

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 26 juli 2016 met nummer RvVb/A/1516/1379
in de zaak met rolnummer 1314/0593/A/6/0560

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad TIENEN vertegenwoordigd door advocaat Bert BEELEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partij	de bvba ORIENT INVESTMENT vertegenwoordigd door advocaat Johan VERSTRAETEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 3000 Leuven, Vaartstraat 70

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 23 mei 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 27 maart 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Tienen van 18 november 2013 ontvankelijk verklaard en de aanvraag onder voorwaarden vergund.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een handelspand met woonst naar twee woongelegenheden en het rooien van bomen op een perceel gelegen te 3300 Tienen, Bostsestraat 13, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie G, perceelnummer 600C.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 1 augustus 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de tweede kamer laat de tussenkommende partij met een beschikking van 22 oktober 2014 toe in de debatten.

Met een beschikking van 16 juli 2014 heeft de voorzitter van de Raad met toepassing van artikel 14 van het besluit van de Vlaamse regering houdende de rechtspleging voor de Raad voor

Vergunningsbetwistingen van 13 juli 2012 de behandeling van de zaak toegewezen aan de tweede kamer.

Met een beschikking van 26 mei 2016 wordt de behandeling van de zaak doorverwezen naar de zesde kamer.

De verwerende partij dient een antwoordnota en een afschrift van het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 14 juni 2016.

De verzoekende, verwerende en tussenkomenende partij verschijnen schriftelijk.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De tussenkomenende partij dient op 29 juli 2013 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het verbouwen van een handelspand met woonst naar twee woongelegenheden en het rooien van bomen” op een perceel gelegen te 3300 Tienen, Bostsestraat 13.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Tienen-Landen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 januari 2014 tot en met 14 februari 2014, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De brandweer van de stad Tienen adviseert op 20 januari 2014 voorwaardelijk gunstig.

Infrax brengt op 5 februari 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 12 februari 2014 een gunstig advies uit.

Het agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Vlaams Brabant adviseert op 19 februari 2014 als volgt ongunstig:

“ ...

De werken hebben betrekking op een pand gelegen op het perceel palend aan het dubbelhuis Bostsestraat 15, beschermde als monument bij Koninklijk besluit van 14 oktober 1975.

Als gevolg van het ‘Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen’ moet hierover ons advies ingewonnen worden. Het pand is bovendien opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

De gevel en in het bijzonder de pui heeft in het verleden al veranderingen ondergaan. Toch vormt het samen met de naastgelegen beschermde panden een geheel uit het einde van

de 18^e eeuw. In die zin heeft het pand een belangrijke ondersteunende functie voor de erfgoedwaarden van het monument. Veranderingen aan de gevel dienen daarom ook een verbetering met zich mee te brengen voor de erfgoedwaarden.

Daarom vraagt Onroerend Erfgoed voor de voorgevel gebruik te maken van houten buitenschrijnwerk met doorzichtig, ongekleurd glas in plaats van het voorziene metalen schrijnwerk en opaal, groen glas.

De werken voorzien ook het verwijderen van de bestaande (niet historische) pui. Er komt geen andere afsluiting in de plaats zodat de voorste ruimte van het gelijkvloers open blijft met enkel een fietsenberging in het midden. Deze ruimte verwordt zo tot een openstaande garage, wat haaks staat op de historische situatie.

De aangevraagde werken hebben een negatieve impact op de erfgoedwaarden van het naastgelegen monument omdat zij de ondersteunende functie van het pand ten opzichte van die erfgoedwaarden ondermijnen.

...

De verzoekende partij weigert op 18 november 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. De verzoekende partij beslist:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Overwegende dat het project het verbouwen van handelspand met woonst naar twee woongelegenheden en het rooien van bomen betreft;

De bouwplaats is gelegen in een gesloten bebouwing langs de Bostsestraat , een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat het ontwerp niet voldoet aan de algemene stedenbouwkundige voorschriften en de vigerende normen en niet aangepast is aan de gebouwen in de onmiddellijke omgeving; dat de overdreven bebouwingsdichtheid storend is voor en niet in verhouding staat tot de omgevende bebouwing en hierdoor aanleiding geeft tot grotere dan normaal te dragen burenhinder.

Overwegende dat de verhoging van de woondichtheid door het inrichten van twee aparte wooneenheden, de woonkwaliteit niet ten goede komt.

Overwegende dat de wooneenheden onvoldoende woonkwaliteit bezitten.

Gezien de overdreven bouwdiepte.

Het ingediende project is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp niet verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning omwille van de hierboven aangehaalde redenen.

...”

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 18 december 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 februari 2014 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 25 maart 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 27 maart 2014 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

5.6 Beoordeling

a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling.

Volgens het gewestplan Tienen-Landen is het goed gelegen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht.

De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

b) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het goed is gelegen binnen een effectief overstromingsgevoelig gebied langs de loop van de Grote Gete volgens de kaarten, opgenomen als bijlagen IX tot XV bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets.

In het kader van de watertoets werd de Vlaamse Milieumaatschappij om advies gevraagd. Op 12 februari 2014 bracht de VMM een gunstig advies uit.

“Uit de modelleringstudie van de Grote Gete blijkt dat voor een bui met een terugkeerperiode van 100 jaar ter hoogte van het perceel in kwestie een waterpeil van 40.50m TAW optreedt. Volgens het digitaal hoogtemodel bevindt het perceel zich op een peil van 41.20m TAW, zodat we aannemen dat het binnenvloerpeil overstromingsvrij is. Verder wijzen we op het nieuwe verdeelwerk Grote Gete-Borggracht aan de Sint-Helenavest dat er nu voor kan zorgen dat tijdig het nodige debiet kan worden afgeleid via de Borggracht om wateroverlast te voorkomen. We verwachten geen significant schadelijke effecten op het overstromingsregime van de Grote Gete.”

De aanvraag voorziet in een verbouwing zonder toename van de bebouwde oppervlakte. De aanvraag houdt dus geen vermindering in van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Er dienen geen bijzondere maatregelen te worden vooropgesteld. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

c) De omvorming van de winkelruimte naar een woonfunctie is ruimtelijk aanvaardbaar. Het goed is gelegen in het centrum van Tienen maar binnen een hoofdzakelijk residentiële omgeving. Er zijn een beperkt aantal handelszaken aanwezig, maar de straat heeft niet het karakter van een winkelstraat. In de directe omgeving van de aanvraag staan verschillende eengezinswoningen en meergezinswoningen met een woonfunctie op de benedenverdieping. Het behoud van de handelszaak is ruimtelijk geen vereiste.

d) Op zich is het voorzien van meergezinswoningen in dit relatief dicht bebouwd gebied met gemengde functies stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het perceel sluit aan bij het centrum van de stedelijke kern Tienen. Het verhogen van de woondichtheid past in het kader van kernverdichting. In de onmiddellijke omgeving komen trouwens ook meerdere meergezinswoningen voor, zowel langs de Bostestraat als langs de Reizigers- en

Beggaardenstraat. De netto dichtheid van het voorliggend project bedraagt ± 125 wo/ha, wat een hoge woningdichtheid is. Gelet echter op het feit dat er in de omgeving reeds meergezinswoningen voorkomen met een vergelijkbare dichtheid, past het voorliggend ontwerp qua dichtheid binnen zijn onmiddellijke omgeving en is dus aanvaardbaar.

e) Eén van de weigeringsredenen van de stad Tienen is de overdreven bouwdiepte. Momenteel heeft het pand een bouwdiepte van 22.8m. Het voorliggend ontwerp voorziet de afbraak van de zitruimte achteraan, waardoor de bouwdiepte tot ongeveer 19m wordt herleid. Deze bouwdiepte overstijgt de gangbare bouwdiepte, maar in de plaatselijke context is deze bouwdiepte echter aanvaardbaar.

Gebouwen in gesloten bouwvorme met een overdreven bouwdiepte worden in het algemeen niet toegelaten, omdat dit vooral implicaties heeft op de kwaliteit van de aanpalende tuinen (die "ommuurd" worden door de uitbouw). Deze redenering kan op het voorliggend perceel echter niet worden toegepast. Zowel op het linker als het rechter aanpalend perceel staat een gebouw dat qua bouwdiepte en kroonlijsthoogte van de aanbouw aansluiten met de aanbouw op het voorliggend perceel. Door de voorgestelde bouwdiepte niet toe te laten en te herleiden tot de gangbare bouwdiepte van 15m, is de tuin van de aanvrager de enige tuin die dreigt ommuurd te worden en licht te verliezen. Door de zitruimte af te breken wordt de bouwdiepte van de linker buur aangehouden. De aanbouw van de rechter buur heeft een grotere bouwdiepte. De aanbouw zal dus geen licht ontnemen van de aanpalende bureu, noch zal deze de aanpalende tuinen inkokeren. De voorgestelde bouwdiepte zal dus geen hinder veroorzaken en is gezien de plaatselijke context aanvaardbaar.

f) Het project voorziet in twee appartementen, die elk over voldoende wooncomfort beschikken inzake lichtinval, oppervlakte en privacy. Elk appartement beschikt ook over een individuele berging en een fietsenstalling. Het appartement op de benedenverdieping beschikt over een private buitenruimte, de woongelegenheid op de eerste verdieping niet. De aanwezigheid van een buitenruimte biedt steeds een meerwaarde voor de woongelegenheid, maar is geen verplichting. Gelet op het feit dat het voorliggend project een beperkte verbouwing van een bestaand pand betreft, is het ontbreken van een buitenruimte voor het bovenste appartement aanvaardbaar.

g) Aangezien de werken betrekking hebben op een pand gelegen op het perceel palend aan het dubbelhuis Bostsestraat nr. 15, beschermd als monument bij koninklijk besluit van 14 oktober 1975 moet hiervoor een advies aan het agentschap Onroerend Erfgoed gevraagd worden. Bovendien is het pand zelf opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Op 19 februari 2014 verleende het agentschap een ongunstig advies.

Er wordt geoordeeld dat het voorliggend pand, samen met de naastgelegen beschermde panden, een geheel uit het einde van de 18^{de} eeuw vormt. In die zin heeft het pand een belangrijke ondersteunende functie voor de erfgoedwaarden van het monument. Veranderingen aan de gevel dienen daarom een verbetering met zich mee te brengen voor de erfgoedwaarden.

De eerste opmerking die het agentschap maakt betreft het nieuwe buitenschrijnwerk. Er wordt hierbij verwezen naar het voorziene metalen schrijnwerk met opaal, groen glas. Na telefonisch contact met het agentschap Onroerend Erfgoed bleek dat deze opmerking gebaseerd is op oude plannen. Op de laatste plannen wordt wit schrijnwerk in PVC voorgesteld. Hoe dan ook wordt aangeraden om gebruik te maken van houten buitenschrijnwerk met doorzichtig, ongekleurd glas, zoals de bestaande toestand. Deze opmerking is terecht en om die reden wordt, bij het verlenen van een vergunning, het

gebruik van houten, wit geverfd buitenschrijnwerk met doorzichtig, ongekleurd glas in de voorgevel als voorwaarde opgelegd.

De tweede opmerking heeft betrekking op de ingrepen op de benedenverdieping. “De werken voorzien ook het verwijderen van de bestaande (niet historisch) pui. Er komt geen andere afsluiting in de plaats zodat de voorste ruimte van het gelijkvloers open blijft met enkel een fietsenberging in het midden. Deze ruimte verwordt zo tot een openstaande garage, wat haaks staat op de historische situatie.”

Deze beoordeling wordt bijgetreden. Het verwijderen van de winkelpui en de vervanging van de pui door een zeer diepe overdekte buitenruimte zal hinderlijk zijn in het straatbeeld. Dergelijke overdekte buitenruimtes in de voorgevel geven ook aanleiding tot sluikstorten en verrommeling en leveren geen kwalitatieve bijdrage tot het straatbeeld. Er wordt dan ook als voorwaarde opgelegd dat deze ruimte aan de straatzijde wordt afgesloten met een nieuwe pui die de volledige breedte van de opening in beslag neemt. Deze pui wordt uitgevoerd in houten, wit gelakt schrijnwerk en voorzien van doorzichtig of ondoorzichtig glas. De glaspartij moet ook voorzien worden van twee inkomdeuren die toegang verlenen tot de appartementen en de fietsenbergingen.

h) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep ook beperkte impact. De schaal van het project wijzigt niet en er is geen gewijzigd ruimtegebruik. De aanvraag heeft een beperkte impact op de mobiliteit. Functioneel is de bestemming inpasbaar gezien de planologische verenigbaarheid.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften;
- appartementen zijn in dit relatief dicht bebouwd gebied met gemengde functies in het centrum van Tienen stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- de voorgestelde bouwdiepte veroorzaakt geen hinder en is gezien de plaatselijke context aanvaardbaar;
- de twee appartementen bieden voldoende woonkwaliteit inzake lichtinval, oppervlakte en privacy.

...

7. Besluit

...

Art. 2

De aanvraag ingediend door mevrouw Lola Mirkamolova, zaakvoester Oriënt Investment Company, Hippolyte Boulengerlaan 74, 3080 Tervuren, inzake het verbouwen van een handelspand met woonst naar twee woongelegenheden en het rooien van bomen, gelegen Bostsestraat 13 te Tienen, kadastraal bekend afdeling 3, sectie G, perceelnummer 600c, te vergunnen met volgende voorwaarden:

- het decreet van 8 mei 2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd;
- de voorwaarden gesteld in het advies van de brandweer van de stad Tienen van 20 januari 2014 (als bijlage) worden stipt nageleefd;
- in de voorgevel moet gebruik gemaakt worden van houten, wit gelakt buitenschrijnwerk met doorzichtig, ongekleurd glas;
- in de voorgevel ,op de benedenverdieping, wordt een nieuwe pui voorzien, uitgevoerd in houten, wit gelakt schrijnwerk. De glaspartij, al dan niet

uitgevoerd in doorzichtig of ondoorzichtig glas, moet ook voorzien worden van twee inkomdeuren die toegang verlenen tot de appartementen en de fietsenbergingen.

...

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. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij en de tijdigheid van het beroep

Uit het onderzoek van het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig ingesteld is. Er worden met betrekking tot het belang van de verzoekende partij en de tijdigheid van het beroep geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het verzoekschrift en stelt dat de verzoekende partij met de opgeworpen middelen aanstuurt op een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de door de tussenkomende partij ingediende stedenbouwkundige aanvraag.

2.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat de betwisting gevoerd door de verwerende partij als weinig ernstig overkomt. Het betreft een door de verwerende partij steeds wederkerende argumentatie die niet concreet op voorliggende zaak wordt toegepast.

De verzoekende partij geeft aan met de opgeworpen middelen enkel een wettigheidscontrole te beogen.

Beoordeling door de Raad

Het door de verzoekende partij ingesteld beroep strekt tot de nietigverklaring van de beslissing van de verwerende partij houdende de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning.

De Raad spreekt zich overeenkomstig artikel 4.8.2 VCRO als administratief rechtscollege onder andere uit over beroepen die worden ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen genomen in laatste aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning. Wanneer de Raad, overeenkomstig artikel 4.8.2, tweede lid VCRO, moet vaststellen dat de bestreden beslissing onregelmatig is, vernietigt hij deze beslissing.

Dit betekent dat de Raad enkel over een vernietigingsbevoegdheid beschikt, waarbij hij zich niet in de plaats mag stellen van de verwerende partij en zich dus beperkt tot een legaliteitscontrole van de in laatste aanleg genomen bestreden beslissing.

De verzoekende partij heeft in haar verzoekschrift het voorwerp van haar beroep, zijnde de vraag tot vernietiging van de bestreden beslissing, voldoende duidelijk omschreven. Uit het verzoekschrift blijkt niet dat de verzoekende partij zou aansturen op een nieuwe, inhoudelijke beoordeling van de door de tussenkomende partij aangevraagde stedenbouwkundige vergunning.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1 VCRO en de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift dat in de bouwaanvraag was voorzien dat de bestaande winkelpui werd weggehaald, zodat op het gelijkvloers een volledig open voorgevel ontstaat, met een diepe overdekte buitenruimte waarin een fietsenberging wordt verwerkt. Dit werd als onaanvaardbaar bestempeld door Onroerend Erfgoed. Ook de verwerende partij zelf oordeelde dat de open pui hinderlijk zal zijn in het straatbeeld en aanleiding kan geven tot sluikstorten en “verrommeling”. De open pui is een integraal en onafsplitsbaar deel van het gebouw dat voorwerp uitmaakt van de vergunningsaanvraag. De open pui bepaalt volledig het uitzicht van het gebouw aangezien dit betrekking heeft op het volledige gelijkvloerse deel van de voorgevel.

Volgens de verzoekende partij kon de verwerende partij niet wettig beslissen om de vergunningsaanvraag in te willigen met de voorwaarde dat de pui moet worden toegemaakt. Het spreekt volgens de verzoekende partij voor zich dat het wijzigen van de volledige voorgevel op het gelijkvloers, hetgeen een beslissende impact heeft op het uitzicht van de hele voorgevel, een essentiële wijziging vormt van de aanvraag. Door de opgelegde voorwaarde wordt de stedenbouwkundige aanvraag volgens haar substantieel gewijzigd, zodat niet kan worden voorgehouden dat deze wijziging betrekking heeft op kennelijk bijkomstige zaken.

Daarenboven is het volgens de verzoekende partij door de opgelegde voorwaarde niet geheel duidelijk wat er nu precies vergund is. Het lijkt weinig logisch dat er twee toegangsdeuren zullen worden voorzien tot een gemeenschappelijke ruimte, waar men dan ook nog eens de fietsen moet kunnen stallen. De bestreden beslissing schendt volgens haar ook het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel, aangezien het door de opgelegde voorwaarde onduidelijk is wat er precies is vergund, wat ook in kader van handhaving een probleem vormt.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de opgelegde voorwaarde inzake de te behouden pui geen essentiële wijziging van de aanvraag is. Door te bepalen dat er opnieuw een houten pui dient te worden voorzien (de originele winkelpui is reeds afgebroken), zal het straatbeeld er opnieuw uitzien zoals tevoren. Tevens zal het pand door deze nieuwe pui opnieuw een samenhangend en

harmonieus geheel vormen met de naastgelegen beschermde en historische panden. De voorwaarde om een nieuwe pui te voorzien, wijzigt dan ook geenszins de stedenbouwkundige aanvraag op een essentieel punt. De aanvraag wordt louter in harmonie gebracht met de overige panden in de straat en de voorgevel wordt slechts in zijn oorspronkelijke toestand gebracht. De indeling van het pand met op het gelijkvloers de fietsenstalling en de toegang tot de twee appartementen, blijft behouden zoals aangevraagd op de plannen. De opgelegde voorwaarde over de nieuwe pui betreft dan ook slechts een beperkte aanpassing van de voorgelegde plannen. Een nieuw openbaar onderzoek was dus niet vereist.

Daarnaast is de opgelegde voorwaarde over de pui evenmin onduidelijk volgens de verwerende partij. In de bestreden beslissing wordt immers uitgebreid beschreven hoe de nieuwe pui er dient uit te zien. Niet alleen worden de te gebruiken materialen beschreven (houten, wit gelakt buitenschrijnwerk en doorzichtig of ondoorzichtig glas), ook wordt beschreven dat de pui twee inkomdeuren dient te voorzien. Tevens wordt hierbij benadrukt dat die inkomdeuren toegang moeten verlenen tot de appartementen en de fietsenbergingen, zodat op basis van de plannen voldoende duidelijk is waar exact die deuren dienen te worden geplaatst. De opgelegde voorwaarde laat geen beoordelingsruimte aan de aanvrager om de vergunning naar goeddunken aan te passen, noch is het onduidelijk wat er precies is vergund..

Er is geen sprake van een schending van artikel 4.3.1, §1 VCRO. De bestreden beslissing schendt evenmin het zorgvuldigheidsbeginsel, want uit de beslissing blijkt dat verwerende partij de aanvraag afdoende en zorgvuldig heeft onderzocht. De opgelegde voorwaarde over het voorzien van een nieuwe pui is voldoende duidelijk en precies geformuleerd, zodat er van enige schending van het rechtszekerheidsbeginsel evenmin sprake kan zijn.

3.

De tussenkommende partij voegt daar aan toe dat de verwerende partij de opmerking is bijgetreden van het agentschap Onroerend Erfgoed dat het aanbrengen van een open pui niet in overeenstemming was met de historische situatie en aan de tussenkommende partij de verplichting oplegde om de bestaande pui te vervangen door een nieuwe pui.

Volgens de tussenkommende partij laat de verzoekende partij na om aan te tonen waarom volgens haar de gesloten pui niet in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijke ordening en de historische situatie en op basis van artikel 4.3.1, §1 VCRO diende te worden geweigerd. De tussenkommende partij stelt dat het middel op dit punt onontvankelijk is aangezien de verzoekende partij nalaat het middel toe te lichten of te verduidelijken.

De tussenkommende partij verwijst naar rechtspraak van de Raad die stelt dat het begrip “bijkomstige zaken” moet worden geïnterpreteerd in die zin dat het gaat om wijzigingen die geen aanleiding geven tot een nieuw openbaar onderzoek. Volgens haar gaat de opgelegde voorwaarde duidelijk niet om een essentiële wijziging en slechts om een beperkte aanpassing van een bijkomstige zaak.

De voorwaarde die verwerende partij oplegt is tevens voldoende duidelijk omschreven zodanig dat kan worden nagegaan of tussenkommende partij hieraan voldoet.

4.

In haar wederantwoordnota antwoordt de verzoekende partij dat de door de tussenkommende partij aangevoerde exceptie van onontvankelijkheid steunt op een geheel foute lezing van het middel. In het middel wordt helemaal niet gesteld dat een gesloten pui niet in overeenstemming zou zijn met “de goede ruimtelijke ordening en de historische situatie”. Het middel stelt in tegendeel dat het “aangevraagde” in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening dient te zijn en dat aan die aanvraag enkel “kennelijk bijkomstige zaken” mogen worden gewijzigd in de plannen.

De tussenkomende en verwerende partij verwijzen naar de historische toestand van het pand, nu er vroeger reeds een pui bestond op het gelijkvloers. Dat is naar het oordeel van de verzoekende partij niet relevant in het licht van het opgeworpen middel, omdat de historische toestand niet behoort tot de aanvraag die beoordeeld moest worden. Bovendien is de verwijzing naar deze historische toestand niet correct, nu de bestaande toestand bestond uit een schuin inspringende winkelpui met één inkomdeur langs rechts, hetgeen niet is wat thans wordt opgelegd als aanpassing van de plannen.

De verzoekende partij blijft van oordeel dat de wijziging aan de voorgevel niet bijkomstig kan worden genoemd. Ten overvloede verwijst ze naar de Memorie van Toelichting bij het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, waar onder meer gesteld wordt dat “*dergelijke planaanpassingen daarenboven slechts [kunnen] worden opgelegd in eerste administratieve aanleg*”. In de bestreden beslissing zijn de planaanpassingen niet opgelegd in eerste administratieve aanleg, zodat artikel 4.3.1, §1, tweede lid des te meer geschonden is.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit het aanvraagdossier blijkt dat het aangevraagde project onder meer voorziet in het weghalen van de bestaande winkelpui, zodat een volledig open voorgevel ontstaat met een diepe overdekte buitenruimte waarin onder meer een fietsenberging wordt geïnstalleerd.

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft de aanvraag ongunstig geadviseerd, waarbij het aangaf dat de geplande open voorgevel haaks staat op de historische situatie en de werken daarenboven een negatieve impact hebben op de erfgoedwaarden van het naastgelegen beschermde monument.

De open pui vormt voor de verzoekende partij een integraal en onafsplitsbaar deel van het gebouw en bepaalt volledig het uitzicht van het gebouw. De wijzigingen voorzien in het aangevraagde project hebben volgens de verzoekende partij een beslissende impact op het uitzicht van de hele voorgevel en vormen een essentiële wijziging van het aangevraagde project. Deze ingrijpende wijziging van de originele plannen kan niet door het opleggen van een voorwaarde door de verwerende partij worden vergund.

De bestreden beslissing vormt volgens de verzoekende partij ook een inbreuk op het zorgvuldigheids- en het rechtszekerheidsbeginsel nu de opgelegde voorwaarde niet duidelijk en precies is.

Bovendien geeft de verzoekende partij aan dat uit de Memorie van Toelichting bij het decreet van 27 maart 2009 tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid volgt dat een planaanpassing als gevolg van een voorwaarde opgelegd in een stedenbouwkundige vergunning enkel in eerste administratieve aanleg kan worden opgelegd.

2.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO, zoals van toepassing bij het nemen van de bestreden beslissing, bepaalt:

“Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

- a) *stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,*
- b) *een goede ruimtelijke ordening;”*

In het tweede lid van hetzelfde artikel echter wordt hierop een mogelijke afwijking voorzien:

“In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.”

Uit artikel 4.3.1, §1 VCRO vloeit voort dat de verwerende partij beperkte planaanpassingen kan (laten) doorvoeren om een aanvraag in overeenstemming te brengen met het recht of met een goede ruimtelijke ordening, voor zover die planaanpassingen betrekking hebben op “kennelijk bijkomstige zaken”. De opgelegde voorwaarden en beperkte planaanpassingen mogen niet dienen om leemten in een aanvraagdossier op te vangen.

De mogelijkheid om via voorwaarden en planaanpassingen een vergunning in overeenstemming te brengen met het recht of met een goede ruimtelijke ordening moet restrictief geïnterpreteerd worden. Volgens de parlementaire voorbereiding kan *“uitzonderlijk toch een vergunning ... worden verleend indien de regelmatigheid of de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door middel van het opleggen van een voorwaarde, inclusief het voorschrijven van een beperkte aanpassing van de voorgelegde plannen.”* (VI. P., Parl. St., 2008-09, 2011/1, 128).

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van Aanpassings- en aanvullingsdecreet wordt tevens verduidelijkt wat de decreetgever bedoelt met “kennelijk bijkomstige zaken”: *“Het begrip “bijkomstige zaken” moet (...) worden geïnterpreteerd in die zin dat het gaat om wijzigingen die, gesteld dat een openbaar onderzoek over de aanvraag zou moeten worden ingericht, in voorkomend geval geen aanleiding geven tot een nieuw openbaar onderzoek.”* (VI. P., Parl. St., 2008-09, 2011/1, 128).

Daaruit blijkt dat de decreetgever de mogelijkheid om de plannen beperkt aan te passen wil laten sporen met het recht van belanghebbende derden om hun bezwaren en opmerkingen met betrekking tot een aanvraag nuttig te laten gelden. Om na te gaan of er sprake is van een essentiële wijziging, dient volgens de decreetgever onderzocht te worden of de wijziging al dan niet aanleiding zou moeten geven tot de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek.

Uit het dossier blijkt dat het betrokken pand is opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed en dat het aanpalende pand een beschermd monument is.

Overeenkomstig artikel 3, §3, 7° van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, dient een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“werken, handelingen en wijzigingen aan of palend aan een beschermd monument”* steeds aan een openbaar onderzoek te worden onderworpen. De als voorwaarde opgelegde verbouwingswerken aan de voorgevel van het pand zijn niet vrijgesteld van vergunningsplicht en zijn evenmin meldingsplichtige werken, maar zijn begrepen onder de werken

waarvoor een stedenbouwkundige vergunningsplicht geldt. Voor deze vergunningsplichtige gevelwerken palend aan een beschermd monument dient op basis van het vermelde artikel 3, §2, 7° een openbaar onderzoek te worden gevoerd.

De vaststelling dat de wijziging aanleiding zou moeten geven tot de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek, volstaat om te besluiten dat de opgelegde voorwaarde met aanpassing van de plannen geen kennelijk bijkomstige zaak betreft.

De formaliteit van het openbaar onderzoek is een substantiële pleegvorm. Het openbaar onderzoek biedt de mogelijkheid aan derden om bezwaren en opmerkingen mee te delen aan de vergunningverlenende overheid, die daardoor over de nodige inlichtingen en gegevens kan beschikken om met kennis van zaken te oordelen. Het argument van de verwerende en tussenkomende partijen dat de wijziging van de voorgevel wordt opgelegd om tegemoet te komen aan het ongunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed, neemt niet weg dat tijdens een openbaar onderzoek opmerkingen of bezwaren kunnen worden ingediend over de voorgenomen wijziging.

Uit het voorgaande volgt dat de voorwaarde, door de verwerende partij opgelegd in de bestreden beslissing, niet als een beperkte planaanpassing maar als essentiële wijziging aan het aangevraagde project dient te worden beschouwd en aan een nieuw openbaar onderzoek diende te worden onderworpen. De bestreden beslissing schendt artikel 4.3.1, §1, tweede lid en het zorgvuldigheidsbeginsel door de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen, zonder dat de planaanpassing van de wijziging van de voorgevel die voortvloeit uit de opgelegde voorwaarde opnieuw aan een openbaar onderzoek werd onderworpen.

3.

De verzoekende partij kan echter niet worden gevolgd wanneer zij stelt dat voorwaarden in de zin van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO enkel in eerste administratieve aanleg, in deze door de verzoekende partij, kunnen worden opgelegd.

Sinds de decreetwijziging van 16 juli 2010 kunnen voorwaarden zowel in eerste aanleg als in het kader van het administratief beroep worden opgelegd. De verwerende partij is als orgaan van actief bestuur bijgevolg bevoegd om voorwaarden in de zin van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO aan een stedenbouwkundige vergunning te verbinden.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

1.

In het tweede middel roept de verzoekende partij schending in van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht en de schending van de verplichting tot toetsen van de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO.

De verzoekende partij stelt dat de mobiliteitsimpact één van de hinderaspecten is die op basis van artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO in de beoordeling moet worden betrokken. Deze beoordeling is volgens haar niet, of minstens niet op zorgvuldige wijze gebeurd. De verwerende partij beperkt zich tot de standaardformulering “*De aanvraag heeft slechts een beperkte impact op de mobiliteit*” en heeft geen enkel oog voor het feit dat, zoals de verzoekende partij in haar weigeringsbeslissing aangaf, de overdreven bouwdichtheid storend is en niet in verhouding tot de omgevende bebouwing.

Wanneer een woning wordt opgedeeld in meerdere woongelegenheden, betekent dit steeds een verhoogde mobiliteitsdruk in de straat, zeker inzake parkeerdruk. Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de concrete plaatselijke situatie en de reeds bestaande parkeerdruk en parkeerdraagkracht is onderzocht en in rekening is gebracht. De bestreden beslissing is dus niet afdoende gemotiveerd.

2.

De verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat zij geenszins de verhoging van de woondichtheid en de impact daarvan op de mobiliteit zou hebben miskend. Integendeel, de verwerende partij erkent in de bestreden beslissing uitdrukkelijk dat de woondichtheid zal verhogen (er worden twee woongelegenheden gecreëerd waar er tot op heden slechts één was) én dat dit onmiskenbaar een impact – zij het wel een beperkte impact – zal hebben op de mobiliteit ter plaatse.

De verwerende partij stelt dat ze in de bestreden beslissing uitdrukkelijk de eventuele hinderaspecten, waaronder de eventuele mobiliteitshinder, onderzocht heeft bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Tevens heeft zij hierbij wel degelijk rekening gehouden met de concrete, in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand. Van enige schending van artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, het materiële motiveringsbeginsel of het zorgvuldigheidsbeginsel is dus geen sprake.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan toe dat het onduidelijk is welke overdreven bouwdichtheid door het project wordt gerealiseerd, aangezien twee woongelegenheden worden voorzien waar er voordien één woongelegenheid was samen met een winkelruimte. De toename waar verzoekende partij op wijst, betreft een stijging met slechts één woongelegenheid. Bovendien ging de vorige aanwezige winkelruimte ook gepaard met verkeersbewegingen van de klanten.

De tussenkomende partij meent dat de verzoekende partij niet redelijk is aangezien zij in haar eigen beslissing van 18 november 2013 geen enkele melding maakte van een mogelijke negatieve impact op de mobiliteitssituatie.

Het staat vast volgens haar vast dat de verwerende partij het nodige deed om de aanvraag in overeenstemming met artikel 4.3.1, §2 VCRO te toetsen. De verzoekende partij laat volgens haar na om op basis van concrete gegevens aan te tonen dat er sprake zou zijn van hinder.

4.

De verzoekende partij stelt tot slot in haar wederantwoordnota nog het dat het middel geen betrekking heeft op de woondichtheid maar op de mobiliteit/parkeerdruk, waarvan manifest onvoldoende werd gemotiveerd dat dit hinderaspect zorgvuldig werd afgewogen. De stelling van de tussenkomende partij dat de verzoekende partij niet aantoont dat er concrete parkeerhinder bestaat, is volgens haar naast de kwestie.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §2 VCRO luidt onder meer als volgt:

“... ”

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

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid,

de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

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

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening en de in de omgeving bestaande toestand bij haar beoordeling dient te betrekken. Zoals blijkt uit de tekst van artikel 4.3.1, § 2, 1° VCRO is een vergunningverlenend bestuursorgaan niet verplicht om alle daarin vermelde aandachtspunten en criteria te betrekken in het onderzoek naar de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening. Het is voldoende dat uit de bestreden beslissing blijkt dat er een concreet onderzoek is gevoerd naar deze verenigbaarheid daarbij gebruik makend van de vermelde aandachtspunten of criteria voor zover die relevant zijn en zonder dat deze uitdrukkelijk bij naam moeten worden vernoemd.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid 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 in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

De verzoekende partij beperkt zich in haar verzoekschrift tot de stelling dat de beoordeling van de mobiliteitsimpact van het project niet of minstens onzorgvuldig is gebeurd en dat de verwerende partij enkel met een stijlformule heeft gemotiveerd.

In de bestreden beslissing valt vooreerst te lezen dat de aanvraag het herbestemmen en het verbouwen van een pand met winkelruimte en één woongelegenheden naar twee woongelegenheden omvat. De aanvraag omvat verbouwingen om in het pand twee appartementen te creëren.

In de beoordeling van de aanvraag valt vervolgens onder meer het volgende te lezen:

" ...

c) De omvorming van de winkelruimte naar een woonfunctie is ruimtelijk aanvaardbaar. Het goed is gelegen in het centrum van Tienen maar binnen een hoofdzakelijk residentiële omgeving. Er zijn een beperkt aantal handelszaken aanwezig, maar de straat heeft niet het karakter van een winkelstraat. In de directe omgeving van de aanvraag staan verschillende eengezinswoningen en meergezinswoningen met een woonfunctie op de benedenverdieping. Het behoud van de handelszaak is ruimtelijk geen vereiste.

d) Op zich is het voorzien van meergezinswoningen in dit relatief dicht bebouwd gebied met gemengde functies stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het perceel sluit aan bij het centrum van de stedelijke kern Tienen. Het verhogen van de woondichtheid past in het kader van kernverdichting. In de onmiddellijke omgeving komen trouwens ook meerdere

meergezinswoningen voor, zowel langs de Bostestraat als langs de Reizigers- en Beggaardenstraat. De netto dichtheid van het voorliggend project bedraagt ± 125 wo/ha, wat een hoge woningdichtheid is. Gelet echter op het feit dat er in de omgeving reeds meergezinswoningen voorkomen met een vergelijkbare dichtheid, past het voorliggend ontwerp qua dichtheid binnen zijn onmiddellijke omgeving en is dus aanvaardbaar.

...”

Wat betreft de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening staat in de bestreden beslissing het volgende te lezen:

“ ...

h) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep ook beperkte impact. De schaal van het project wijzigt niet en er is geen gewijzigd ruimtegebruik. De aanvraag heeft een beperkte impact op de mobiliteit. Functioneel is de bestemming inpasbaar gezien de planologische verenigbaarheid.

...”

Hoewel kort en summier, blijkt uit de bestreden beslissing dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand. Zij oordeelt tevens dat het aangevraagde project, dat de omvorming van een handelszaak met één woning naar twee woongelegenheden omvat, een beperkte impact heeft op de mobiliteit.

Het is geen kennelijk onredelijke beoordeling van de verwerende partij om de mobiliteitsimpact van de aanvraag als beperkt te beschouwen. Uit de bestreden beslissing blijkt dat in het betrokken pand voordien een handelszaak gevestigd was, waarvan het aannemelijk is dat die naast de bewoners van de reeds aanwezige eengezinswoning enige mobiliteit genereerde. Tevens blijkt dat de schaal van het project en het ruimtegebruik niet wordt gewijzigd.

De Raad kan zich gelet op zijn marginale toetsingsbevoegdheid niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan en de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde overdoen. Het is aan de verzoekende partij die de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het project betwist om aan te tonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijk wijze tot de conclusie kwam dat het aangevraagde project verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij toont op geen enkel ogenblik aan hoe de parkeerdruk en de mobiliteitsdruk wijzigen naar aanleiding van het aangevraagde project, noch geeft zij op concrete wijze aan om welke redenen het zorgvuldigheidsbeginsel door de verwerende partij is geschonden. De verzoekende partij slaagt er niet in het kennelijk onredelijk karakter van de bestreden beslissing aan te tonen.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba ORIENT INVESTMENT is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 27 maart 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een handelspand met woonst naar twee woongelegenheden en het rooien van bomen op een perceel gelegen te 3300 Tienen, Bostsestraat 13 met kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie G, perceelnummer 600C.
3. De Raad beveelt verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij, en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 26 juli 2016 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO