

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 17 september 2019 met nummer RvVb-A-1920-0067
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0587-A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente LOCHRISTI vertegenwoordigd door advocaat Jan BELEYN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9080 Lochristi, Dorp-West 52
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkommende partij	de bvba DEVOVAN vertegenwoordigd door advocaat Stefan WALGRAEVE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 23 april 2018 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 22 februari 2018.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van verzoekende partij van 17 oktober 2017 ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van de functiewijziging van kantoor naar appartement op het perceel gelegen te 9080 Lochristi, Antwerpse Steenweg 91, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 962G.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 9 augustus 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkommende partij met een beschikking van 2 oktober 2018 toe in de debatten.

2.
Verwerende partij dient geen antwoordnota in maar wel het administratief dossier. Tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

3.
De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 mei 2019. Advocaat Merlijn DE RECHTER *loco* advocaat Jan BELEYN voert het woord voor verzoekende partij. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor verwerende partij. Advocaat Roy

VANDER CRUYSSSEN, *loco* advocaat Stefan WALGRAEVE, voert het woord voor tussenkomende partij.

4.

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

III. FEITEN

1.

Tussenkomende partij dient op 6 juli 2017 bij verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van de functiewijziging van kantoor naar appartement.

De aanvraag kent een historiek.

Op 28 april 2011 verleent verwerende partij, in graad van administratief beroep tegen de weigeringsbeslissing van verzoekende partij in eerste administratieve aanleg, een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van drie handelsruimten en één appartement met bijhorende parking na afbraak van bestaande bebouwing, waarbij volgende voorwaarde wordt opgelegd:

“Het appartement wordt vergund als 1 wooneenheid en dient blijvend als 1 wooneenheid gebruikt te worden.”

Op 14 maart 2013 verleent verwerende partij, in graad van administratief beroep tegen de weigeringsbeslissing van verzoekende partij in eerste administratieve aanleg, een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het regulariseren van vijf handelsruimten met parking en één appartement, waarbij volgende voorwaarden worden opgelegd:

“- Het appartement wordt vergund als 1 wooneenheid en dient blijvend als 1 wooneenheid gebruikt te worden. ...

- Het kantoor kan enkel, zoals aangevraagd, als deel van de handelszaak nummer 3 aanvaard worden en kan niet gebruikt worden voor een afzonderlijke kantoorfunctie los van de op het terrein aanwezige handelszaken noch als bijkomend appartement.”

Op 19 januari 2017 verleent verwerende partij, in graad van administratief beroep tegen de weigeringsbeslissing van verzoekende partij in eerste administratieve aanleg, een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het regulariseren van een aantal zaken aan het vergund handelspand, waarbij als voorwaarde wordt opgelegd dat de gevraagde omvorming van het kantoor naar (tweede) woongelegenheid uit de vergunning wordt gesloten, op basis van volgende overweging:

“De omvorming van het kantoor naar een bijkomende woongelegenheid is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. Het voorzien van meerdere woonentiteiten bij een dergelijk grootschalig handelspand biedt weinig woonkwaliteiten. De bewoners kijken uit op naburige grootschalige handelspanden, gekenmerkt door volledig verhard terrein enerzijds en op loodsen achteraan anderzijds. Het is bovendien niet wenselijk om achteraan het terrein, op ongeveer 90m van de voorliggende weg, appartementen te vergunnen, dit geeft aanleiding tot een ruimtelijk onaanvaardbaar precedent. Tenslotte geeft het bijkomend voorzien van een woongelegenheid

achteraan het pand aanleiding tot conflictsituaties tussen bezoekers van de winkelketens en de bewoners (o.a. op vlak van parkeren)."

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 september 1977, in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het algemeen plan van aanleg 'Lochristi', goedgekeurd bij ministerieel besluit van 30 juni 1994, deels in een multifunctionele woonzone (eerste 100m achter de rooilijn) en deels in een landelijke woonzone type 2.

3.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 12 oktober 2017 ongunstig.

Verzoekende partij weigert op 17 oktober 2017 de stedenbouwkundige vergunning, waarbij zij zich aansluit bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar:

" ...

toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften ...

... De aanvraag is niet in strijd met de geldende stedenbouwkundige voorschriften van het APA aangezien het gevraagde appartement grotendeels gelegen is in multifunctionele woonzone (en slechts voor een heel klein hoekje in de landelijke woonzone type 2).

...

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

Het argument dat de gemeente zich nooit verzet heeft tegen de verleende vergunning (van 28 april 2011) voor het eerste appartement is niet correct. De deputatie besliste deze vergunning uiteindelijk, in strijd met de weigering van 21 december 2010, te verlenen. De gemeente besliste niet in beroep te gaan. Dit wil echter niet zeggen dat de gemeente akkoord ging met de beslissing van de deputatie.

...

De functie "wonen" in het vergunde kantoor is echter nooit vergund geweest. Het inrichten van een 2de appartement achteraan op het perceel kan niet aanvaard worden. Het voorzien van meerdere woonentiteiten bij eed dergelijk grootschalig handelspand biedt weinig woonkwaliteiten. Het is niet wenselijk om achteraan op het terrein, op ongeveer 90 m van de voorliggende weg, appartementen te vergunden, dit geeft aanleiding tot een ruimtelijk onaanvaardbaar precedent. Het wonen dient zich vooraan op het perceel te situeren.

De gemeente heeft sinds het prille begin van de besprekingen voor voorliggende site (3-partijenoverleg op 22 februari 2010 en 26 april 2010) meegedeeld dat de appartementen vooraan ingeplant moesten worden. De aanvragers hebben meermaals de gemeente moedwillig misleid in de bouwdoSSIers die volgden tussen 2010 en 2017 om hun einddoel nl. 2 appartementen achteraan, te kunnen bekomen.

Voorliggende regularisatie werd bovendien reeds geweigerd door zowel de gemeente (6 september 2017) als de deputatie (vergunning 19 januari 2017, met uitsluiting van het appartement). Het spreekt voor zich dat het gemeentelijke standpunt in voorliggende aanvraag, welke een herhaling is van de op 6 september 2017 geweigerde vergunning, wordt herhaald.

Regularisatieaanvragen moeten in principe op dezelfde wijze worden behandeld als andere aanvragen. Men moet zich ervoor behoeden dat men niet zwicht voor het gewicht van een voldongen feit.

Voorliggende regularisatieaanvraag schaadt de goede ruimtelijke ordening.

..."

4.

Tegen deze beslissing tekent tussenkomende partij op 14 november 2017 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 11 december 2017 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

2.6 De goede ruimtelijke ordening

...

In de beslissing van deputatie van 19 januari 2017 werd de omvorming van het kantoor naar appartement uit de vergunning gesloten, als volgt gemotiveerd: "De omvorming van het kantoor naar een bijkomende woongelegenheid tenslotte is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. Het voorzien van meerdere woonentiteiten bij een dergelijk grootschalig handelspand biedt weinig woonkwaliteiten. De bewoners kijken uit op naburige grootschalige handelspanden, gekenmerkt door volledig verhard terrein enerzijds en op loodsen achteraan anderzijds. Het is bovendien niet wenselijk om achteraan het terrein, op ongeveer 90m van de voorliggende weg, appartementen te vergunnen, dit geeft aanleiding tot een ruimtelijk onaanvaardbaar precedent. Tenslotte geeft het bijkomend voorzien van een woongelegenheid achteraan het pand aanleiding tot conflictsituaties tussen bezoekers van de winkelketens en de bewoners (o.a. op vlak van parkeren)."

Aanvrager tracht aan te tonen dat de bijkomende woongelegenheid wel voldoende woonkwaliteit biedt, en stelt o.a. dat de bewoners niet uitkijken op handelszaken, parkings en loodsen achteraan maar op open weiland. Tevens is er voldoende binnenruimte en ook een vergund terras van ongeveer 125m². Daarnaast verwijst aanvrager naar de recente vergunning voor het bouwen van 16 appartementen achter de handelszaken KVIK, Decosan, OptiQ en C-Food, eveneens op 100m van de Antwerpse Steenweg ingeplant. Tenslotte stelt aanvrager vast dat er juist méér potentiële conflicten zullen ontstaan tussen de gebruikers van de winkels en de werknemers/klanten van een eventueel kantoor.

Vanop het terras van het te regulariseren appartement kijkt men in het westen op de parkings van de beide vestigingen van de BMW-concessie Verstraeten (waarop zich permanent wagens bevinden) evenals op het winkelcentrum (Torfs-Modemakers) met achterliggende parking. In het noorden is er zicht op open weiland, echter rechtstreeks aanpalend aan het terrein van de aanvraag bevindt zich een magazijn. Het "open zicht" is dus enigszins te relativeren.

Het voorbeeld waarnaar appellant verwijst is evenwel niet relevant. De meergezinswoning achter de handelszaken KVIK, Decosan enz. sluit aan op de gemeenteweg Berluyck, waarlangs zich tevens eengezinswoningen bevinden en welk deel uitmaakt van de ontwikkeling van dit binnengebied. Deze meergezinswoning is aldus niet gericht op de Antwerpse Steenweg. Bovendien betreft het hier een volwaardige meergezinswoning waar enkel de functie 'wonen' voorkomt in tegenstelling tot voorliggende aanvraag, waar de functie 'handel' primeert.

Tenslotte dient geoordeeld dat conflicten op vlak van parkeren wel te verwachten vallen, aangezien de winkelketens op zaterdag geopend zijn, de dag met juist het grootste aantal bezoekers en de dag waarop de bewoners van het appartement normaliter niet uit werken gaan.

Het standpunt van deputatie van een klein jaar geleden kan dan ook worden gehandhaafd. De aanvraag getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening.

...”

Na de hoorzitting van 9 januari 2018 verklaart verwerende partij het beroep op 22 februari 2018 gegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

2.5 De juridische aspecten

... De gevraagde wijzigingen ten opzichte van de vergunde toestand zijn principieel in overeenstemming met de voorschriften van het APA.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

Regularisatieaanvragen moeten in principe op dezelfde wijze worden behandeld als andere aanvragen, en de overheid moet zich ervoor hoeden dat ze niet zwicht voor het gewicht van het voldongen feit. Er moet worden uitgegaan van de toestand zoals die was voor de uitvoering van de wederrechtelijk uitgevoerde werken en de aanvraag moet worden beoordeeld op dezelfde wijze als elke andere aanvraag in functie van de goede ruimtelijke aanleg van de plaats zoals die thans wenselijk is.

Voorliggende aanvraag beoogt de regularisatie van de functiewijziging van het kantoor naar een appartement. Binnen het gebouw bevinden zich althans twee woongelegenheden. Het volume van het gebouw blijft ongewijzigd, ook de gevelopeningen wijzigen niet, noch dienen er structurele ingrepen te worden doorgevoerd.

Aanvrager toont aan dat de bijkomende woongelegheden wel voldoende woonkwaliteit biedt, en stelt o.a. dat de bewoners niet uitkijken op handelszaken, parkings en loodsen achteraan maar op open weiland. Tevens is er voldoende binnenruimte en ook een vergund terras van ongeveer 125m².

Daarnaast verwijst aanvrager naar de recente vergunning voor het bouwen van 16 appartementen achter de handelszaken KVIK, Decosan, OptiQ en C-Food, eveneens op 100m van de Antwerpse Steenweg ingeplant.

Tenslotte stelt aanvrager vast dat er juist méér potentiële conflicten zullen ontstaan tussen de gebruikers van de winkels en de werknemers/klanten van een eventueel kantoor. Dit standpunt wordt bijgetreden.

Hieraan kan toegevoegd worden dat boven winkelwonen beleidsmatig aangemoedigd wordt, dat voor het gevraagde geen structurele veranderingen nodig zijn, dat er zich geen privacyproblemen stellen, nu het gevraagde uitkijkt over een weide. Het gevraagde voldoet ruim aan hedendaagse comfortnormen, en werden geen klachten geformuleerd. Voorliggend ontwerp is een voorbeeld van optimalisering ruimtegebruik.

De aanvrager is er met voorliggend ontwerp in geslaagd het beoogde programma op een kwalitatieve wijze ingepast te krijgen binnen dit project, en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen, noch deze van de omgeving.

...”

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 4.2.19, 4.3.1 en 4.7.23 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het zorgvuldigheids-, het redelijkheids-, het vertrouwens- en het motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zij betwist in essentie de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, gelet op haar eerdere andersluidende vergunningsbeslissingen daaromtrent en op het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die vereisen dat verwerende partij de betreffende beoordeling des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

Specifiek wat betreft de afwijking door verwerende partij van haar standpunt in eerdere vergunningsbeslissingen wijst zij op de vaststelling dat verwerende partij in haar beslissing van 14 maart 2013 als voorwaarde heeft opgelegd dat *“het kantoor enkel, zoals aangevraagd, als deel van de handelszaak nummer 3 kan aanvaard worden en niet kan gebruikt worden voor een afzonderlijke kantoorfunctie los van de op het terrein aanwezige handelszaken noch als bijkomend appartement”*. Zij stelt dat *“het alsnog toekennen van de functiewijziging zoals eerder uitdrukkelijk uitgesloten middels stedenbouwkundige voorwaarde zou maken dat hetgeen op 14 maart 2013 maar onder stedenbouwkundige voorwaarde vergund werd, weer onvergund wordt”*, waardoor de facto een bouwmisdrijf wordt gefaciliteerd. Zij stelt dat tussenkomende partij indertijd desgevallend jurisdictioneel beroep had moeten aantekenen indien zij toch een tweede appartement wenste, dan wel *“minstens hetgeen al vergund werd bij beslissing van 14 maart 2013 opnieuw had moeten meenemen in haar nieuwe regularisatieaanvraag”*.

Specifiek wat betreft de afwijking door verwerende partij van haar eerder standpunt in (onder meer) de (recente) beslissing van 19 januari 2017 en van het andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt zij dat verwerende partij zonder meer de argumentatie van tussenkomende partij terloops de administratieve beroepsprocedure bijtreedt en standaardmotieven hanteert. Zij stelt dat verwerende partij ten onrechte nalaat om haar eerdere (weigerings)beslissingen en het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar concreet bij haar beoordeling te betrekken. Zij meent dat verwerende partij daardoor eveneens *“het vertrouwen miskent dat ook verzoekende partij mocht stellen in deze niet te ontkennen beleidslijn”*, waarbij verwerende partij *“verschillende keren heeft aangegeven dat een tweede woongelegenheden ter plaatse uitgesloten is”*.

Zij voert tenslotte ook inhoudelijk betwisting omtrent het door verwerende partij overgenomen standpunt van tussenkomende partij. In navolging van het standpunt van de provinciale

stedenbouwkundige ambtenaar merkt zij op dat *“niet zomaar kan aangenomen worden dat achteraan (plots) uitgekeken wordt op een open weide”*, en dat de door tussenkomende partij voorgelegde (selectief genomen) foto’s redelijkerwijze niet anders doen besluiten. Zij benadrukt dat er vanop het terras van het appartement links (nog steeds) uitzicht is op de parking van twee BMW-garages en op een winkelcentrum met parking, en achteraan op een aanpalend magazijn. Zij benadrukt tevens dat de verwijzing naar een recente stedenbouwkundige vergunning voor een appartementsgebouw achter enkele handelszaken geen relevant ‘precedent’ betreft, gezien *“daarbij geen sprake is van een combinatie wonen/handel”* en gezien *“dit appartementsgebouw is geënt op en ontsluit op een bestaande openbare weg waaraan reeds tal van andere woningen gelegen zijn”* en is gesitueerd binnen een verkavelingsvergunning.

2.

Tussenkomende partij betwist het middel. Zij stelt dat *“er geen enkele rechtsregel bestaat die er zich tegen verzet dat een vergunningverlenende overheid in een latere vergunningsbeslissing zou terugkomen op eerder opgelegde voorwaarden”*. Zij wijst op de vaststelling dat zij bij voorliggende aanvraag bijkomende argumenten heeft aangebracht, *“onder meer onder verwijzing naar gelijkaardige panden in de onmiddellijke omgeving, naar gewijzigde stedenbouwkundige inzichten en naar de concrete omstandigheden”*. Zij stelt dat *“het alsnog toekennen van de functiewijziging - die in de eerdere vergunningen werd uitgesloten - niet inhoudt dat de op 14 maart 2013 vergunde toestand opnieuw onvergund zou worden”*, gezien het hoofdvolume niet wordt gewijzigd ten opzichte van de basisvergunning van 28 april 2011 en het gebouw qua inplanting, afmetingen en volume als hoofzakelijk vergund dient te worden beschouwd.

Zij stelt dat verwerende partij *“in de bestreden beslissing wel degelijk heeft aangegeven waarom er kon worden afgeweken van de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en van de eigen eerdere beslissingen”*. Zij wijst op haar nieuwe argumentatie terloops de administratieve beroepsprocedure en op de motivering van de bestreden beslissing. Zij stelt dat verwerende partij haar standpunt niet zomaar heeft bijgetreden, maar *“uitdrukkelijk heeft bevestigd dat tussenkomende partij in haar argumenten in de beroepsprocedure duidelijk heeft aangetoond dat: de bijkomende woongelegenheid voldoende woonkwaliteit biedt; de bewoners uitkijken op open weiland; er voldoende binnenruimte en een vergund terras is; er recente vergunningen werden afgeleverd voor appartementen achter KVIK, Decosan, OptiO en C-Food; er net minder potentiële conflicten op de parking zullen ontstaan door de invulling als appartement dan door de invulling als kantoor”*. Zij stelt tevens dat verwerende partij aan voormelde argumentatie nog heeft toegevoegd *“dat wonen boven winkels beleidsmatig aangemoedigd wordt, dat er geen structurele veranderingen noodzakelijk zijn, dat er zich geen privacyproblemen stellen en dat het appartement ruim voldoet aan hedendaagse comfortnormen”*.

Zij meent dat verzoekende partij *de facto* aanstuurt op een opportuiniteitsbeoordeling door de Raad, die slechts een marginale controle kan uitoefenen op de wijze waarop verwerende partij haar discretionaire bevoegdheid heeft uitgeoefend. Zij stelt *“dat het betoog van verzoekende partij er louter op is gericht een tegengesteld standpunt weer te geven”*, waarbij *“(zij) zich beperkt tot een hele reeks van feitelijke argumenten ter staving van haar tegenovergesteld standpunt”* en *“niet verder komt dan een verwijzing naar haar eigen initiële weigeringsbeslissing”*. Zij meent dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom verwerende partij, die ook volgens verzoekende partij binnen haar ruime discretionaire bevoegdheid van mening kan veranderen, oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Zij stelt dat verzoekende partij niet aantoont dat het oordeel in de bestreden beslissing foutief is dan wel kennelijk onredelijk, en dat zij haar standpunt dat er wordt uitgekeken op de parking van de BMW-concessie en op het winkelcentrum niet concreet aantoont en louter een tegengestelde visie aanvoert. Zij benadrukt dat verwerende partij in haar vergunningsbeslissing van 14 maart 2013, waartegen door verzoekende partij geen jurisdictioneel beroep werd aangetekend, reeds duidelijk heeft geoordeeld dat *“het*

voorzien van de woongelegenheid achteraan het gebouw, gelet op de ligging aan de Antwerpse Steenweg, beter is teneinde de woonkwaliteit van de bewoners te vrijwaren”, “zodat de vraag kan worden gesteld welk belang verzoekende partij heeft bij het opwerpen van dit middel, minstens wat dit punt betreft”.

3.

Verzoekende partij merkt in haar toelichtende nota op dat tussenkomende partij niet uiteenzet *“hoe het alsnog toekennen van de functiewijziging niet zou inhouden dat het op 14 maart 2013 slechts onder voorwaarden vergunde opnieuw als onvergund moet beschouwd worden”,* gezien *“er slechts sprake is van een vergund bouwwerk indien ook de voorwaarden waaronder een vergunning werd verleend zijn nageleefd”.* Zij herhaalt dat indien in het kader van een wijzigende dan wel regulariserende aanvraag *“ook de wijziging of schrapping van een stedenbouwkundige voorwaarde beoogd wordt, dan evident ook hetgeen dat slechts onder voorwaarde vergund werd opnieuw moet aangevraagd worden”.* Zij stelt dat hieraan geen afbreuk wordt gedaan door de vaststelling dat er aan het hoofdvolume van het gebouw ten opzichte van de basisvergunning van 28 april 2011 niets wordt gewijzigd.

Zij wijst opnieuw op de *“dubbele verstrengde motiveringsplicht”* in hoofde van verwerende partij, die *“moet motiveren waarom zij in de bestreden beslissing afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en van haar eerdere eigen gemotiveerde beslissingen”.* Zij stelt dat *“het zich plotsklaps aansluiten bij de visie van de aanvrager, zonder o.m. de relevante kritiek van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar terzake te ontmoeten, niet volstaat”.* Zij meent dat de verwijzing door tussenkomende partij naar haar argumentatie terloops de administratieve beroepsprocedure niet relevant is, gezien enkel rekening kan worden gehouden met de motieven in de bestreden beslissing, terwijl ook de eigen argumenten van verwerende partij niet volstaan in het licht van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Zij betwist dat zij loutere opportuniteitskritiek uit en louter een tegengesteld standpunt inneemt. Zij stelt dat de door tussenkomende partij voorgelegde *“gunstige foto’s”* redelijkerwijze geen afbreuk doen aan het feit *“dat de bewoners zullen moeten uitkijken op handelszaken, parkings en loodsen achteraan”.* Zij stelt dat de verwijzing door tussenkomende partij naar de overweging in de vergunningsbeslissing van verwerende partij van 14 maart 2013 inzake het voorzien van de woongelegenheid achteraan bezwaarlijk impliceert dat zij geen belang heeft bij het middel, gezien de tweede woongelegenheid daarbij uitdrukkelijk werd uitgesloten en zij zich ook steeds tegen een tweede woongelegenheid heeft verzet.

Beoordeling door de Raad

1.

Tussenkomende partij stelt zich de vraag of verzoekende partij belang heeft bij het middel, gelet op de vaststelling dat zij indertijd geen juridictioneel beroep aantekende tegen de vergunningsbeslissing van verwerende partij van 14 maart 2013, waarin werd geoordeeld dat *“het voorzien van de woongelegenheid achteraan het gebouw, gelet op de ligging aan de Antwerpse Steenweg, beter is teneinde de woonkwaliteit van de bewoners te vrijwaren”.* In de hypothese dat deze ‘vraagstelling’ kan worden beschouwd als een exceptie, dient ze te worden verworpen. Zoals blijkt uit de betreffende beslissing van verwerende partij van 14 maart 2013, had deze betrekking op een andere woongelegenheid in het handelspand, en werd de met de bestreden beslissing vergunde woongelegenheid alsdan om redenen van goede ruimtelijke ordening uitgesloten door de voorwaarde dat het kantoor niet mocht worden gebruikt als bijkomend appartement. In die optiek valt niet in te zien waarom verzoekende partij haar belang zou hebben verbeurd bij het middel waarin zij de degelijkheid betwist van de beoordeling van de verenigbaarheid van het tweede

appartement met de goede ruimtelijke ordening, in het licht van (onder meer) de eerdere weigeringsbeslissing van verwerende partij van 14 maart 2013.

2.

Overeenkomstig (de toepasselijke versie van) artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO dient een vergunning (onder meer) te worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Verwerende partij dient op basis van dit artikel -als vergunningverlenende overheid- op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen en de argumentatie terloops de administratieve beroepsprocedure, (onder meer) te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling dient te betrekken. Gelet op het voorwerp en de ligging van de aanvraag, betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria *in casu* alleszins de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, hinderaspecten en woonkwaliteit. De relevante in de omgeving bestaande toestand betreft in het bijzonder (de aard van) de constructies en open ruimte in de onmiddellijke omgeving. De vaststelling dat de aanvraag de regularisatie beoogt van een wederrechtelijk appartement, doet hieraan geen afbreuk, gezien een regularisatieaanvraag overeenkomstig (de toepasselijke versie van) artikel 4.2.24 VCRO in beginsel op dezelfde wijze dient te worden beoordeeld als een 'gewone' aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Derhalve mag verwerende partij in het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid van dergelijke aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet uitgaan van de situatie van het voldongen feit, zodat het uitgangspunt de toestand betreft van voor de wederrechtelijk uitgevoerde werken.

De Raad kan zijn beoordeling daaromtrent niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan niet op kennelijk onredelijke wijze tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer wordt vastgesteld dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de toets van de aanvraag aan de goede 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.

3.

Overeenkomstig (de toepasselijke versie van) artikel 4.7.23, §1 VCRO *“neemt de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar”*. Dit verslag kan worden beschouwd als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid van de ambtenaar. Verwerende partij is door dit advies niet gebonden, en kan hiervan afwijken. Wel heeft zij de plicht om het (andersluidend) advies in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het volstaat hierbij dat verwerende partij alle andersluidende elementen van het verslag in de motivering van de bestreden beslissing ontmoet, en dat daaruit duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze in het verslag en op welke punten. Verwerende partij dient daarbij de andersluidende motieven van het verslag niet letterlijk te citeren in haar beslissing, noch moet zij het verslag punt voor punt weerleggen. Uit de motivering van de bestreden beslissing moet expliciet of impliciet blijken waarom verwerende partij het verslag niet bijtreedt. Wanneer verwerende partij, zoals *in*

casu, in haar beoordeling afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, en oordeelt dat de aanvraag daarmee conform is, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert, temeer gezien de weigeringsbeslissing van verzoekende partij in eerste administratieve aanleg is gesteund op gelijkaardige weigeringsmotieven als deze in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zij neemt in die omstandigheden een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan haar verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid.

Voormelde vaststelling geldt des te meer in het licht van het gegeven dat de bestreden beslissing afwijkt van het eerder standpunt van verwerende partij (inzake een tweede woongelegenheden) in meerdere vergunningsbeslissingen. In dit kader moet tevens rekening worden gehouden met het vertrouwensbeginsel, dat een beginsel van behoorlijk bestuur is dat moet vermijden dat de rechtmatige verwachtingen die een rechtsonderhorige uit het bestuurlijk optreden put, tekort worden gedaan. Het vertrouwensbeginsel kan enkel geschonden zijn wanneer eenzelfde overheid op een niet te verantwoorden wijze terugkomt op een vaste gedragslijn, of op toezeggingen of beloften die zij in een bepaald concreet geval heeft gedaan. Het vertrouwensbeginsel heeft derhalve betrekking op rechtmatige verwachtingen die door het optreden van dezelfde overheid zijn gewekt.

4.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, verleent verwerende partij op 14 maart 2013 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het regulariseren van vijf handelsruimten met parking en één appartement, waarbij als voorwaarde wordt opgelegd dat *“het kantoor enkel als deel van de handelszaak nummer 3 kan aanvaard worden en niet kan gebruikt worden voor een afzonderlijke kantoorfunctie los van de op het terrein aanwezige handelszaken noch als bijkomend appartement”*. De opmerking van verzoekende partij dat daarbij *“ook het fysiek tot stand komen van de ruimte - het kantoor - waarvoor nu een functiewijziging wordt aangevraagd”* één van de gevraagde wijzigingen aan het initieel (op 28 april 2011) vergunde project betrof wordt door tussenkommende partij niet betwist.

Overeenkomstig (de toepasselijke versie van) artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van de aanvraag met (onder meer) de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden. Gelet op dit artikel beoogt een voorwaarde om een onverenigbaarheid van de aanvraag met (onder meer) de goede ruimtelijke ordening te remediëren. Die finaliteit wordt in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid als volgt verwoord: *“Door het opleggen van een voorwaarde geeft het vergunningverlenende bestuursorgaan te kennen dat zonder deze voorwaarde het aangevraagde niet vergunbaar is.”* (Parl.St. VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 116, randnr. 372, lid 2). Hoger geciteerde voorwaarde bij de regularisatievergunning van 14 maart 2013 inzake (het gebruik van) het kantoor (waarvan de functie middels voorliggende aanvraag wordt gewijzigd naar appartement) was derhalve bedoeld om de anders niet-vergunbare regularisatieaanvraag (alleszins wat betreft het kantoor) toch vergunbaar te maken. Overigens werd in dezelfde zin ook in de (tweede) regularisatievergunning van verwerende partij van 19 januari 2017, waarbij één van de gevraagde wijzigingen (opnieuw) de omvorming betrof van het kantoor naar (tweede) appartement, als voorwaarde opgelegd dat de beoogde omvorming *“niet voor vergunning in aanmerking komt”* en *“uit de vergunning wordt gesloten”*.

Gelet op voormelde vaststellingen, stond het aan verwerende partij om (overeenkomstig artikel 4.3.1 VCRO) te onderzoeken in hoeverre het (reeds gerealiseerde) 'integrale' bouwproject, met name zowel de onderdelen die werden uitgevoerd conform de regularisatievergunning van 14 maart 2013 (en van 19 januari 2017) als de omvorming van het kantoor naar appartement, verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Dit geldt des te meer gezien niet wordt betwist dat de afwijking op de regularisatievergunning van 14 maart 2013 met betrekking tot het 'kantoor', waarvoor heden een regularisatie wordt gevraagd, niet kan worden losgekoppeld van enkele overige onderdelen die het voorwerp uitmaakten van deze vergunning. De vaststelling dat het hoofdvolume van het gebouw niet wordt gewijzigd doet hieraan geen afbreuk. Op die manier wordt vermeden dat de onderscheiden onderdelen van het bouwproject elk afzonderlijk worden getoetst op hun verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, vermits dergelijke werkwijze niet uitsluit dat er finaal een stedenbouwkundige vergunning wordt bekomen voor een bouwproject dat in zijn geheel beschouwd strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, hoewel de betreffende onderscheiden onderdelen hiermee telkens op zichzelf beschouwd wel verenigbaar zijn.

5.

Ongeacht voormeld oordeel, wordt tevens vastgesteld dat de motivering in de bestreden beslissing inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende is in het licht van (de weigeringsmotieven in) (onder meer) de eerdere vergunningsbeslissing van verwerende partij van 19 januari 2017 en in het licht van het (gemotiveerd) andersluidend standpunt daaromtrent van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (en in de vergunningsbeslissing van verzoekende partij in eerste administratieve aanleg).

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, wordt de omvorming van het kantoor naar een bijkomende (tweede) woongelegenheid door verwerende partij in haar vergunningsbeslissing van 19 januari 2017 (in navolging van haar eerdere vergunningsbeslissing van 14 maart 2013) (als voorwaarde) uit de vergunning gesloten, gezien "*de omvorming stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is*". Zij steunt zich daarvoor met name vooral op de gebrekkige woonkwaliteit, maar ook op de precedentswaarde om op grote afstand van de voorliggende weg appartementen te vergunnen en op de potentiële conflictsituaties tussen bezoekers van de handelszaken en de bewoners. In de lijn van voormelde drie weigeringsmotieven oordeelt ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, waarbij zij telkens het andersluidend standpunt van tussenkomende partij met betrekking tot deze weigeringsmotieven (gemotiveerd) weerlegt dan wel nuanceert. Hoewel verwerende partij in principe een gewijzigd standpunt kan innemen ten opzichte van een eerdere andersluidende beoordeling, en hoewel voormelde weigeringsmotieven uit haar recente weigeringsbeslissing en uit het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar globaal gezien in de bestreden beslissing worden betrokken, blijkt daaruit niet afdoende op basis waarvan zij oordeelt dat de aanvraag heden (opeens) wel verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Wat betreft de woonkwaliteit treedt verwerende partij zonder meer het standpunt bij van tussenkomende partij "*dat de bijkomende woongelegenheid wel voldoende woonkwaliteit biedt*", onder meer doordat "*de bewoners niet uitkijken op handelszaken, parkings en loodsen achteraan maar op open weiland*" en doordat "*er tevens voldoende binnenruimte is en ook een vergund terras van ongeveer 125m²*". Zij maakt hierbij ten onrechte abstractie van het weigeringsmotief in haar recente vergunningsbeslissing van 19 januari 2017 dat "*de bewoners uitkijken op naburige grootschalige handelspanden, gekenmerkt door volledig verhard terrein enerzijds en op loodsen achteraan anderzijds*", terwijl (uit de bestreden beslissing) evenmin blijkt dat de in de omgeving bestaande toestand aldaar recent (ingrijpend) is gewijzigd. Zij maakt tevens ten onrechte abstractie van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat "*het 'open zicht' enigszins te relativeren is*", gezien "*men vanop het terras van het te regulariseren appartement in het westen*

op de parkings van de beide vestigingen van de BMW-concessie Verstraeten (waarop zich permanent wagens bevinden) kijkt, evenals op het winkelcentrum (Torfs-Modemakers) met achterliggende parking” en dat “er in het noorden zicht is op open weiland” maar er “zich echter rechtstreeks aanpalend aan het terrein van de aanvraag een magazijn bevindt”.

Wat betreft de precedentswaarde van het tweede appartement treedt verwerende partij zonder meer de verwijzing bij van tussenkomende partij “*naar de recente vergunning voor het bouwen van 16 appartementen achter de handelszaken KVIK, Decosan, OptiQ en C-Food, eveneens op 100m van de Antwerpse Steenweg ingeplant*”. Zij maakt hierbij ten onrechte abstractie van het weigeringsmotief in haar recente vergunningsbeslissing van 19 januari 2017 dat “*het niet wenselijk is om achteraan het terrein, op ongeveer 90m van de voorliggende weg, appartementen te vergunnen*”, gezien “*dit aanleiding geeft tot een ruimtelijk onaanvaardbaar precedent*”. Zij maakt tevens ten onrechte abstractie van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat dit “*voorbeeld niet relevant is*”, gezien “*de meergezinswoning achter de handelszaken KVIK, Decosan enz. aansluit op de gemeenteweg Berluyck, waarlangs zich tevens eengezinswoningen bevinden en welk deel uitmaakt van de ontwikkeling van dit binnengebied*”, zodat “*deze meergezinswoning aldus niet is gericht op de Antwerpse Steenweg*”, terwijl “*het bovendien een volwaardige meergezinswoning betreft waar enkel de functie 'wonen' voorkomt in tegenstelling tot voorliggende aanvraag, waar de functie 'handel' primeert*”.

Wat betreft de conflictsituaties tussen bezoekers van de winkelketens en de bewoners treedt verwerende partij zonder meer de ‘vaststelling’ van tussenkomende partij bij “*dat er juist méér potentiële conflicten zullen ontstaan tussen de gebruikers van de winkels en de werknemers/klanten van een eventueel kantoor*”. Zij maakt hierbij ten onrechte abstractie van het weigeringsmotief in haar recente vergunningsbeslissing van 19 januari 2017 dat “*het bijkomend voorzien van een woongelegenhed achteraan het pand aanleiding geeft tot conflictsituaties tussen bezoekers van de winkelketens en de bewoners (o.a. op vlak van parkeren)*”. Zij maakt tevens ten onrechte abstractie van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar “*dat conflicten op vlak van parkeren wel te verwachten vallen, aangezien de winkelketens op zaterdag geopend zijn, de dag met juist het grootste aantal bezoekers en de dag waarop de bewoners van het appartement normaliter niet uit werken gaan*”.

Gelet op voormelde overwegingen is de motivering in de bestreden beslissing inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening (kennelijk) niet afdoende. Verwerende partij sluit zich zonder meer aan bij het standpunt van tussenkomende partij, hoewel zij ter zake eerder een gemotiveerd tegengesteld standpunt innam en hoewel het standpunt van tussenkomende partij door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gemotiveerd wordt weerlegd. Hieraan wordt geen afbreuk gedaan door de vaststelling dat verwerende partij in de bestreden beslissing, naast de overname van het standpunt van tussenkomende partij, ook zelf nog enkele motieven toevoegt. In zoverre zij stelt “*dat boven winkels wonen beleidsmatig aangemoedigd wordt*”, blijkt uit niets waarop zij zich hiervoor baseert. Het blijkt evenmin waarom dit gegeven (in het licht van haar eerdere vergunningsbeslissingen en het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) impliceert dat dit aldaar ruimtelijk is aangewezen. Hetzelfde geldt wat betreft haar opmerking dat “*voorliggend ontwerp een voorbeeld is van optimalisering ruimtegebruik*”. Haar opmerking “*dat voor het gevraagde geen structurele veranderingen nodig zijn*” betreft een loutere niet betwiste vaststelling, die geen uitstaans heeft met onder meer de beoordeling van de woonkwaliteit. Hetzelfde geldt wat betreft haar opmerking “*dat er zich geen privacyproblemen stellen, nu het gevraagde uitkijkt over een weide*”. Ook haar standpunt dat “*het gevraagde ruim voldoet aan hedendaagse comfortnormen, en geen klachten werden geformuleerd*” betreft een loutere typemotivering, die abstractie maakt van de eerdere (pertinente) opmerkingen van zowel verwerende partij zelf als van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake onder meer de woonkwaliteit.

Het middel is gegrond.

VII. BEVEL MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 DBRC-DECREET

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij stelt dat *“aan verwerende partij ex artikel 37 DBRC-decreet het bevel dient opgelegd te worden om het administratief beroep ongegrond te verklaren”*.

2.

Tussenkomende partij betwist het door verzoekende partij gevraagde bevel, gezien *“uit geen enkele rechtsregel volgt dat het aangevraagde per definitie onvergundbaar zou zijn”*.

3.

Verzoekende partij voegt hieraan in haar toelichtende nota niets toe.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 37 DBRC-decreet luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“ ...

§1. Na gehele of gedeeltelijke vernietiging kan een Vlaams bestuursrechtscollege ... de verwerende partij bevelen om met inachtneming van de overwegingen die opgenomen zijn in zijn uitspraak een nieuwe beslissing te nemen of een andere handeling te stellen. ...

§2. Het Vlaams bestuursrechtscollege ... kan, als de nieuw te nemen beslissing, bevelen conform paragraaf 1, eerste lid, het gevolg is van een gebonden bevoegdheid van de verwerende partij, het arrest in de plaats stellen van die beslissing.

... ”

Geciteerd artikel werd ingevoerd bij artikel 12 van het decreet van 9 december 2016 houdende wijziging van diverse decreten, wat de optimalisatie van de organisatie en de rechtspleging van de Vlaamse bestuursrechtcolleges betreft, waarbij de parlementaire voorbereiding bij het voorstel van decreet (*Parl.St. VI.Parl. 2015-16, nr. 777/1, 11*) het volgende bepaalt:

“ ...

Substitutiebevoegdheid

Naast de hierboven aangehaalde aanpassingen, wordt in artikel 37, §2, voorzien in een (beperkte) bevoegdheid tot indeplaatsstelling van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, dit naar analogie met artikel 36, §1, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State. De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan, wanneer de nieuw te nemen beslissing, bevelen overeenkomstig paragraaf 1, eerste lid, het gevolg is van een zuiver gebonden bevoegdheid van de verwerende partij, het arrest in de plaats stellen van die beslissing.

Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het geval waarbij de bestreden beslissing een vergunning verleend heeft voor stedenbouwkundige handelingen, die naar het oordeel van de Raad voor Vergunningsbetwistingen geenszins kunnen worden vergund wegens een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering. Omwille van de louter gebonden bevoegdheid, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan in dat geval de vergunning enkel weigeren, zodat het overbodig is de zaak terug te verwijzen naar dit bestuursorgaan. Omwille van de efficiëntie is het in dat geval beter dat de Raad zich in de plaats stelt van het betrokken

vergunningverlenende bestuursorgaan en op die manier een definitief einde stelt aan het betrokken rechtsgeschil. Deze substitutiebevoegdheid van de Raad moet aldus bijdragen tot een (meer) definitieve geschilbeslechting binnen het vergunningscontentieux.

Het dient evenwel opgemerkt dat deze bevoegdheid enkel kan worden aangewend ingeval er sprake is van een zuiver gebonden bevoegdheid, in die zin dat het vergunningverlenende bestuursorgaan over geen enkele beleidsvrijheid of appreciatiemarge (meer) beschikt bij het nemen van de beslissing. Anders oordelen, zou afbreuk doen aan het beginsel van de scheiding der machten.

...

Gelet op artikel 37 DBRC-decreet en de parlementaire toelichting hieromtrent, beschikt de Raad in functie van een efficiënte geschillenbeslechting en mits het respecteren van de scheiding der machten over een beperkte substitutiebevoegdheid om zijn arrest in de plaats te stellen van de bestreden beslissing, en om desgevallend zelf de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren, in zoverre verwerende partij in dit kader als vergunningverlenende overheid slechts beschikt over een gebonden bevoegdheid.

2.

Uit de beoordeling hierboven van het middel blijkt niet dat er in hoofde van verwerende partij een volstrekt gebonden bevoegdheid bestaat om de door tussenkomende partij beoogde vergunning te weigeren omwille van de strijdigheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. De vaststelling dat de inwilliging van de aanvraag in het licht van (de weigeringsmotieven in) (onder meer) de eerdere vergunningsbeslissing van verwerende partij van 19 januari 2017 en in het licht van het (gemotiveerd) andersluidend advies daaromtrent van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar allesbehalve evident is, doet daaraan geen afbreuk. Gelet op deze vaststelling wordt er niet overgegaan tot indeplaatsstelling overeenkomstig artikel 37, §2 DBRC-decreet.

VIII. KOSTEN

1.

De kosten van het geding, die het rolrecht en de rechtsplegingsvergoeding omvatten, worden overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet ten laste gelegd van verwerende partij, die ingevolge het inwilligen van het verzoek tot vernietiging wordt beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

2.

Verzoekende partij vordert naast het betaalde rolrecht van 200 euro tevens een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro. De Raad kan overeenkomstig artikel 21, §7 DBRC-decreet, op verzoek van een partij, een rechtsplegingsvergoeding toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en honoraria van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld. Het gevorderde bedrag van 700 euro is conform met het basisbedrag overeenkomstig artikel 20/1, §1 Procedurebesluit. Gezien er geen redenen zijn om af te wijken van het basisbedrag, en verwerende partij hieromtrent overigens geen verweer voert, kan de gevorderde rechtsplegingsvergoeding worden toegekend.

3.

Tussenkomende partij verzoekt om de kosten van het geding ten laste te leggen van verzoekende partij. Wat betreft het door tussenkomende partij betaalde rolrecht, komt het passend voor om dit niet ten laste te leggen van verwerende partij (of verzoekende partij), gezien tussenkomende partij zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure. De (vrijwillige) tussenkomst van een tussenkomende partij mag de inzet van de procedure in hoofde van verwerende partij (en in hoofde

van verzoekende partij) niet verzwaren (mede om te vermijden dat het recht op toegang tot de rechter onredelijk zou worden bezwaard). Iedere tussenkomende partij dient de kosten van haar tussenkomst dan ook zelf te dragen. Voorts wordt nog opgemerkt dat artikel 21, §7, lid 6 DBRC-decreet bepaalt dat “*de tussenkomende partijen niet kunnen worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten*”. De vordering van tussenkomende partij inzake de kosten wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba DEOVAN is ontvankelijk.
2. De beslissing van verwerende partij van 22 februari 2018, waarbij aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van de functiewijziging van kantoor naar appartement op het perceel gelegen te 9080 Lochristi, Antwerpse Steenweg 91 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 962G, wordt vernietigd.
3. Verwerende partij dient een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van tussenkomende partij, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, begroot op 200 euro rolrecht en 700 euro rechtsplegingsvergoeding, worden ten laste gelegd van verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, begroot op 100 euro, worden ten laste gelegd van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 17 september 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE