

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 9 april 2019 met nummer RvVb-A-1819-0831
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0145-A

Verzoekende partijen

1. de heer **Bart MICHELSEN**
2. mevrouw **Sigrid PEETERS**
3. de heer **Bert KLOECK**
4. mevrouw **Evi GOOSSENS**

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

Verwerende partij

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

Tussenkommende partij

de bvba **PADACO ADMINISTRATIEKANTOOR**

vertegenwoordigd door advocaat Pieter JONGBLOET
met woonplaatskeuze op het kantoor te 3010 Leuven, Oude
Diestseweg 13

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 2 november 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 27 juli 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst van 27 april 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een bestaand gebouw tot een handelsruimte en een meergezinswoning op een perceel gelegen te 2520 Oelegem (Ranst), Zandhovensteenweg 11, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 524 P.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 15 november 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1718-RvVb-0145-S.

De Raad wil ligt met een arrest van 29 mei 2018 met nummer RvVb/S/1718/0901 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in.

De tussenkomende partij dient tijdig een verzoek tot voortzetting in.

2.

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 25 augustus 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partij met een beschikking van 18 september 2018 toelating om in de debatten tussen te komen.

3.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 maart 2019.

Advocaten Peter FLAMEY en Glenn DECLERCQ voeren het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Joeri LETEN *loco* advocaat Pieter JONGBLOET voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

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

Voor het volledige feitenrelaas verwijst de Raad naar het arrest van 29 mei 2018 met nummer RvVb/S/1718/0901 waarbij de vordering tot schorsing werd ingewilligd.

Van belang voor de beslechting van onderhavig dossier zijn volgende feitelijke gegevens.

1.

Op 30 oktober 2014 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met 18 appartementen op het perceel gelegen te 2520 Oelegem (Ranst), Zandhovensteenweg 11.

Op 23 juli 2015 weigert het college van burgemeester en schepenen opnieuw een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met 13 appartementen en 2 kantoorruimtes. De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen deze weigeringsbeslissing verworpen op 29 oktober 2015.

2.

De tussenkomende partij dient op 23 december 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst een derde aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het verbouwen van handelsruimtes en een meergezinswoning” op het perceel gelegen te 2520 Oelegem (Ranst), Zandhovensteenweg 11.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979 deels in woongebied en deels in agrarisch gebied.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 27 april 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 6 juni 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 juli 2017 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 25 juli 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 27 juli 2017 ongegrond en verleent de stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

Omschrijving:

De aanvraag voorziet het verbouwen en uitbreiden van een voormalige vrijstaande dokterswoning naar een gebouw met 3 niet verder bepaalde handelsruimten en 6 appartementen. Enkel de voorgevel en de linkergevel wordt voor een groot gedeelte behouden. De andere gevels worden voor het grootste gedeelte afgebroken of verwerkt in het ontwerp als binnengevels.

De kelder wordt voor het grootste gedeelte behouden en wordt uitgebreid met een kruipruimte onder het nieuwe gedeelte.

(...)

Er worden in het totaal 12 parkeerplaatsen voorzien voor 3 handelsruimten en 6 appartementen. De parkeerplaatsen worden allen achteraan het gebouw voorzien en worden uitgevoerd in grasdallen. Naast de parkeerplaatsen wordt een gebouw voorzien van 40m² en 3m hoogte, het gebouw wordt ingedeeld in 6 afgesloten en afzonderlijk toegankelijke fietsenbergingen.

Er worden 2 opritten voorzien die worden aangelegd in kasseien.

(...)

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

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woongebied en agrarisch gebied.

(...)

De aanvraag stelt dat het agrarisch gebied begint op 50m van de huidige rooilijn, ondanks dat in de weigering van de vorige aanvraag duidelijk werd gesteld dat de grens gelegen is op 42m.

Volgens meting op de digitale (gegeorefereerde) gewestplannen eindigt de bestemming woongebied tot 42m van de rooilijn, niet op 50m zoals werd getekend op de bouwplannen. Hierdoor liggen de achterste delen van de gebouwen in het agrarische gebied en niet in het woongebied.

Bij de beoordeling moet men zich baseren op de originele gewestplannen en op ruimtelijke elementen en referentiepunten (zoals een beek, bomenrij, andere bebouwing,...) om de begrenzing vast te leggen en om de exacte bestemming van een perceel te bepalen.

De toen bestaande NGI-kaarten werden immers als onderlegger gebruikt voor de opmaak van de gewestplannen.

*In casu kan de originele dokterswoning duidelijk onderscheiden worden en dan ook gebruikt worden als referentiepunt. Het is duidelijk dat de grens tussen het woongebied veel dichterbij de woning gelegen is dan de grens die wordt voorgesteld door de aanvrager. Indien hiermee wordt rekening gehouden, lijkt het digitale plan correct te zijn en dicht aan te leunen bij het originele gewestplan. De grens wordt nergens fysiek vastgelegd op bestaande perceelsgrenzen, maar blijkt vastgelegd te zijn **op 50m van het midden van de weg** en niet van de rooilijn, omdat deze nog werd gewijzigd na het vastleggen van de gewestplannen.*

Zelfs ingeval de vergunningverlenende overheid geconfronteerd wordt met twee plausibele lezingen van het gewestplan, mag zij die lezing toepassen die haar het meest waarschijnlijk lijkt, mits zij dit afdoende kan motiveren (RvS 26 mei 2008, nr. 183.372, Vandecasteele).

Rekening houdend met bovenstaande motivering lijkt het daarom meest waarschijnlijk dat de grens gelegen is op 42m van de rooilijn, zoals werd vastgelegd op de digitale gewestplannen.

Deze visie wordt ook bevestigd door de gemeente: (...)

De bestemming 'handelsruimten' is onduidelijk.

Op de aanvraag en op de plannen staat enkel vermeld dat het om 3 handelsruimten gaat. In de beschrijvende nota staat echter vermeld dat de aanvraag 3 kantoren betreft.

De gemeente stelt in de vergunning: (...)

Het is niet mogelijk een correcte beoordeling te maken zonder te weten wat voor soort activiteit in deze ruimten zal komen. En supermarkt heeft bijvoorbeeld een veel grotere weerslag op de omgeving dan bijvoorbeeld een kantoor. Zo moet de verkeersgeneratie en parkeernoden kunnen beoordeeld worden in functie van de te realiseren functie. Indien zoals gesteld wordt door de gemeente een milieuvergunning afgeleverd moet worden indien de activiteit hinderend is of te luid, dan zijn de mogelijke milieueffecten in de project-mer-screening niet correct gebeurd.

Door in casu de vergunning af te leveren zonder de correcte bestemming van de handelsruimten te weten, is de vergunning en de voorwaarden niet voldoende duidelijk en wordt carte blanche gegeven voor een eigen interpretatie en invulling door de bouwheer, zonder dat remediërende maatregelen kunnen opgelegd worden.

De deputatie is van oordeel dat het tekort aan parkeerplaatsen op zichzelf zal zorgen dat geen activiteit zal worden aangetrokken die een grote parkeermobiliteit noodzaakt.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

De gemeente laat na de aanvraag te toetsen aan de Vlaamse verordening toegankelijkheid. Ze stelt als voorwaarde dat de aanvraag wel dient te voldoen aan deze verordening. De gemeente wendt haar bevoegdheid af op de aanvrager. De vergunningverlenende overheid is verplicht een aanvraag te toetsen aan alle daar geldende verordeningen. De verordening toegankelijkheid geldt voor heel Vlaanderen en de gemeente was daarom verplicht de aanvraag hieraan te toetsen en niet de interpretatie van de verordening af te wenden op de aanvrager.

(...)

De deputatie stelt dat de plannen moeten aangepast worden aan de verordening.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening hemelwater en doorstaat de watertoets.

De brandweer bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Uit dit advies blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wetgeving voor de brandveiligheid van gebouwen.

Dit advies stelt dat inbreuken op art.2.2.1 en art.4.2.2.6 zijn vastgesteld en dat "de veiligheid van aanwezigen en hun snelle evacuatie in het gedrang komt" en "niet alle maatregelen getroffen zijn om schadelijke gevolgen van een brand te beperken"

De plannen moeten worden aangepast aan de voorwaarden uit het advies van de brandweer.

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

(...)

Omgeving:

De Zandhovensteenweg verbindt de dorpskern van Oelegem en het nabijgelegen KMO-gebied met het oprittencomplex van E34 en E313 en verder de dorpskern van Zandhoven. Deze weg verwerkt veel personenvervoer (ook als sluipweg bij files op de autosnelweg) en vrachtwagens naar de KMO-zones Terstraeten in Oelegem en de zones op grondgebied van Wommelgem. Aan de zijde van de aanvraag is een dubbelzijdig fietspad gelegen. Er kan moeilijk geparkeerd worden in de straat.

De dorpskern van Oelegem is ten westen gelegen van het perceel van de aanvraag. De onmiddellijke omgeving vormt de uitloper van de dorpskern, met meestal een open vrijstaande residentiële bebouwing. De overzijde van de straat wordt meer gekenmerkt door gekoppelde (halfopen) bebouwing. Er zijn enkele appartementsgebouwen gelegen, maar die zijn veel kleinschaliger dan deze van de aanvraag.

De straatzijde van de aanvraag bestaat vooral uit middelgrote villa's met ruime diepe percelen en veel groen.

Tegen de dorpskern is een "gated community" gelegen met 3 woonblokken en ruime luxeappartementen. Naast dit perceel is een taverne/restaurant gelegen. In de straat vormen winkels een uitzondering.

Het rechts aanpalende perceel is bebouwd met een vrijstaande middelgrote woning uit de jaren 60, met 1 volledige bouwlaag en een verdieping onder schuin dak.

Aan de linkerkant is een braakliggend bouwterrein, daarnaast is een woning met 1 bouwlaag en een verdieping onder een lessenaarsdak.

Achter het perceel zijn gronden gelegen die gebruikt worden voor landbouwteelten.

Toelichting:

Het project is functioneel niet inpasbaar in de omgeving.

Het perceel is gelegen in de lintbebouwing aan de zuidzijde van de Zandhovensteenweg.

De bestemming wonen is uiteraard inpasbaar, zelf kleinschalige meergezinswoningen zouden in deze omgeving toegestaan kunnen worden. Handelsruimten kunnen gelet op het gebrek aan parkeerplaatsen slechts omzichtig worden toegelaten. Het parkeren van vrachtwagens of bestelwagens voor leveringen kunnen enkel vanop de straat, waardoor hinder en gevaar kan ontstaan op deze drukke weg.

Meergezinswoningen in de bestaande dokterswoning is aanvaardbaar.

De impact van de mobiliteit is aanvaardbaar.

Het ontwerp voorziet 12 open parkeerplaatsen voor auto's en 6 fietsenbergingen in een afzonderlijk gebouw in de tuin.

Gelet op de grootte van de appartementen en het gebrek aan parkeerplaatsen in de omgeving, is 1,5 parkeerplaats per appartement het minimum. Het aantal parkeerplaatsen voor de handelsruimten of kantoren is afhankelijk van de uiteindelijke bestemming van deze ruimten.

De gemeente beoordeelde de parkeerplaatsen als volgt:

(...)

Zonder de bestemming van de handelszaken te kennen stelt de gemeente dat dubbel gebruik van de parkeerplaatsen mogelijk is. Deze conclusie is voorbarig aangezien onder de definitie handelsruimte vele bestemmingen kunnen worden ondergebracht. Supermarkten, winkels, kantoren en cafés vallen allen hieronder en hebben alle andere openingsuren en kunnen allen samenvallen met het gebruik door de appartementsgebruikers.

Ook maakt de gemeente een abstractie van het aantal benodigde parkeerplaatsen: "Voor 6 appartementen worden normaal 6 à 9 staanplaatsen voorzien. Voor kantoorruimtes en winkelruimtes wordt standaard 1 parkeerplaats per 50 m² voorzien".

Er bestaat geen parkeerverordening in de gemeente Ranst. In deze gevallen dient het aantal parkeerplaatsen gemotiveerd worden in functie van de aard van de invulling, de

ligging van het gebouw en de bestaande parkeermogelijkheid in de omgeving. De gemeente poneert dat standaard 1 parkeerplaats per 50m² kantoor voorzien wordt, maar stelt niet vanwaar die standaard op gebaseerd is.

Voor een correcte beoordeling kan worden gebruik gemaakt worden van "Crow" die het standaardwerk is en gegevens bevat die rekening houdt met de functie en de ligging van een gebouw.

In casu is het gebouw gelegen in een schil van het centrum en in een niet stedelijk gebied. In toepassing van de cijfers uit Crow wordt duidelijk welke impact de 3 handelszaken kunnen hebben.

Als voorbeeld worden volgende bestemmingen besproken:

- 1. Buurtsupermarkt: 2,3 tot 4,3 per 100m² → 7 tot 13 parkeerplaatsen*
- 2. Kantoor met balie (vb bank): 2,7 tot 3,2 per 100m² → 9 tot 10 parkeerplaatsen*
- 3. Café/bar/cafetaria: 5 tot 7 per 100m² → 15 tot 28 parkeerplaatsen*

Het is duidelijk dat de 3 parkeerplaatsen, die ter beschikking zouden zijn voor de handelsruimten, een sterke onderschatting inhoudt, en er kan onmogelijk worden gesteld dat 12 parkeerplaatsen voldoende zijn voor 6 appartementen en 3 handelszaken.

Het samen gebruiken van de parkeerplaatsen omdat de handelsruimten en de bewoning op andere momenten gebruik maken van de parking is onuitvoerbaar en hangt sterk af van de openingsuren.

Parkeerplaatsen dienen gekoppeld te worden aan de woongelegenheden specifiek en aan de handelsruimten specifiek. De combinatie leidt enkel naar conflicten.

De deputatie is van oordeel dat net door het ontbreken van voldoende parkeerplaatsen, de handelszaken worden beperkt naar diegene die een kleine mobiliteitsweerslag hebben.

Het gebouw is te groot voor deze omgeving.

Het college stelt:

(...)

Buiten deze algemene bewoordingen wordt geen beoordeling van de aanvraag op de onmiddellijke omgeving gemaakt.

Bij onderzoek van de omgeving dient te worden vastgesteld dat de bouwdiepte van de aanpalende woningen en de woningen in de omgeving alle een meer bescheiden bouwdiepte hebben dan deze die worden voorgesteld als algemeen aanvaard. Alle woningen in de omgeving zijn op de gelijkvloers beperkt tot minder dan 17m en de verdiepingen hebben eerder een beperkte bouwdiepte van 10m. Het is niet duidelijk om welke ruimtelijke reden (andere dan commercieel) de bouwdiepte zo sterk dient te worden vergroot.

Bovendien is het gebouw niet enkel dieper dan deze van de omgeving, het gebouw is bovendien hoog en zal, mede door deze grotere bouwdiepte en bijkomend met de terrassen tot op 22m diepte op de verdieping leiden tot inkijk en schaduwhinder op de aanpalende percelen. De bewering dat het gebouw wordt ingeplant op de algemeen

aanvaarde 3 meter van de perceelsgrenzen en er hierdoor geen hinder is bij de burens, is verder niet gemotiveerd.

*Over de handelsactiviteiten stelt het college:
(...)*

Het CBS draait hier de beoordeling om: Het is niet de onduidelijkheid van de bestemming van de handelsruimte die het aan de aanvrager de mogelijkheid geeft om deze bestemming naar eigen goeddunken in te vullen. Het is correct dat in een woonzone enkel activiteiten mogelijk zijn die combineerbaar zijn met de omgeving, maar het is de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om deze beoordeling te maken bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

Hinder van een handelsactiviteit kan verder gaan dan vergunningsplichtige erg luide of hinderlijke activiteit waarvoor een milieuvergunning moet afgeleverd worden. Door de beslissing van het college kan de bouwheer eender welke handelsfunctie invullen, van horeca tot supermarkt, die enkel beperkt wordt indien deze activiteit ingedeeld is als milieuvergunningsplichtig.

De deputatie volgt het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet. Gelet op de nabijheid van de dorpskern en gelet op de principes van duurzaam grondgebruik, is de maximalisatie van het perceel verantwoord. De mogelijke hinder door inkijk en schaduwhinder is dan ook normaal voor deze omgeving en dient getolereerd te worden door omwonenden.

BESLUIT

*Artikel 1 - Het beroep ... wordt niet ingewilligd.
(...)*

*Een vergunning wordt verleend onder de voorwaarden opgenomen in het besluit van het college van burgemeester en schepenen Ranst van 27 april 2017
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen in dit middel de schending in van artikel 5.1.0 en artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het redelijkheids-, zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel en de ontstentenis van de rechte vereiste feitelijke en juridische grondslag.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de planologische bestemming.

Volgens de verzoekende partijen zijn de fietsenstalling en de parkeerplaatsen gesitueerd in agrarisch gebied. Ze wijzen erop dat in de bestreden beslissing erkend wordt dat het woongebied eindigt op 42 meter van de rooilijn (en dus niet op 50 meter zoals aangeduid op het bouwplan). Ze benadrukken ook nog dat de verwerende partij in haar eerdere weigeringsbeslissing van 29 oktober 2015 nog had geoordeeld dat de aanvraag niet in overeenstemming was met de gewestplanbestemming.

Wat de handelsruimtes betreft, zetten de verzoekende partijen uiteen dat het onduidelijk is welke activiteit hierin zal worden uitgeoefend. Ze zijn van oordeel dat de verwerende partij niet afdoende onderzocht heeft of het project bestaanbaar is met het woongebied en benadrukken dat in de bestreden beslissing wordt erkend dat de invulling van de handelsruimtes onduidelijk is.

De verzoekende partijen wijzen op de omzendbrief van 8 juli 1997 die stelt dat in woongebied bijzondere aandacht moet worden besteed aan de bestaanbaarheid van kantoorgebouwen en handelsfuncties. Ze voeren aan dat de omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen, waarbij winkelpanden de uitzondering vormen. Verder stellen ze dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft vastgesteld dat er geen afdoende aantal parkeerplaatsen is voorzien. De verzoekende partijen besluiten dat de aanvraag onverenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en dat de woonfunctie van de straat nadelig beïnvloed zal worden door de toenemende drukte.

2.

De verwerende partij heeft geen nota ingediend. De tussenkomende partij heeft geen schriftelijke uiteenzetting ingediend.

3.

De verzoekende partijen verwijzen in hun toelichtende nota integraal naar hun verzoekschrift en beschouwen dit bij gebreke aan een antwoordnota en een schriftelijke uiteenzetting als integraal hernomen.

Beoordeling door de Raad

1.

De bestreden beslissing vergunt de omvorming van een bestaande dokterswoning naar een meergezinswoning met handelsruimtes. Volgens de aanvraag worden aan de achterzijde het gebouw een fietsenstalling en parkeerplaatsen voorzien. Het volume van de bestaande woning wordt onbetwistbaar vergroot.

In dit middel voeren de verzoekende partijen in de eerste plaats aan dat deze fietsenstalling en de achterste parkeerplaatsen gelegen zijn in agrarisch gebied en niet in overeenstemming zijn met deze gewestplanbestemming.

2.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet overeenkomstig artikel 4.3.1, §1 VCRO beoordeeld worden zowel naar de planologische overeenstemming als naar de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De Raad kan in verband met de verenigbaarheid van het aangevraagde met de gewestplanbestemming enkel nagaan of de motieven die aan de bestreden beslissing ten grondslag liggen, deze beslissing wettig kunnen verantwoorden. De Raad kan zich wat de feitelijke beoordeling betreft niet in de plaats stellen van de verwerende partij, maar is enkel bevoegd na te gaan of deze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of deze correct werden beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot de genomen beslissing is kunnen komen.

3.

3.1

Het wordt niet betwist dat het bouwperceel deels in woongebied en deels in agrarisch gebied gelegen is. In haar eerdere beslissing van 29 oktober 2015 had de verwerende partij reeds geoordeeld dat de grenslijn met het woongebied gelegen is op 42 meter van de rooilijn. De tussenkomen de partij heeft tegen deze weigeringsbeslissing destijds geen vordering tot vernietiging ingesteld.

In de bestreden beslissing motiveert de verwerende partij opnieuw dat de grens met het agrarisch gebied zich situeert op 42 meter van de rooilijn:

“ ...

Volgens meting op de digitale (gegeorefereerde) gewestplannen eindigt de bestemming woongebied tot 42m van de rooilijn, niet op 50m zoals werd getekend op de bouwplannen. Hierdoor liggen de achterste delen van de gebouwen in het agrarische gebied en niet in het woongebied.

Bij de beoordeling moet men zich baseren op de originele gewestplannen en op ruimtelijke elementen en referentiepunten (zoals een beek, bomenrij, andere bebouwing,...) om de begrenzing vast te leggen en om de exacte bestemming van een perceel te bepalen.

De toen bestaande NGI-kaarten werden immers als onderlegger gebruikt voor de opmaak van de gewestplannen.

*In casu kan de originele dokterswoning duidelijk onderscheiden worden en dan ook gebruikt worden als referentiepunt. Het is duidelijk dat de grens tussen het woongebied veel dicht bij de woning gelegen is dan de grens die wordt voorgesteld door de aanvrager. Indien hiermee wordt rekening gehouden, lijkt het digitale plan correct te zijn en dicht aan te leunen bij het originele gewestplan. De grens wordt nergens fysiek vastgelegd op bestaande perceelsgrenzen, maar blijkt vastgelegd te zijn **op 50m van het midden van de weg** en niet van de rooilijn, omdat deze nog werd gewijzigd na het vastleggen van de gewestplannen.*

Zelfs ingeval de vergunningverlenende overheid geconfronteerd wordt met twee plausibele lezingen van het gewestplan, mag zij die lezing toepassen die haar het meest waarschijnlijk lijkt, mits zij dit afdoende kan motiveren (RvS 26 mei 2008, nr. 183.372, Vandecasteele).

...

De verwerende partij besluit – in navolging van het college van burgemeester en schepenen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar – dat het woongebied op de bouwplannen foutief werd weergegeven (namelijk op 50 meter van de rooilijn) en dat de fietsenberging en een deel van de parkeerplaatsen gelegen zijn in agrarisch gebied.

3.2

Artikel 11.4.1 van het Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

“ ...

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

...”

Uit deze bepaling volgt dat de agrarische gebieden enkel mogen bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een “leefbaar bedrijf” uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing weliswaar vast dat de fietsenstalling en een deel van de parkeerplaatsen gelegen zijn in agrarisch gebied, maar koppelt aan deze vaststelling geen gevolgen. Nochtans kunnen deze bezwaarlijk beschouwd worden als noodzakelijk voor een agrarisch of para-agrarisch bedrijf. Evenmin wordt in de bestreden beslissing op enige wijze geldig afgeweken van de planvoorschriften.

Dit klemmt des te meer in het licht van het administratief beroepsschrift en het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin uitdrukkelijk werd gewezen op de onverenigbaarheid met de gewestplanbestemming.

4.

4.1

Er wordt niet betwist dat de voorziene meergezinswoning met handelsruimtes volgens het geldende gewestplan gesitueerd is in woongebied. In een tweede onderdeel houden de

verzoekende partijen in essentie voor dat de verwerende partij niet afdoende en niet zorgvuldig heeft onderzocht of de aanvraag bestaanbaar is met dit woongebied.

Artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit bepaalt:

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

Uit deze bepaling volgt dat in een woongebied “wonen” de hoofdbestemming is en dat “handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf” als “taken” of nevenbestemmingen slechts worden toegelaten onder de dubbele voorwaarde dat deze bestaanbaar zijn met de hoofdbestemming wonen, wat inhoudt dat deze nevenbestemmingen om reden van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, én dat ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het onderzoek naar de bestaanbaarheid van de handelszaken met het woongebied en de vraag of er redenen van goede ruimtelijke ordening zijn die verantwoorden of noodzaken dat de gevraagde nevenbestemming eventueel in een daartoe aangewezen gebied moet worden afgezonderd, is een onderzoek naar de ruimtelijke draagkracht van de functie wonen in het specifieke bestaande woongebied en de impact daarop door de gevraagde nevenbestemming. Bij dit onderzoek zal de verwerende partij rekening moeten houden met het ruimtebeslag, de aard en de omvang van het aangevraagde en het eventueel hinderlijk of storend karakter van de inrichting moeten afwegen aan de specifieke kenmerken van het bestaande woongebied.

De materiële motiveringsplicht vereist dat de bestreden beslissing de motieven bevat die verantwoorden dat de gevraagde nevenbestemming wordt ingeplant in woongebied en bovendien concreet de aan de relevante omgeving ontleende feitelijke gegevens vermeldt die op afdoende wijze aantonen dat de geplande activiteit verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand, waaronder de onmiddellijke omgeving.

Anders dan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder met de onmiddellijke omgeving, beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de bestaanbaarheid met de gewestplanbestemming niet over een appreciatiebevoegdheid. Ze kan enkel nagaan of het aangevraagde al dan niet in overeenstemming is met de gewestplanbestemming en ze dient hiervoor de feitelijke en concrete elementen van het dossier te beoordelen.

De Raad kan in verband met de bestaanbaarheid van het aangevraagde met de gewestplanbestemming dan ook enkel nagaan of de motieven die aan de bestreden beslissing ten grondslag liggen, deze beslissing wettig kunnen verantwoorden.

Bij de beoordeling van de motiveringsplicht kan enkel rekening gehouden worden met de motieven die zijn opgenomen in de bestreden beslissing, en niet met motieven uiteengezet in andere stukken dan de bestreden beslissing.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve moet steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat ze met kennis van zaken kan beslissen.

4.2

Doorheen de administratieve procedure hebben de verzoekende partijen er herhaaldelijk op gewezen dat de draagkracht van de omgeving wordt overschreden, gelet op de specifieke kenmerken van het woongebied. Ze benadrukken dat de aard van de handelsactiviteiten nog onbekend is en kan leiden tot overlast. Volgens de bezwaren wordt een handelscomplex beter in de dorpskern voorzien en niet in een overwegend door bewoning ingegeven woongebied.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bevestigt in zijn verslag onder de titel 'LEGALITEIT: niet OK' dat de bestemming van de kantoren/handelsruimtes vooralsnog onduidelijk is zodat onmogelijk achterhaald kan worden of deze bestaanbaar zijn met het woongebied. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar formuleert dit als volgt:

“ ...

Op de aanvraag en op de plannen staat enkel vermeld dat het om 3 handelsruimten gaat. In de beschrijvende nota staat echter vermeld dat de aanvraag 3 kantoren betreft.

De gemeente stelt in de vergunning: ...

Het is niet mogelijk een correcte beoordeling te maken zonder te weten wat voor soort activiteit in deze ruimten zal komen. En supermarkt heeft bijvoorbeeld een veel grotere weerslag op de omgeving dan bijvoorbeeld een kantoor. Zo moet de verkeersgeneratie en parkeernoden kunnen beoordeeld worden in functie van de te realiseren functie. Indien zoals gesteld wordt door de gemeente een milieuvergunning afgeleverd moet worden indien de activiteit hinderend is of te luid, dan zijn de mogelijke milieueffecten in de project-mer-screening niet correct gebeurd.

Door in casu de vergunning af te leveren zonder de correcte bestemming van de handelsruimten te weten, is de vergunning en de voorwaarden niet voldoende duidelijk en wordt carte blanche gegeven voor een eigen interpretatie en invulling door de bouwheer, zonder dat remediërende maatregelen kunnen opgelegd worden.

...”

De verwerende partij geeft in de bestreden beslissing weliswaar een omschrijving van het woongebied ter plaatse, waarbij ze vaststelt dat deze vooral bestaat uit open residentiële bebouwing en dat winkels de uitzondering vormen, maar betreft de ruimtelijke draagkracht van dit woongebied en de mogelijke impact verder niet in haar beoordeling. De verwerende partij verschaft in de bestreden beslissing evenmin duidelijkheid over de nadere invulling van de handelsruimtes/kantoren, maar merkt kortweg het volgende op:

“De deputatie is van oordeel dat het tekort aan parkeerplaatsen op zichzelf zal zorgen dat geen activiteit zal worden aangetrokken die een grote parkeermobiliteit noodzaakt.”

De Raad is van oordeel dat dit motief niet kan volstaan om de inhoud van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de bezwaren en beroepsargumenten van de verzoekende partijen te weerleggen. Door louter te stellen dat hoe dan ook geen activiteit zal worden aangetrokken die parkeermobiliteit noodzaakt, beperkt de verwerende partij zich tot een enigszins hypothetische stijlformule. Bovendien beperkt ze zich hierbij tot parkeerproblematiek en laat ze andere mogelijke hinder (bv. geluidshinder) onbesproken. Het argument van de tussenkomende partij dat dit desgevallend wordt opgevangen door de milieuvergunningsplicht doet geen afbreuk aan dit motiveringsgebrek. Zoals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opmerkt, kan hinder van een handelsactiviteit immers verder reiken dan activiteiten waarvoor een milieuvergunning vereist is.

Besluitend dient te worden gesteld dat de verwerende partij nagelaten heeft concreet te onderzoeken of de nevenbestemming handelszaak/kantoren niet in een daartoe aangewezen gebied moet worden afgezonderd en de aanvraag daadwerkelijk verenigbaar is met het woongebied.

5.

Het tweede middel is gegrond.

B. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen in dit middel de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) en §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 Motiveringswet, en van een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel, het redelijkheids-, zorgvuldigheids- en motiveringbeginsel en de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met de bezwaren die werden opgeworpen inzake de goede ruimtelijke ordening.

Volgens de verzoekende partijen is de beoordeling van de functionele inpasbaarheid onzorgvuldig gebeurd aangezien het nog onduidelijk is welke handelsfunctie zal voorzien worden. Ze houden voor dat de motivering van de bestreden beslissing intern tegenstrijdig is aangezien de verwerende partij enerzijds stelt dat het project functioneel niet inpasbaar is in de omgeving, en anderzijds besluit dat de meergezinswoning wel aanvaardbaar is. Ze wijzen erop dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van oordeel was dat de uitbreiding niet inpasbaar is en dat het programma te druk is. De verzoekende partijen menen dat deze vaststellingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet worden weerlegd. De verwerende partij geeft in de bestreden beslissing weliswaar een omschrijving van de onmiddellijke omgeving, maar houdt hiermee verder geen rekening. De verzoekende partijen herhalen dat de parkeerplaatsen en fietsenstalling gelegen zijn in agrarisch gebied en dus evenmin functioneel inpasbaar zijn.

Ook de motivering van de ruimtelijke impact is volgens de verzoekende partijen behept met tegenstrijdigheden. Ze lichten toe dat enerzijds wordt gemotiveerd dat het gebouw dieper en hoger is dan deze in de omgeving, wat leidt tot inkijk en schaduw hinder. Anderzijds wordt gesteld dat dit 'normaal' is voor de omgeving en getolereerd moet worden door omwonenden.

De verzoekende partijen benadrukken dat ze in hun beroepschrift gewezen hebben op de te grote bouwdichtheid. Ze benadrukken dat geen enkel ander gebouw in de omgeving meer dan twee bouwlagen of een vergelijkbare bouwhoogte heeft.

Ze stellen verder dat het bouwperceel een drukke en dichtbebouwde indruk geeft en niet strookt met het open karakter van de omgeving. Door de toename van de bebouwde oppervlakte, leidt het project volgens hen tot een schaalbreuk tegenover de kleinere bebouwing in de omgeving. Ze menen dat de verwerende partij geenszins rekening heeft gehouden met de onmiddellijk aanpalende percelen. Ze benadrukken dat een vorige aanvraag (op eensluitend advies met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) geweigerd werd omwille van de wanverhouding met de omgeving. De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij haar gewijzigde visie niet motiveert.

De verzoekende partijen herhalen dat de grote raampartijen aan de achtergevel en de terrassen op de eerste en tweede verdieping zullen leiden tot inkijk op hun percelen. Ook deze overmatige hinder wordt volgens hen in de bestreden beslissing niet onderzocht.

Verder voeren de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij te weinig rekening heeft gehouden met de mobiliteitsimpact van de aanvraag. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelde dat er onvoldoende parkeergelegenheid voorzien is en ze menen dat het project zal leiden tot verkeersdrukke en parkeerchaos in de straat. De eerste en tweede verzoekende partij vrezen dat er voortaan gebruik zal worden gemaakt van de parkeerplaatsen op hun perceel. Volgens de verzoekende partijen is er geen enkel bewijs dat de handelszaken effectief een beperkte mobiliteitsweerslag zullen hebben.

De verzoekende partijen wijzen er vervolgens nog op dat in de bestreden beslissing wordt verwezen naar voorwaarden, maar dat deze voorwaarden verder nergens in de beslissing worden verduidelijkt.

Tot slot besluiten ze dat de bestreden beslissing onredelijk is. Volgens hen werd er onder meer te weinig rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

2.

De verwerende partij heeft geen nota ingediend. De tussenkomen partij heeft geen schriftelijke uiteenzetting ingediend.

3.

De verzoekende partijen verwijzen in hun toelichtende nota integraal naar het verzoekschrift en beschouwen dit bij gebreke aan een antwoordnota en een schriftelijke uiteenzetting als integraal hernomen.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij moet de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening concreet toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en aan de criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO. Ze moet bij de beoordeling van het aangevraagde in het licht

van de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand. De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening heeft de verwerende partij een discretionaire bevoegdheid en de Raad kan zich niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is de Raad wel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of ze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of ze deze correct en voldoende concreet heeft beoordeeld en of ze op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet de verwerende partij de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop ze haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing in rechte en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

2.

2.1

De bestreden beslissing voorziet in de omvorming van een voormalige praktijkwoning tot een meergezinswoning met handelsruimtes. De uiteenzetting van de tussenkomende partij dat er nauwelijks iets gewijzigd wordt aan het bestaande pand, strookt niet met de voorgelegde plannen, noch met de overwegingen in de bestreden beslissing, waarin wordt bevestigd dat enkel de voorgevel en de linkergevel deels behouden blijven en de andere gevels grotendeels worden afgebroken of verwerkt als binnengevels.

Gelet op het voorwerp van de aanvraag kan niet worden betwist dat de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten relevante aandachtspunten zijn die door de verwerende partij dienden te worden beoordeeld.

De verzoekende partijen hebben in hun bezwaarschrift uitvoerig gewezen op de redenen waarom de aanvraag volgens hen niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en herhalen deze opmerkingen naar aanleiding van hun administratief beroep. In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar worden deze beroepsargumenten bijgetreden en wordt geadviseerd om de vergunning te weigeren.

Wanneer de verwerende partij andersluidend wenst te oordelen, vereist de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op de punten waarmee ze een ander standpunt inneemt, des te concreter en zorgvuldiger neemt.

2.2

Het relevante onderdeel uit de bestreden beslissing bevat als opschrift: *“De aanvraag is kan [sic] in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden”*. Ondanks deze stelling worden verder in de beoordeling geen voorwaarden geformuleerd die ertoe strekken om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij herneemt in haar motivering tekstfragmenten uit het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zonder duidelijk aan te geven of ze deze nu al dan niet bijtreedt. De Raad stelt vast dat deze werkwijze de leesbaarheid van de bestreden beslissing alleszins niet ten goede komt. De verzoekende partijen bekritisieren dan ook terecht dat de bestreden beslissing gekenmerkt wordt door knip- en plakwerk wat leidt tot tegenstrijdigheden tussen enerzijds de overwegingen en anderzijds de uiteindelijke conclusie om de vergunning te verlenen.

2.3

De verwerende partij bevestigt in de bestreden beslissing dat de omgeving ter plaatse gekenmerkt wordt door middelgrote villa's met ruime, diepe percelen en veel groen en dat de andere meergezinswoningen in de straat veel kleinschaliger zijn dan deze van de aanvraag. In het licht van deze omschrijving, maakt de verwerende partij niet aannemelijk dat de aanvraag 'op zich' inpasbaar is in de omgeving. Op geen enkele manier komt de verwerende partij tegemoet aan de opmerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de aanvraag voorziet in een grote uitbreiding aan de achterzijde en dat het bouwprogramma 'te druk' is.

Verder erkent de verwerende partij in de bestreden beslissing dat handelsruimtes 'slechts omzichtig' toegelaten kunnen worden. Ook overweegt de verwerende partij hierbij dat de handelsruimtes ter plaatse een gevaarlijke situatie kunnen veroorzaken, aangezien leveringen door vrachtwagens of bestelwagens enkel vanop de drukke weg kunnen gebeuren. Evenwel houdt de verwerende partij geen rekening met deze voorgaande bedenkingen en verduidelijkt ze niet waarom ze de handelsruimtes alsnog inpasbaar bevindt.

2.4

Nog los van de beoordeling in het tweede middel dat een aantal parkeerplaatsen onverenigbaar lijken te zijn met de geldende gewestplanbestemming, heeft de verwerende partij de mobiliteitsimpact evenmin zorgvuldig beoordeeld.

De verwerende partij herhaalt in de bestreden beslissing de analyse van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat 1,5 parkeerplaats vereist is per appartement en de parkeerbehoefte van de handelsruimtes afhankelijk is van de uiteindelijke bestemming (supermarkten, winkels, kantoren, cafés,...).

De parkeerproblematiek betreft ter zake een relevant te onderzoeken aspect bij het onderzoek naar de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij kan zich van deze onderzoeksplicht niet ontdoen door te verwijzen naar de loutere hypothetische situatie dat *'enkel handelszaken zullen worden aangetrokken die een kleine mobiliteitsweerslag hebben'*. Bovendien komt dit motief niet tegemoet aan het besluit en advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat er hoe dan ook nog steeds sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen, zelfs ingeval de bestemming een zogenaamd 'lage impact' zou hebben (kleine buurtsupermarkt of kantoor met balie, bv. bank). Deze vaststelling klemmt des te meer, nu de verwerende partij in de bestreden beslissing erkent dat in de straat zelf moeilijk geparkeerd kan worden.

2.5

De verwerende partij herneemt in de bestreden beslissing tot slot de argumentatie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het gebouw te grootschalig is in deze omgeving en hinder veroorzaakt op de aanpalende percelen. De verwerende partij overweegt dan dat de aanvraag aanvaardbaar is op grond van de volgende argumentatie:

“Gelet op de nabijheid van de dorpskern en gelet op de principes van duurzaam grondgebruik, is de maximalisatie van het perceel verantwoord. De mogelijke hinder door inijk en schaduw hinder is dan ook normaal voor deze omgeving en dient getolereerd te worden door omwonenden.”

Hieruit blijkt niet dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de impact op de omliggende percelen en de woningen van de verzoekende partijen. Uit het aanvraagdossier blijkt dat het volume van het bestaande pand aan de achterzijde sterk wordt uitgebreid en dat grote raampartijen en terrassen worden voorzien. Gelet op de specifieke kenmerken van de in de omgeving bestaande toestand (gekenmerkt door middelgrote vrijstaande woningen) kan de stelling dat inijk en schaduw hinder ‘normaal’ is en getolereerd moet worden, volstrekt niet overtuigen. De verwerende partij had in haar weigeringsbeslissing van 29 oktober 2015 reeds aangegeven dat de omliggende woningen een beperkte bouwdiepte en beperkte hoogte hebben. In zover de verwerende partij in de bestreden beslissing wijst op de nabijheid van de dorpskern, lijkt dit eveneens tegenstrijdig met haar eerdere weigeringsbeslissing van 29 oktober 2015 waarin ze nog van oordeel was dat het perceel niet in de dorpskern gelegen is *“maar aan de rand, in de overgang naar een open agrarisch gebied”*.

3.

De Raad besluit dat de bestreden beslissing geen afdoende motivering bevat als verantwoording van de gunstige beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat de inpasbaarheid, mobiliteit, schaal en hinderaspecten betreft. De verwerende partij verduidelijkt niet afdoende waarom ze de concrete beroepsgrievan van de verzoekende partijen hieromtrent niet bijtreedt en andersluidend oordeelt dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Het derde middel is gegrond.

4.

Gelet op het hierboven gegrond bevonden tweede en derde middel, dienen de overige middelen niet te worden onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VII. KOSTEN

1.

De verzoekende partijen vragen om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

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

3.

Aangezien de verzoekende partijen ten gronde in het gelijk worden gesteld, is er grond om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen. Aangezien ze zelf de rechtsplegingsvergoeding niet hebben begroot kan enkel het basisbedrag worden toegekend.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba PADACO ADMINISTRATIEKANTOOR is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 27 juli 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een bestaand gebouw tot een handelsruimte en een meergezinswoning op een perceel gelegen te 2520 Oelegem (Ranst), Zandhovensteenweg 11 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 524P.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 1.200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, 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 9 april 2019 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Margot DEPRAETERE

Hilde LIEVENS