

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 6 februari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0515
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0739/A

Verzoekende partij	mevrouw Greta MERTENS vertegenwoordigd door advocaat Pieter JONGBLOET met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Jan Jacobsplein 5
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 1 maart 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 19 mei 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen van 19 februari 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het wijzigen van de functie van kantoor naar de functie van appartement op het gelijkvloers op een perceel gelegen te 2800 Mechelen, Augustijnenstraat 123, met als kadastrale omschrijving Mechelen, afdeling 1, sectie C, nummer 582 L6.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 16 januari 2018.

Advocaat Jeff GILLIS *loco* advocaat Pieter JONGBLOET voert het woord voor de verzoekende partij. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 3 november 2015 (datum ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*functie-/bestemmingswijziging van kantoor naar de functie appartement op gelijkvloers*” op een perceel gelegen te 2800 Mechelen, Augustijnenstraat 123, met als kadastrale omschrijving Mechelen, afdeling 1, sectie C, nummer 582 L6.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Mechelen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976 in een woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen’, goedgekeurd op 18 juli 2008. Dit ruimtelijk uitvoeringsplan laat de bestemming van het gewestplan ongewijzigd.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 november 2015 tot en met 18 december 2015, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 19 februari 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

Argumentatie

Omschrijving:

De aanvraag betreft het wijzigen van functie kantoorruimte naar een extra woongelegenheid in een pand in gesloten bebouwing. Het pand is momenteel gekend als woonhuis. Het bestaande pand bevat 6 appartementen en een kantoorruimte. Het appartement wordt aangeduid als appartement 002 gelegen op de gelijkvloerse verdieping. Het pand is gelegen in de omgeving van de Zandpoortvest. Het perceel is vooraan 14m17 breed, ca. 52m diep en maakt geen deel uit van een goedgekeurde verkaveling. Het pand bestaat in deze aanvraag uit 3 bouwlagen onder plat dak. De afmeting van het pand is ca. 8m breed en ca. 25m diep. De gevels zijn afgewerkt in rode gevelsteen. Het buitenschrijnwerk is uitgevoerd in donkerbruin aluminium.

Achteraan het perceel staat een magazijn ingeplant. Er is een septische put maar geen hemelwaterput aanwezig.

De aanvrager wenst de bestaande kantoorruimte op de gelijkvloerse verdieping reeds ingericht als appartement te wijzigingen van functie naar appartement. De overige vergunde appartementen worden niet opgenomen in de aanvraag. In voortraject werd er gewezen op de vergunde toestand en de niet vergunde constructies. In deze aanvraag wil de aanvrager eveneens deze niet vergunde constructies regulariseren zonder enige wijzigingen aan te brengen.

De huidige bestaande toestand is verschillend van de laatst vergunde toestand (1998/0924). De kantoorruimte beperkt zich in de laatst vergunde toestand tot een diepte van 13m. Achter de kantoorruimte bevindt zich het atelier. In de huidige aanvraag is de kantoorruimte reeds verbouwd en, werd er een extra aanbouw toegevoegd met als functies

badkamer, berging, veranda en terras tot een diepte van ca. 25m. Er is voor deze uitbreiding geen vergunning afgeleverd.

Er zijn 9 parkeerplaatsen vergund in het binnengebied (1975/0698). In de huidige aanvraag worden er 6 garageboxen en 3 garages aangevraagd. In het binnengebied zijn volgens deze aanvraag nog meer parkeerplaatsen voorzien die (volgens de gele omlijning) niet bij het pand in kwestie behoren. Deze overige parkeerplaatsen zijn niet vergund.

In de bouwcommissie van 25 september 2015 werd er door dezelfde aanvrager in dit dossier, gevraagd om het binnengebied in te richten als (buurt)parking. Er werd gesteld dat de huidige aanleg en het uitzicht van de parking niet voldoen aan de hedendaagse normen die opgelegd worden aan buurtparkings. Er dient aan de volgende, onderstaande voorwaarden te worden voldaan voor er een voortraject kan worden opgestart om tot een vergunbaar project te komen.

- Er dienen kwalitatieve en duurzame inrichting met groenelementen te worden aangebracht i.p.v. de bestaande verharding die er momenteel wordt gebruikt.*
- Indien er erfdienstbaarheden van ontsluiting van aanpalend magazijn op de terreinen rust dienen deze gerespecteerd te blijven*
- Er dient een buitenruimte voorzien te worden voor het te regulariseren appartement op de gelijkvloerse verdieping van Augustijnenstraat 123 (zelfde eigenaar en voorwerp van deze aanvraag).*
- Er kunnen geen prefabautoboxen op het terrein geplaatst worden. Er dient gekozen te worden voor open staanplaatsen of carports.*
- De afwerking van de randen van het terrein dient te gebeuren door middel van stadsmuren al dan niet begroeid.*

Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen:

- In overeenstemming met bestemming gewestplan*
- niet «in overeenstemming met gemeentelijke stedenbouwkundige Verordening: zie toetsing goede ruimtelijke ordening*
- in overeenstemming met voorschriften gemeentelijke verordening aangaande het geïntegreerd rioleringsbeleid*
- in overeenstemming met voorschriften gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen;buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater*

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bepalingen van de woonkwaliteit.

De netto vloeroppervlakte van het appartement bedraagt 115 m². Dit appartement heeft een voldoende grootte oppervlakte maar heeft echter geen logische planopbouw waardoor het appartement weinig functioneel is.

Het appartement heeft één hoofdslaapruimte van. 12 m² en één kinderslaapkamer van 10 m². Dit appartement is hierdoor geschikt voor maximum 3 bewoners (2 ouders en 1 kind); Voor een evenwichtige verhouding tussen het aantal bewoners / slaapkamers en de oppervlakte van de leefruimte dient de leefruimte minimaal 26 m² groot te zijn met een keuken van 6 m² volgens de-stedenbouwkundige verordening. De huidige leefruimte met open keuken heeft een oppervlakte van ongeveer 42 m².

De lichtinval is onvoldoende gegarandeerd door: [...]

Het appartement in kwestie voldoet bijgevolg niet aan de stedenbouwkundige verordening. Deze meergezinswoning telt in de huidige aanvraag 7 appartementen. Volgens de stedenbouwkundige verordening dienen er voor meergezinswoningen gelegen in binnenstad en stationsomgeving voor 7 appartementen 10 parkeerplaatsen te worden voorzien en minimum 14 fietsenstallingen.

De aanvraag dient te voldoen aan wat er besproken is in de bouwcommissie van 25 september 2015. De aanvrager dient aan te tonen dat er voldoende parkeerplaatsen voorzien zijn voor de bewoners van de meergezinswoning, vooraleer het binnengebied open te stellen als buurtparking.

In de huidige aanvraag worden er 6 garageboxen en 3 garages aangevraagd. Deze parkeerplaatsen zijn niet in overeenstemming met de krijtlijnen die werden beslist op de bouwcommissie van 25 september 2015. Er dient eveneens aangetoond te worden dat deze parkeerplaatsen bestemd zijn voor de eigenaars/huurders van de appartementen. Wanneer gekozen wordt da grond niet in te richten als buurtparking, naast het aantal nodige parkeerplaatsen voor de meergezinswoning, dient het binnengebied naast het strikt aantal nodige parkeerplaatsen voor de appartementen groen ingericht te worden.

Watertoets:

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Mer-screening:

Rekening houdende met de aard en de omvang van het project, de ruimtelijke context en relatie tot zijn omgeving, waarbij geen aanzienlijke effecten op kwetsbare gebieden te verwachten zijn, kan geconcludeerd worden dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn.

Advies en voorstel van voorwaarden en lasten

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming, maar niet met de gekende voorschriften en reglementeringen en niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

BIJGEVOLG. BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 19 FEBRUARI 2016 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning:

- De woongelegenheid dient aan de woonkwaliteit te voldoen*
- De meergezinswoning dient aan de parkeernorm te voldoen*
- Er dient een voortraject gestart te worden omtrent het al dan niet openstellen van het binnengebied als buurtparking*

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 23 maart 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 mei 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 17 mei 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 19 mei 2016 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

9. BEOORDELING

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening.

Planningscontext:

- *Gewestplan Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976): CHE-gebied*
- *Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen: Afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied*
- *Verordeningen: gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'geïntegreerd rioleringsbeleid', gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, gewestelijke verordening toegankelijkheid, gewestelijke verordening hemelwater*

Overeenstemming:

- *Gewestplan: wel*
- *Gewestelijk RUP: wel*
- *Verordeningen: niet*
- *Watertoets: wel*
- *Sectorwetgeving: wel*
- *Brandweeradvies: voorwaardelijk gunstig*
-

Toelichting:

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

Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in CHE-gebied.

[...]

De historiek vermeldt een vermoeden van vergunning, echter heeft dit betrekking op het perceel afd. 1, sectie C, nr. 582 E6 en niet op het perceel van voorliggende aanvraag, zijnde afd. 1, sectie C, nr. 582 L6.

De gemeente heeft een lijst opgemaakt van alle gebouwen die gekend waren van voor 1962. De functie voor het gebouw op perceel afd. 1, sectie C, nr. 582 E6, staat omschreven als 'andere'.

Het wijzigen van de functie kantoorruimte naar een extra woongelegenheden, op het gelijkvloers, wordt vergund geacht te zijn.

Het wijzigen van het aantal woonegelegenheden is vergunningsplichtig sinds 1 mei 2000 cfr. het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening 18.05.1999:

Art. 99. § 1. [...]

De aanvrager toont aan de hand van bijgebrachte stukken, aan dat het appartement (voorheen kantoorruimte) reeds aanwezig was in het pand voor dat het opsplitsen van een woning vergunningsplichtig werd.

Art. 4.1.1, 10° VCRO geeft als definitie van "rechtens toegelaten bewijsmiddelen": de bewijsmiddelen, vermeld in boek III, titel III, hoofdstuk VI van het Burgerlijk Wetboek. Hieronder vallen: schriftelijk bewijs (authentieke of onderhandse akte), het bewijs door getuigen, de vermoedens, de bekentenis van partijen en de eed.

Bijgevolg kan rekening gehouden worden met het volgende bewijsmiddel dat door de aanvrager van de vergunning worden bijgebracht en die als bewijs kunnen worden aangenomen dat de functiewijziging in casu heeft plaatsgevonden voor 1 mei 2000:

- *Uittreksel van het bevolkingsregister*
- *Verklaring mevr. Willockx, betreffende de realisatie van de aanbouw reeds voor 1981*

Uit dit register blijkt dat er bewoners ingeschreven staan op het adres Augustijnenstraat 123, 002 (gelijkvloers appartement/kantoorruimte) te Mechelen, in de periode van 17.03.1987 tot 30.09.1997 en weer vanaf 23.02.2007 tot 26.08.2015

De functiewijziging heeft m.a.w. reeds plaatsgevonden voor 1 mei 2000, waardoor de functiewijziging vergund geacht te zijn.

In ondergeschikte orde, er wordt eveneens een extra bijkomend zevende appartement voorzien op de tweede verdieping, tegenover de vergunde toestand d.d. 04.05.1999.

De beroeper geeft aan dat het plan van de verdieping twee in de vergunning d.d. 04.05.1999 niet correct is opgetekend. Vanwege de onduidelijkheid in de plannen en dat de regularisatie van dit 'bijkomende' appartement geen onderdeel uit maakt van de aanvraag, dient er een aparte aanvraag te worden ingediend hiervoor.

Ondanks dat de functiewijziging vergund geacht is, werden er voor de omvorming van kantoorruimte naar appartement wel vergunningsplichtige werken uitgevoerd, waarvoor geen vergunningen voorhanden zijn.

Voor bouwwerken die betrekking hebben op stabiliteit of constructieve delen van een bouwwerk is de medewerking van een architect verplicht.

Het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening 18.05.1999:

Art. 99 § 1. [...]

De aanvraag werd echter ingediend onder een eenvoudige dossiersamenstelling, zonder medewerking van een architect.

De oorspronkelijke bebouwing betreft een meergezinswoning met gelijkvloerse kantoorruimte, bestaande uit drie bouwlagen onder plat dak, in gesloten bebouwing.

De beroeper geeft aan, doormiddel van een verklaring van de vorige bewoonster, dat de aanbouw, reeds werd gerealiseerd werd door dhr. Lejeune, de eerste eigenaar van het pand, en dat er sinds de verkoop van het pand op 08.04.1988 aan dhr. en mevr. Mertens, geen structurele wijzigingen werden uitgevoerd.

Het inplantingsplan behoorde bij de vergunning d.d. 04.05.1999 geeft echter slechts een gedeelte weer van de, huidige achterbouw. De berging achter badkamer 2 is gelegen in de zone dewelke cfr. de vergunning d.d. 04.05.1999 onbebouwd was.

Eveneens werden er intern enkele draagmuren verwijderd, zoals af te leiden uit de onderstaande plannen. Het betreft de buitenmuur van het achterliggende atelier (huidige leefruimte), grenzend aan de binnenkoer, en het toevoegen van een gedeelte van appartement 002 bij de studio 001 (ter hoogte van de inkomsas).

...

*Plan vergunning d.d.04.05.1999
(plan niet op schaal)*

...

*Plan huidige aanvraag
(plan niet op schaal)*

Voor bouwwerken die betrekking hebben op stabiliteit of constructieve delen van een bouwwerk is de medewerking van een architect verplicht. De aanvraag is niet conform het besluit van de Vlaamse Regering van 23 mei 2003 tot bepaling van de handelingen die vrijgesteld zijn, van de medewerking van een architect en niet conform het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de gemeentelijke verordening.

Aangezien er werken zonder vergunning werden uitgevoerd, dient de aanvraag te worden getoetst aan de huidige geldende wetgeving en stedenbouwkundige verordeningen.

- ***Badkamer 2 komt rechtstreeks uit in de leefruimte.***

Art. 26 Ruimten per woongelegenheden

Elke woongelegenheden moet minstens beschikken over: [...]

De badkamer dient afgescheiden te worden van de leefruimte doormiddel van een hal. De beroeper geeft aan dat het mogelijk is om de tweede badkamer te voorzien als wasberging i.p.v. badkamer. Dit zou bij een vergunning als voorwaarde kunnen worden opgelegd

- ***Er valt onvoldoende rechtstreeks licht binnen in de leefruimte/keuken en in de beide slaapkamers.***

Art. 27 Daglichtnorm

De leefruimte (zit- en eetruimte) en slaapruimte(n) moeten rechtstreeks daglicht ontvangen langs glasvlakken in verticale wanden of schuine dakvlakken, met volgende minimumoppervlakten: [...]

Indien op het betreffende perceel na nieuwbouw, herbouw of verbouwing het type doorzonwoningen mogelijk is, dient dit als woontype gehanteerd te worden. Mits afdoende motivering in de beschrijvende nota bij de aanvraag kan hiervan afgeweken worden.

Niet rechtstreekse verlichte en verluchte kookruimten kunnen enkel toegestaan worden mits zij voorzien zijn van een efficiënt verluchtingssysteem en niet afgescheiden zijn van een rechtstreeks verlichte leefruimte.

Een van de ramen van de leefruimte/keuken en de beide ramen van de slaapkamers grenzen aan de overdekte doorrijzone. De ramen zijn van voldoende grootte conform de voorschriften maar doordat ze grenzen aan de overdekte doorrijzone, wordt de rechtstreekse lichtinval belemmerd, waardoor de woonkwaliteit van de woning in het gedrang komt. Dit is onaanvaardbaar.

- **Het terras beschikt over onvoldoende bruto vloeroppervlakte.**

Art. 28 Oppervlaktenorm voor buitenruimte [...]

Het terras heeft een oppervlakte van 21m². De totale oppervlakte van het appartement bedraagt 115m². 8% van 115m² is 23m², bijgevolg voldoet het terras niet aan de minimale oppervlaktenorm.

Omwille van de configuratie van het perceel en de doorgang tot de parking, kan een beperkte afwijking van de oppervlakte van het terras worden aanvaard, aan de hand van art. 30. Het terras is van voldoende grootte om kwalitatief te worden gebruikt.

Art. 30 Mogelijkheid tot afwijking

Een afwijking kan toegestaan worden op:

- *de in artikel 26 vermelde oppervlaktenormen voor functies binnen een woongelegheden, indien de historische structuur van het pand het niet toelaat één woongelegheden te voorzien die voldoet aan de gestelde minimum oppervlaktenormen;*
- *de in artikel 28 vermelde oppervlaktenorm voor buitenruimte.*

Bij nieuwbouw, herbouw of een verbouwing uitgaande van een sociale huisvestingsmaatschappij, kan van de oppervlaktenorm voor buitenruimte afgeweken worden voor zover de buitenruimte bemeubelbaar en bruikbaar is/blijft voor het potentieel aantal voorziene bewoners in de betreffende woning.

- **Er worden 6 garageboxen en 3 garages voorzien.**

Art 60 Parkeernormen [...]

Conform de voorschriften dienen er voor de 7 woongelegenheden in het pand, 10 parkeerplaatsen te worden voorzien en 17 fietsenstalplaatsen. De aanvraag voorziet slechts in 9 parkeerplaatsen en daarnaast geen fietsenberging.

12 parkeerplaatsen werden reeds vergund d.d. 23.04.1976, maar het gedeelte waarop 4 parkeerplaatsen waren voorzien, maakt geen onderdeel meer uit van het perceel in voorliggende aanvraag.

Voor de ontbrekende parkeerplaats kan een afwijking worden aanvaard, gelet op de ligging van het perceel in de 'binnenstad en stationsomgeving', in de nabijheid van het station Mechelen-Nekkerspoel en andere vervoersmogelijkheden en de in de buurt aanwezige openbare parkings.

Art 62 Afwijkingen van de parkeernorm en compensatie [...]

Wanneer reeds een afwijking werd toegestaan op het benodigde aantal plaatsen en men kan evenmin voldoen aan de afwijking dient slechts het verschil tussen de toegestane afwijking van de vastgestelde norm en het aantal plaatsen vastgelegd met de bouwvergunning gecompenseerd worden.

§5: De vergunningverlenende overheid beslist in welke mate een afwijking kan worden toegestaan.

Er dient een financiële compensatie te worden betaald aan de gemeente Mechelen voor het ontbreken van 1 parkeerplaats. Daarnaast dient er een fietsenstalling te worden voorzien op het terrein voor min. 17 fietsen. Dit zou bij een vergunning als voorwaarde kunnen worden opgelegd.

...

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt 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. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Overeenstemming:

- Functionele inpasbaarheid: OK*
- Mobiliteitsimpact: voorwaardelijk OK*
- Schaal: OK*
- Ruimtegebruik: niet OK*
- Visueel-vormelijke aspecten: OK*

Omgeving:

De aanvraag is gelegen aan de Augustijnenstraat.

De omgeving kenmerkt zich met eengezins- en meergezinswoning in gesloten bebouwing, aan de zijde van de straat van het perceel in voorliggende aanvraag. Aan de overzijde bevinden zich het Koninklijk Technisch Atheneum Paramedisch Instituut en het Internaat Mechelen.

De bebouwing bestaat uit twee tot 4 bouwlagen onder verschillende dakvormen. Het linker aanpalende pand is een meergezinswoning en bestaat uit 3 bouwlagen onder een mansarde en het rechter aanpalend pand, een eengezinswoning, bestaat uit 3 bouwlagen onder een zadeldak.

Toelichting:

De aanvraag is functioneel inpasbaar.

Meergezinswoningen zijn voorkomend in de nabije omgeving.

De aanvraag is op verschillende punten in strijd met de gemeentelijke bouwverordening die de woonkwaliteit bewaakt.

Het appartement wordt aan de achtergevel uitgebreid.

De vergunde bouwdiepte bedraagt cfr. het inplantingsplan behorende bij de vergunning d.d. 04.05.1999, +/- 21m. De bouwdiepte van de huidige aanvraag bedraagt +/-25m. De aanbouw bevat de tweede badkamer, een berging en de veranda. Rondom deze veranda is het terras gelegen.

Conform de stedenbouwkundige verordening mag een badkamer niet rechtstreeks uitkomen in een leefruimte. De beroeper geeft aan dat de tweede badkamer kan worden voorzien als wasberging. Dit zou bij een vergunning als voorwaarde kunnen worden opgelegd.

De ramen van de beide slaapkamers en een van de ramen van de leefruimte/keuken, grenzen aan de overdekte doorrit.

Hierdoor is er een belemmering van de rechtstreekse lichtinval. Ook zal de inplanting van de ramen aan de overdekte doorrit een negatieve invloed hebben op de luchtkwaliteit in de woning. Voldoende lichtinval en luchttoevoer zijn van zeer groot belang voor de woonkwaliteit. Het onvoldoende voorzien van beide, is onaanvaardbaar.

De aanvraag heeft invloed op de mobiliteit.

De aanvraag voorziet in 1 parkeerplaats te weinig conform de voorschriften van de stedenbouwkundige verordening. Een afwijking van het aantal parkeerplaatsen in aanvaardbaar omwille van de ligging van het perceel binnen de ring van Mechelen, in de nabijheid van het station Mechelen-Nekkerspoel én andere openbaar vervoersmogelijkheden. Daarnaast zijn er in de omgeving openbare parkings gelegen. Voor het niet voorzien van 1 bijkomende parkeerplaats, dient een financiële compensatie te worden betaald aan de gemeente Mechelen. Dit zou bij een vergunning als voorwaarde kunnen worden opgelegd.

Daarnaast wordt er niet voorzien in een fietsenstalling op eigen terrein. Er dient een fietsenstalling te worden voorzien voor min. 17 fietsen. Dit zou bij een vergunning als voorwaarde kunnen worden opgelegd.

Er zijn geen hinderaspecten gekend dewelke vreemd zijn aan het wonen in de stedelijke context.

De bijgebrachte nota geeft voor het overige geen bijkomende verduidelijking van de reeds opgeworpen middelen in het oorspronkelijke beroepschrift.

BESLUIT

Artikel 1 - ...

*Geen vergunning wordt verleend
...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in een eerste middel de schending in van artikel 4.7.18, §1, 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en van het verbod op machtsoverschrijding, het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. In haar tweede middel roept de verzoekende partij nog bijkomend de schending in van artikel 4.3.1, §1 VCRO.

Met deze middelen bekritiseert de verzoekende partij in essentie de inhoudelijke en formele tegenstrijdigheid in de bestreden beslissing, in die zin dat daarin enerzijds gesteld wordt dat de aangevraagde functiewijziging vergund wordt geacht, terwijl anderzijds de gevraagde vergunning alsnog geweigerd wordt omwille van het niet vergunbaar karakter van vermeend uitgevoerde werken die geen deel uitmaken van de aanvraag. Bij de toelichting onder haar tweede middel stelt de verzoekende partij met zoveel woorden vast dat de verwerende partij, gelet op de vaststelling van het vermoeden van vergunning op het niveau van de functie, de aanvraag zonder voorwerp had moeten verklaren of de vergunning had moeten afleveren.

In een eerste onderdeel van haar eerste middel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij, gelet op het voorwerp van de aanvraag alsook in het licht van artikel 4.7.18, §1 en artikel 4.7.21, §1 VCRO, onbevoegd is om de vermeende uitvoering van vergunningsplichtige werken vast te stellen en de aanvraag omwille van het niet vergunbaar karakter van die werken te

weigeren. Zij licht toe dat de verwerende partij zelf heeft vastgesteld dat de aanvraag louter betrekking heeft op een functiewijziging van kantoor naar appartement op het gelijkvloers. Zowel een bijkomend zevende appartement als de aangehaalde vergunningsplichtige werken, maken volgens haar geen deel uit van de aanvraag. Zij verwijst daartoe ook naar de plannen. Uit een vergelijking van de bestaande toestand en de nieuwe toestand blijkt volgens haar duidelijk dat een loutere functiewijziging wordt beoogd.

In haar tweede middelonderdeel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij haar argumentatie met betrekking tot het voorwerp van de aanvraag en de exacte reikwijdte van de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid onbeantwoord heeft gelaten. Zij haalt daartoe haar beroepschrift bij de verwerende partij aan en citeert *in extenso* uit haar nota ingediend na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partij stipt aan dat, niettegenstaande het niet in rekening brengen daarvan, de verwerende partij in de bestreden beslissing wel uitdrukkelijk erkend heeft kennis te hebben genomen van die argumentatie. In dat licht bekeken, acht zij de formele motiveringsplicht geschonden aangezien niet duidelijk wordt gemaakt dat haar argumentatie daadwerkelijk onderzocht werd en waarom deze niet gevolgd werd.

2.

In haar toelichtende nota herneemt de verzoekende partij haar standpunt zoals verwoord in het verzoek tot vernietiging.

Beoordeling door de Raad

1.

Met deze middelen bekritiseert de verzoekende partij in essentie de wettigheid van de bestreden beslissing omdat de beoordeling verder reikt dan het voorwerp van de aanvraag.

2.

Tot vóór de Raad wordt geen betwisting gevoerd over het vergund geacht karakter van de, binnen het gelijkvloers van het onroerend goed in kwestie, doorgevoerde functiewijziging en daaraan gekoppelde toename van het aantal woongelegenheden binnen het onroerend goed.

De bestreden beslissing luidt op dit punt als volgt:

“ ...

Het wijzigen van de functie kantoorruimte naar een extra woongelegenheid, op het gelijkvloers, wordt vergund geacht te zijn.

Het wijzigen van het aantal woongelegenheden is vergunningsplichtig sinds 1 mei 2000 cfr. het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening 18.05.1999:

Art. 99. § 1. Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

7° in een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer.

Om aan te tonen wanneer de functiewijziging van kantoorruimte, naar appartement precies heeft plaatsgevonden kan verwezen worden naar de bewijsmiddelen die volgens de VCRO toegestaan zijn om aan te tonen wanneer een bepaalde constructie werd opgericht.

De aanvrager toont aan de hand van bijgebrachte stukken, aan dat het appartement (voorheen kantoorruimte) reeds aanwezig was in het pand voor dat het opsplitsen van een woning vergunningsplichtig werd.

Art. 4.1.1, 10° VCRO geeft als definitie van "rechtens toegelaten bewijsmiddelen": de bewijsmiddelen, vermeld in boek III, titel III, hoofdstuk VI van het Burgerlijk Wetboek. Hieronder vallen : schriftelijk bewijs (authentieke of onderhandse akte), het bewijs door getuigen, de vermoedens, de bekentenis van partijen en de eed.

Bijgevolg kan rekening gehouden worden met het volgende bewijsmiddel dat door de aanvrager van de vergunning worden bijgebracht en die als bewijs kunnen worden aangenomen dat de functiewijziging in casu heeft plaatsgevonden voor 1 mei 2000:

- *Uittreksel van het bevolkingsregister*
- *Verklaring mevr. Willockx, betreffende de realisatie van de aanbouw reeds voor 1981*

Uit dit register blijkt dat er bewoners ingeschreven staan op het adres Augustijnenstraat 123, 002 (gelijkvloers appartement/kantoorruimte) te Mechelen, in de periode van 17.03.1987 tot 30.09.1997 en weer vanaf 23.02.2007 tot 26.08.2015

De functiewijziging heeft m.a.w. reeds plaatsgevonden voor 1 mei 2000, waardoor de functiewijziging vergund geacht te zijn.

...

Zoals de verzoekende partij in haar verzoekschrift en toelichtende nota aangeeft, bestaat het voorwerp van de aanvraag er kennelijk in enkel een uitdrukkelijke beslissing uit te lokken over het vergund geacht karakter van de functiewijziging op het gelijkvloers. Dit gegeven wordt niet tegengesproken door het administratief dossier.

3.

Hoewel het op de eerste plaats de aanvrager is die het voorwerp van zijn aanvraag afbakt, komt het nadien aan de vergunningverlenende overheid toe om uit te maken wat het werkelijke voorwerp is van die aanvraag. In de bestreden beslissing wordt evenwel niet gemotiveerd in welke zin het voorwerp van de aanvraag verder zou reiken dan de loutere beoordeling van het vergund geacht karakter van de eerder doorgevoerde functiewijziging op het gelijkvloers.

4.

De aanvraag die aan de verwerende partij werd voorgelegd, bestaat er dan ook in essentie in een declaratieve beslissing uit te lokken over het vergund geacht karakter van de functiewijziging op het gelijkvloers. Die aanvraag, ingediend door de verzoekende partij, is evenwel zonder voorwerp. Een vergunningsaanvraag bestaat er namelijk in om op een rechtsverlenende rechtshandeling aan te sturen. Een vergunning is rechtsverlenend in die zin dat de aanvrager daaraan het recht ontleent om, bij de uitvoering van die vergunning, niet langer met het daartoe vooraf, in het algemeen belang, ingestelde verbod te worden geconfronteerd.

Aangezien de verzoekende partij uitsluitend de erkenning van het vergund geacht karakter van de functiewijziging en daaraan gekoppelde toename met een woongelegenheden op het gelijkvloers nastreefde, kwam het haar toe om de opname van haar onroerend goed in het vergunningenregister tot dat beloop na te streven op grond van artikel 5.1.3 VCRO.

5.

Door de ingediende aanvraag, kennelijk bij gebrek aan voorwerp en gelet op het bestaan van het instrument van het vergunningenregister, niet zonder voorwerp te verklaren en in tegendeel de vergunbaarheid van andere constructieve ingrepen welke niet besloten liggen in het voorwerp van de aanvraag, te beoordelen, heeft de verwerende partij zich schuldig gemaakt aan machtsoverschrijding.

Het eerste en tweede middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

B. Derde middel

In dit middel wordt door de verzoekende partij kritiek geleverd op het onbeantwoord laten van argumenten die de verzoekende partij in ondergeschikte orde had ingeroepen omtrent het toepassingsgebied van de stedenbouwkundige verordening van de Stad Mechelen.

Gelet op de hierboven vastgestelde legaliteitsbelemmering kan het eventueel gegrond bevinden van het derde middel niet tot een ruimere vernietiging leiden.

VI. KOSTEN

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

Aangezien de verzoekende partij evenwel zelf aan de basis lag van een vergunningsaanvraag zonder voorwerp komt het de Raad billijk voor om de helft van de kosten van het beroep ten laste te leggen van deze partij.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 19 mei 2016, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het wijzigen van de functie van kantoor naar de functie van appartement op het gelijkvloers op een perceel gelegen te 2800 Mechelen, Augustijnenstraat 123, met als kadastrale omschrijving Mechelen, afdeling 1, sectie C, nummer 582 L6.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, voor de helft ten laste van de verwerende partij en voor de overige helft ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 februari 2018 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS