft nochtans geen boekhoudkantoor weer. Dat plan geeft een gedeeltelijk te slopen, gedeeltelijk te verbouwen “loods” weer. De begeleidende nota bij de aanvraag vermeldt evenmin dat het bestaande gebouw een boekhoudkantoor zou zijn. In overeenstemming met het inplantingsplan vermeldt de nota dat het “oude magazijn” van de vroegere supermarkt gedeeltelijk gesloopt en tot boekhoudkantoor verbouwd wordt. Uit geen stuk van de initieel ingediende aanvraag blijkt dat de bestaande uitgangssituatie een boekhoudkantoor zou zijn waarvan de aanvraag de verbouwing beoogt. De handelwijze van de tussenkommende partij komt erop neer dat zij in administratief beroep het plan van de bestaande toestand terugneemt en vraagt om enkel nog maar te letten op het vergunde inplantingsplan van 24 maart 2014.

Niet alleen aanvaardt de verwerende partij dat de tussenkommende partij als aanvrager in de administratieve beroepsfase het plan van de bestaande toestand voor een ander plan inwisselt, zij neemt ook voetstoots aan dat de vergunning van 24 maart 2014 nog geldig is. Als die vergunning uitgevoerd zou zijn, dan zou het plan van de bestaande toestand bij de aanvraag logischerwijze een kantoor moeten weergeven en zou de begeleidende nota het niet hebben over de sloop en de verbouwing van een magazijn.

Over de kritiek van de verzoekende partij dat de vergunning van 24 maart 2014 vervallen is en niet aangegrepen kan worden om de bouwdiepte te aanvaarden, bewaart de tussenkommende partij het stilzwijgen. De tussenkommende partij verdiept zich in beschouwingen over het nut van haar project, over de onbegrijpelijke houding van de gemeente van wie zij net toejuichingen verwacht had, en gaat het debat over het verval van haar vergunning uit de weg.

5.

Het middelonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba WELDING-METALLURGY CONSULTANCY is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 22 maart 2018, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor de bouw van een meergezinswoning met zes woongelegenheden en drie handelspanden met een ondergrondse parkeergarage na de sloop van het bestaande handelspand en de bestaande garages, een verbouwing van een bestaand magazijn tot boekhoudkantoor, en voor de aanleg van een tuin, en geweigerd wordt voor de aanleg van bovengrondse open staanplaatsen en de verharding van de afgeschafte buurtweg nummer 38 op de percelen gelegen te 2235 Hulshout, Grote Baan 111-113 en 113/1, na henummering nummers 115-117, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 119W, 119X en 121X.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij 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, bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 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 17 december 2019 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF