

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 4 december 2018 met nummer RvVb-A-1819-0374
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0732-A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad MECHELEN vertegenwoordigd door advocaten Koen GEELEN, Wouter MOONEN en Sarah JACOBS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 bus 101
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partijen	1. de heer Frederik VANDEN BERGHE 2. mevrouw Tara VANDERMARKEN vertegenwoordigd door advocaat Peter FLAMEY met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16 3. de bvba OOMS & PARTNERS vertegenwoordigd door advocaten Axel DE SCHAMPHELEIRE en Joost BOSQUET met woonplaatskeuze op het kantoor te 2650 Edegem, Mechelsesteenweg 326

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 9 juni 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 30 maart 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de derde tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen van 23 december 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de derde tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor een functiewijziging van handelspand naar wonen op een perceel gelegen te 2800 Mechelen, Leiestraat 8-10, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 290Y16.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste en tweede tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 26 september 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat die tussenkomende partijen met een beschikking van 27 maart 2018 toe in de debatten.

De derde tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 2 oktober 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat die tussenkomende partij met een beschikking van 27 maart 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota (getiteld “wederantwoordnota”) in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 2 oktober 2018.

De verzoekende, verwerende en tussenkomende partijen verschijnen op de zitting.

Advocaat Sarah JACOBS voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Glenn DECLERCQ *loco* advocaat Peter FLAMEY voert het woord voor de eerste en tweede tussenkomende partij.

Advocaat Gert OP DE BEECK *loco* advocaten Axel DE SCHAMPHELEIRE en Joost BOSQUET voert het woord voor de derde tussenkomende 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.

III. FEITEN

De derde tussenkomende partij dient op 9 september 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het wijzigen van de functie van een handelspand op een perceel gelegen te 2800 Mechelen, Leiestraat 8-10, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 290Y16.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Mechelen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976, in woongebied.

Op de aanvraag is tevens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen, definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 24 februari 2015 en goedgekeurd onder voorwaarden door de verwerende partij op 2 april 2015, van toepassing.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 oktober 2016 tot en met 14 november 2016, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 23 december 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de derde tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

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 ruimtelijk ordening

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

Het pand werd kadastraal als twee entiteiten, elk als één handelshuis, beschouwd. Voor de panden en het samenvoegen ervan zijn geen vergunningen gekend. De huidige toestand werd volgens de aanvraag 'opname in het vergunningenregister 200160010' niet opgenomen als vergund geacht omdat de toegevoegde dossierstukken niet aantonen dat de huidige toestand overeenkomstig is met de kadastrale gegevens en/of de toestand voor de inwerkingtreding van het gewestplan (5 augustus 1976). De appartementen - zowel de twee bestaande als het nieuw gecreëerde appartement dienen aan de stedenbouwkundige voorschriften te voldoen. In het voortraject werd meegegeven dat indien de huidige toestand niet als vergund geacht kon worden aangetoond, een volledige aanpak van het pand vereist is om te komen tot een project in overeenstemming met de stedenbouwkundige verordening (van kracht sinds 25 april 2015) en waarbij er vooral wordt ingezet op het verhogen van de woonkwaliteit en de ontwikkeling van een evenwichtige gevel die een positieve bijdrage levert aan het straatbeeld. De aanvraag met eenvoudige dossiersamenstelling waarbij minimale ingrepen worden doorgevoerd, wordt algemeen beoordeeld als een te beperkte ingreep op het pand in kwestie die niet resulteert in drie kwalitatieve appartementen die voldoen aan de bepalingen uit de verordening. Deze loutere functiewijziging van handelszaak naar appartement gaat niet gepaard met een verbetering van het pand. In kwestie en voldoet niet aan de stedenbouwkundige verordening.

Het perceel met een kadastrale oppervlakte van 183 m² heeft een spits toelopende vorm die quasi volledig, eveneens spits toelopen, is bebouwd. Het pand heeft door zijn veelhoekige vorm scherpe hoeken wat de indeling van de ruimtes in de huidige aanbouw wordt bemoeilijkt. Het pand is op de linkerperceelgrens tot een diepte van 16m bebouwd waardoor de daglichttoetreding in de kern van het pand quasi onmogelijk wordt gemaakt. Het inrichten van een groene tuinzone is in deze dichtbebouwde omgeving gewenst. In een eventuele nieuwe aanvraag dient de bestaande aanbouw op de gelijkvloerse verdieping ontpit te worden zodanig er nieuwe aanbouw kan voorzien worden tot een maximale diepte van ca. 12m, gemeten op de linkerperceelgrens, op de gelijkvloerse verdieping.

De bestaande aanbouwen zijn niet behoudenswaardig. De aanbouw beperkt bovendien de lichtinval op de gelijkvloerse en eerste verdieping. Deze aanbouw dient verwijderd te worden.

De appartementen hebben slechts een beperkte oppervlakte tussen de 80 m² en de 90 m². Het gelijkvloerse appartement heeft volgens de aanvraag een totale bruto oppervlakte van 89 m². Bij nameting wordt een netto oppervlakte (nuttige gebruiksoppervlakte) van ca. 70 m² berekend. Door de veelhoekige vorm van het appartement wordt er beoordeeld dat de nuttige gebruiksoppervlakte en de daglichttoetreding slechts beperkt is zodanig het appartement over onvoldoende woonkwaliteit beschikt. De open keuken zoals wordt beschreven in de aanvraag heeft slechts een beperkt contact met de leefruimte door middel van een deuropening (80cm breed) en met de ontbijthoek eveneens via een deuropening (90cm breed). Bovendien wordt deze ruimte slechts enkel van daglicht voorzien door een bestaande koepel uitgevoerd in ondoorzichtige plastic golfplaten (zie foto 6) in een verkommerde staat.

Voor het appartement op de eerste verdieping zijn evenmin vergunningen gekend. De ruimtes zijn qua oppervlaktes in overeenstemming met de stedenbouwkundige

verordening. Er is echter geen buitenruimte voorzien bij het appartement wat niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige verordening art. 28. In principe is het mogelijk om een dakterras op het plat dak van de onderliggende aanbouw indien het in overeenstemming is met art. 28 en 33 van de verordening en met het Burgerlijk Wetboek betreffende het nemen van lichten en zichten (art. 675 -680 bis).

Op de tweede verdieping is het appartement met één slaapkamer ingericht zoals het appartement op de eerste verdieping met als uitzondering er aan de achterzijde een aanbouw is toegevoegd waarin een overdekt terras, berging en toilet is ingericht. Zoals reeds bovenstaand besproken wordt deze aanbouw als niet kwalitatief en niet behoudenswaardig beoordeeld. Het overdekt terras heeft een te beperkte oppervlakte (3 m²) en is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige verordening art. 28. De toilet in deze aanbouw is eveneens van onvoldoende grote volgens de verordening art. 26 tabel 1.

Er dienen 1,5 parkeerplaats en minimaal 2 fietsenstallingen, vermeerderd met 1 extra fietsenstalling per kamer, per bijkomende woongelegenheden te worden gerealiseerd (art. 60). Volgens de kadastrale gegevens waren er twee handelshuizen gekend waardoor er in de huidige aanvraag wordt gesteld dat er 1 bijkomende woongelegenheden is ten opzichte van de kadastrale gegevens. Er dienen daarom 2 parkeerplaatsen en 2 fietsenstallingen te worden voorzien. De huidige aanvraag voorziet twee parkeerplaatsen in een aparte garage. Deze twee garages die gecreëerd worden op de gelijkvloerse verdieping beperken het contact met de straat en de gebruikers. Door het plaatsen van twee garages naast elkaar wordt de voorgevel op de gelijkvloerse verdieping voor meer dan 50% gesloten gevelbeeld bebouwd. Volgens de stedenbouwkundige verordening art. 59 §2 dienen de parkeerplaatsen langs een gemeenschappelijke toegang op de openbare weg uitmonden. In een eventuele nieuwe aanvraag kan slechts één garagepoort in het pand voorzien worden.

Conclusie:

Een eventuele nieuwe aanvraag dient te worden vooraf gegaan door een voortraject met de betrokken diensten. Om te komen tot een vergunbaar project waarbij wordt ingezet op het verhogen van de woonkwaliteit en een architecturale verbetering van het pand in kwestie, dient er minimaal te worden ingezet op volgende zaken zoals bovenstaand besproken:

- In een eventuele nieuwe aanvraag dient het pand in zijn geheel te worden aangepakt.
- In een eventuele nieuwe aanvraag dient de bestaande aanbouw op de gelijkvloerse verdieping ontpit te worden zodanig er nieuwe aanbouw kan voorzien worden tot een maximale diepte van ca. 12m, gemeten op de linkerperceelgrens, op de gelijkvloerse verdieping.
- De aanbouw op de tweede verdieping is niet behoudenswaardig en dient te worden verwijderd.
- De appartementen dienen over voldoende woonkwaliteit te beschikken zoals bepaald in de stedenbouwkundige verordening.
- Er kan slechts één garagepoort in de voorgevel worden voorzien.

Een nieuwe aanvraag met uitgebreide dossiersamenstelling dient te gebeuren in samenwerking met een architect.

...

Tegen deze beslissing tekent de derde tussenkomende partij op 26 januari 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 maart 2017 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen. Hij adviseert:

“
...

8. LEGALITEIT: voorwaardelijk OK

Planningscontext:

- Gewestplan Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976): woongebied
- Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen: Afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied
- Verordeningen: gemeentelijke stedenbouwkundige verordening stad mechelen, gewestelijke verordening hemelwater
- Water: geen overstromingsgevoelig gebied

Overeenstemming:

- Gewestplan: wel (1)
- Vermoeden van vergunning: niet van toepassing (2)
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Stad Mechelen: wel (3)
- Gewestelijke verordening hemelwater: niet van toepassing (4)
- Watertoets: wel (4)
- Milieueffectenrapport (artikel 4.7.14) VCRO: niet vereist (5)
- Brandweeradvies: gunstig (6)

Toelichting:

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

De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het geldende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen', maar ligt niet in een deelplan waarvoor het GRUP voorschriften vastlegt. De bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van het gewestplan blijven onverminderd van toepassing.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in woongebied. [...]

De functiewijziging van de categorie "dancing, restaurant en café" naar de functiecategorie "wonen" is perfect in overeenstemming met deze voorschriften.

(2) Het 'vermoeden van vergunning' (artikel 4.2.14 VCRO) is niet relevant bij de beoordeling van voorliggende aanvraag.

Er zijn vermoedens dat het pand van de aanvraag werd gebouwd vóór 22 april 1962. Volgens de kadastrale legger werd het opgericht in 1955. Bovendien heeft de Stad Mechelen naar aanleiding van de aanvraag schriftelijk bevestigd dat het pand wordt "vergund geacht als 2 woningen en een handelsruimte" en dat "de handelszaak en twee woongelegenheden vergund geacht" zijn.

Het bouwaanvraagdossier bevat geen rechtens toegelaten bewijsmiddelen die deze vermoedens staven.

Hoewel dus niet met zekerheid kan gesteld worden of het pand van de aanvraag het vermoeden van vergunning geniet, is dit niet relevant voor de beoordeling van voorliggende aanvraag.

De aanvraag heeft immers louter als voorwerp een functiewijziging voor de gedeeltelijke wijziging van de hoofdfunctie van het onroerend goed van "horeca" naar "wonen" op de gelijkvloerse verdieping en herinrichtingswerken op de gelijkvloerse verdieping.. Deze functiewijziging gaat gepaard met een bijkomende, derde woongelegheden.

De gemeenschappelijke inkom- en trappenhal, de eerste verdieping en de tweede verdieping blijven hierbij echter ongewijzigd. De ter beoordeling voorgelegde plannen geven dit ook duidelijk aan.

Enkel de gelijkvloerse functiewijziging (= vermeerdering van het aantal woongelegenheden) en de herinrichtingswerken op de gelijkvloerse verdieping moeten worden getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving.

(3) De aanvraag is in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de Stad Mechelen.

- **De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van hoofdstukken 4 en 5 van de stedenbouwkundige verordening van de Stad Mechelen**

Hoofdstukken 1 (harmonie en draagkracht), 2 (cultuurhistorisch erfgoed) zijn niet van toepassing op de aanvraag, gelet op het voorwerp van de aanvraag.

Wat betreft hoofdstuk 3 (uiterlijke kenmerken) zijn artikel 14 (eenheidsbebouwing — gesloten bebouwing van toepassing), 22 (voorgevelafwerking) en 23 (materiaalgebruik) van toepassing. Deze bevatten stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de inrichting/vormgeving van de gelijkvloerse verdieping en afwerking de voorgevel.

Hoofdstukken 4 (gebruikskenmerken) en 5 (aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg) zijn ook van toepassing op de aanvraag. Hoofdstuk 4 bevat stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de woon- en leefkwaliteit. Hoofdstuk 5 bevat stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot parkeerplaatsen en fietsenstallingen.

Het standpunt van beroeper dat 'Afdeling 1' (versterken van de woonkwaliteit) van hoofdstuk 4 niet van toepassing is op aanvraag kan niet worden bijgetreden. Artikel 24 (toepassingsgebied versterken woonkwaliteit) stelt immers duidelijk dat het hoofdstuk van toepassing is bij de beoordeling van aanvragen voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor verbouwing, herbouw, nieuwbouw, het wijzigen van het aantal woongelegenheden en wijzigingen van hoofdfunctie, voor het deel waarop de aanvraag betrekking heeft.

Beroeper merkt terecht op dat er een uitzonderingsbepaling is die stelt dat het hoofdstuk niet van toepassing is op de 'woningen' waarvan de opdeling vergund werd, dan wel vermoed wordt vergund te zijn. De stedenbouwkundige verordening definieert een 'woning' echter duidelijk als "elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande". Aangezien de gelijkvloerse verdieping van het pand van de aanvraag niet hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, is er geen sprake van een (vergunde) woning op de gelijkvloerse verdieping en kan er geen toepassing worden van deze uitzonderingsbepaling.

- **De aanvraag voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van hoofdstuk 3 (uiterlijke kenmerken).**

Overeenkomstig artikel 14 voorziet de aanvraag een gelijkvloerse verdieping, die aan de straatzijde minstens 1 ruimte bevat die bedoeld is voor het uitoefenen van een van een activiteit, zodat een regelmatig contact tussen de gebruiker(s) van het gebouw en de straat mogelijk is. Voorbeelden hiervan zijn verblijfsruimtes, handelsruimtes, horecaruimtes, kantoorruimtes, werkplaatsen, ateliers, vergaderzalen, ... De voorgevel wordt niet ontworpen als een volledig gesloten voorgevel. De raamopeningen in functie van de woongelegenheden maken sociale controle mogelijk.

Beide garagepoorten hebben samen een breedte van 5,28m. De totale gevelbreedte bedraagt 15,08m. Het stedenbouwkundige voorschrift dat garagepoorten minder dan de halve voorgevelbreedte mogen innemen, met een absoluut maximum van 5,50 meter, wordt gerespecteerd.

Overeenkomstig artikel 22 en 23 voorziet de aanvraag kwalitatief, esthetisch materiaal voor de geplande voorgevelwijziging. In de voorgevel wordt het buitenschrijnwerk ter hoogte van het gelijkvloers vervangen door nieuw, hedendaags pvc buitenschrijnwerk. Ter hoogte van de gegroepeerde garages worden nieuwe geïsoleerde sectionaalpoorten in grijze pvc voorzien. Deze materialen werden reeds gebruikt bij de afwerking van de voor- en achtergevel van het pand en worden ook in de onmiddellijke omgeving waargenomen.

- **De aanvraag voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van hoofdstuk 4 (gebruikskennmerken).**
 - De nieuwe woongegelegenheid heeft een oppervlakte van minimaal 80m² en voldoet aan artikel 25 (minimale oppervlakte woongegelegenheden).
 - De nieuwe woongegelegenheid omvat alle opgelegde ruimten en voldoet aan artikel 26 (ruimten per woongegelegenheid).
 - De nuttige bruikbare oppervlakte van iedere ruimte voldoet aan de oppervlaktenormen vermeld in de bij artikel 26 gevoegde tabel 1.
 - De kookruimte wordt niet rechtsreeks verlicht en verlucht, maar kan worden uitgerust (cfr. ter beoordeling voorgelegde plannen) met een efficiënt verluchtingssysteem en grenst aan een rechtstreeks verlichte leefruimte (de eethoek). De kookruimte voldoet hiermee aan artikel 27 (daglichtnorm).
 - De leefruimte (leefruimte vooraan en eethoek achteraan) en de slaapkamer ontvangen voldoende rechtstreeks daglicht en voldoen eveneens aan artikel 27.
 - De buitenruimte (gelijkvloerse tuin) voldoet aan de minimale oppervlakte van artikel 28 (oppervlaktenorm voor buitenruimte) en grenst aan een leefruimte. Achteraan het gebouw wordt het gelijkvloers ingericht met een ontbijthoek en berging. Conform de verordening sluit de ontbijthoek, die kan worden beschouwd als een (tweede) leefruimte, rechtstreeks aan bij de buitenruimte.
 - De aanvraag voldoet aan artikel 29 (opslaan van huishoudelijk afval). In de kelder wordt een gemeenschappelijke ruimte voorzien voor het opslaan van huishoudelijk afval.
- **De aanvraag voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van hoofdstuk 5 (aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg).**

De parkeernormen, de berekeningswijze en de inrichtingsvoorschriften van hoofdstuk 5 zijn van toepassing.

De aanvraag voorziet 1 sprake bijkomende woongegelegenheid, zodat er 1,5 parkeerplaatsen (afgerond naar boven - 2 parkeerplaatsen) en 2 fietsenstallingen moeten worden voorzien. Er worden 2 afzonderlijke garages voorzien, met voldoende ruimte voor het stallen van minstens 4 fietsen, zodat de normen van de verordening worden gerespecteerd.

Volgens artikel 59 moeten alle parkeerplaatsen langs een gemeenschappelijke toegang op de openbare weg uitmonden, tenzij dat technisch niet mogelijk is. Elke garage heeft een afzonderlijke toegang omdat het technisch niet mogelijk is een gemeenschappelijk toegang te realiseren. Dit zou een ingrijpende structurele verbouwing van de gelijkvloerse verdieping (met inbegrip van de centrale inkom- en trappenhal) vereisen, die niet in verhouding staat tot het voorwerp van de aanvraag. Bovendien werd hierboven aangetoond dat de aanvraag voldoet aan artikel 14 (afwezigheid eenheidsbebouwing — gesloten bebouwing). De ontworpen voorgevel voldoet, ondanks het gebrek van een gemeenschappelijke toegang, aan de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de gelijkvloerse verdieping en de voorgevel.

[...]

9. GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: voorwaardelijk OK

Omgeving:

De omgeving wordt gekenmerkt door dicht bebouwde percelen met hoofdzakelijk een- of meergezinswoningen in gesloten bebouwing. De Leiestraat maakt deel uit van een bestaande woonwijk tussen de Liersesteenweg (N14) en de Oude Liersebaan.

Toelichting:

Een bijkomende woongelegenheid kan worden beschouwd als een versterking van het bestaande woonweefsel in de wijk en is functioneel inpasbaar.

De bijkomende woongelegenheid wordt bovendien gerealiseerd door relatief beperkte ingrepen. Enkel de functie en de niet-structurele indeling van de gelijkvloerse verdieping worden gewijzigd. De bouwdiepte, de bouwhoogte, de breedte, de achtergevel, de voorgevel op de overige verdiepingen en de interne verdeling van de overige verdiepingen blijven ongewijzigd.

Een bescheiden appartement, met een residentiële buitenruimte is er minder dynamisch dan de uitbating van een horecazaak, waartoe het gebouw op het gelijkvloers eerder was bestemd. Een appartement genereert bijvoorbeeld minder verkeersbewegingen dan een commerciële functie zoals een café. Door 2 garages en fietsenstallingen te voorzien, kan de parkeerbehoefte op het eigen terrein worden opgevangen.

De bijkomende woongelegenheid voldoet aan de woonkwaliteitsnormen van de stedenbouwkundige verordening van de Stad Mechelen. De oppervlakenormen met betrekking tot (buiten)ruimten worden gerespecteerd.

De leefruimten en de slaapkamer ontvangen voldoende rechtstreeks daglicht en kunnen worden verlucht. De eethoek en de slaapkamer grenzen aan de buitenruimte, zoals de verordening oplegt. De interactie tussen de buitenruimte en het appartement wordt gegarandeerd.

De kookruimte wordt niet rechtstreeks verlicht en verlucht, maar kan worden uitgerust (cfr. ter beoordeling voorgelegde plannen) met een efficiënt verluchtingssysteem en grenst aan een rechtstreeks verlichte leefruimte (de eethoek). De kookruimte voldoet hiermee aan artikel 27 (dag lichtnorm).

De bestaande koepel boven de keuken werd uitgevoerd in ondoorzichtige, versleten plastic golfplaten, die weinig daglicht doorlaten. Om de gebruikskwaliteit van de keuken te verhogen, wordt voorgesteld om de bestaande koepel te vervangen door een nieuwe, glazen koepel. Een dergelijke koepel zal de toetreding van daglicht in de keuken bevorderen, maar blijft ook transparanter, isoleert beter en heeft een langere levensduur dan de bestaande golfplaten.

...

Na de hoorzitting van 28 maart 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 30 maart 2017 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

9. BEOORDELING

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

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

De aanvraag situeert zich binnen de grenzen van het geldende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen', maar ligt niet in een deelplan waarvoor het GRUP voorschriften vastlegt. De bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van het gewestplan blijven onverminderd van toepassing.

Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in woongebied. [...]

De functiewijziging van de categorie "dancing, restaurant en café" naar de functiecategorie "wonen" is perfect in overeenstemming met deze voorschriften.

Het 'vermoeden van vergunning' (artikel 4.2.14 VCRO) is niet relevant bij de beoordeling van voorliggende aanvraag.

Er zijn vermoedens dat het pand van de aanvraag werd gebouwd vóór 22 april 1962. Volgens de kadastrale legger werd het opgericht in 1955. Bovendien heeft de Stad Mechelen naar aanleiding van de aanvraag schriftelijk bevestigd dat het pand wordt "vergund geacht als 2 woningen en een handelsruimte" en dat "de handelszaak en twee woongelegenheden vergund geacht" zijn.

Het bouwaanvraagdossier bevat geen rechtens toegelaten bewijsmiddelen die deze vermoedens staven.

Hoewel dus niet met zekerheid kan gesteld worden of het pand van de aanvraag het vermoeden van vergunning geniet, is dit niet relevant voor de beoordeling van voorliggende aanvraag.

De aanvraag heeft immers louter als voorwerp een functiewijziging voor de gedeeltelijke wijziging van de hoofdfunctie van het onroerend goed van "horeca" naar "wonen" op de gelijkvloerse verdieping en herinrichtingswerken op de gelijkvloerse verdieping. Deze functiewijziging gaat gepaard met een bijkomende, derde woongelegheden.

De gemeenschappelijke inkom- en trappenhal, de eerste verdieping en de tweede verdieping blijven hierbij echter ongewijzigd. De ter beoordeling voorgelegde plannen geven dit ook duidelijk aan.

Enkel de gelijkvloerse functiewijziging (tevens een vermeerdering van het aantal woongelegenheden) en de herinrichtingswerken op de gelijkvloerse verdieping moeten worden getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving.

De aanvraag is in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de Stad Mechelen.

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van hoofdstukken 4 en 5 van de verordening:

Hoofdstukken 1 (harmonie en draagkracht), en 2 (cultuurhistorisch erfgoed) zijn niet van toepassing op de aanvraag, gelet op het voorwerp van de aanvraag.

Wat betreft hoofdstuk 3 (uiterlijke kenmerken) zijn artikel 14 (eenheidsbebouwing - gesloten bebouwing' van toepassing), 22 (voorgevelafwerking) en 23 (materiaalgebruik) van toepassing. Deze bevatten stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de inrichting/vormgeving van de gelijkvloerse verdieping en afwerking de voorgevel.

Hoofdstukken 4 (gebruikskenmerken) en 5 (aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg) zijn ook van toepassing op de aanvraag. Hoofdstuk 4 bevat stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de woon- en leefkwaliteit. Hoofdstuk 5 bevat stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot parkeerplaatsen en fietsenstallingen.

Het standpunt van de beroeper dat 'Afdeling 1' (versterken van de woonkwaliteit) van hoofdstuk 4 niet van toepassing is op de aanvraag kan niet worden bijgetreden. Artikel 24 (toepassingsgebied versterken woonkwaliteit) stelt immers duidelijk dat het hoofdstuk van toepassing is bij de beoordeling van aanvragen voor het bekomen van een

stedenbouwkundige vergunning voor verbouwing, herbouw, nieuwbouw, het wijzigen van het aantal woongelegenheden en wijzigingen van hoofdfunctie, voor het deel waarop de aanvraag betrekking heeft.

Beroeper merkt terecht op dat er een uitzonderingsbepaling is die stelt dat het hoofdstuk niet van toepassing is op de 'woningen' waarvan de opdeling vergund werd, dan wel vermoed wordt vergund te zijn. De stedenbouwkundige verordening definieert een 'woning' echter duidelijk als "elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande". Aangezien de gelijkvloerse verdieping van het pand van de aanvraag niet hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, is er geen sprake van een (vergunde) woning op de gelijkvloerse verdieping en kan er geen toepassing worden van deze uitzonderingsbepaling.

De aanvraag voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van hoofdstuk 3 (uiterlijke kenmerken):

Overeenkomstig artikel 14 voorziet de aanvraag een gelijkvloerse verdieping, die aan de straatzijde minstens 1 ruimte bevat die bedoeld is voor het uitoefenen van een van een activiteit, zodat een regelmatig contact tussen de gebruiker(s) van het gebouw en de straat mogelijk is. Voorbeelden hiervan zijn verblijfsruimtes, handelsruimtes, horecaruimtes, kantoorruimtes, werkplaatsen, ateliers, vergaderzalen, ... De voorgevel wordt niet ontworpen als een volledig gesloten voorgevel. De raamopeningen in functie van de woongelegenheden maken sociale controle mogelijk.

Beide garagepoorten hebben samen een breedte van 5,28m. De totale gevelbreedte bedraagt 15,08m. Het stedenbouwkundige voorschrift dat garagepoorten minder dan de halve voorgevelbreedte mogen innemen, met een absoluut maximum van 5,50 meter, wordt gerespecteerd.

Overeenkomstig artikel 22 en 23 voorziet de aanvraag kwalitatief, esthetisch materiaal voor de geplande voorgevelwijziging. In de voorgevel wordt het buitenschrijnwerk ter hoogte van het gelijkvloers vervangen door nieuw, hedendaags pvc buitenschrijnwerk. Ter hoogte van de gegroepeerde garages worden nieuwe geïsoleerde sectionaalpoorten in grijze pvc voorzien. Deze materialen werden reeds gebruikt bij de afwerking van de voor- en achtergevel van het pand en worden ook in de onmiddellijke omgeving waargenomen.

De aanvraag voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van hoofdstuk 4 (gebruikskenmerken):

- De nieuwe woongelegenheden hebben een oppervlakte van minimaal 80m² en voldoet aan artikel 25 (minimale oppervlakte woongelegenheden).*
- De nieuwe woongelegenheden omvat alle opgelegde ruimten en voldoet aan artikel 26 (ruimten per woongelegenheden).*
- De nuttige bruikbare oppervlakte van iedere ruimte voldoet aan de oppervlakenormen vermeld in de bij artikel 26 gevoegde tabel 1.*
- De kookruimte wordt niet rechtsreeks verlicht en verlucht, maar kan worden uitgerust (cfr. ter beoordeling voorgelegde plannen) met een efficiënt verluchtingssysteem en grenst aan een rechtstreeks verlichte leefruimte (de eethoek). De kookruimte voldoet hiermee aan artikel 27 (daglichtnorm).*
- De leefruimte (leefruimte vooraan en eethoek achteraan) en de slaapkamer ontvangen voldoende rechtstreeks daglicht en voldoen eveneens aan artikel 27.*
- De buitenruimte (gelijkvloerse tuin) voldoet aan de minimale oppervlakte van artikel 28 (oppervlakenorm voor buitenruimte) en grenst aan een leefruimte. Achteraan*

het gebouw wordt het gelijkvloers ingericht met een ontbijthoek en berging. Conform de verordening sluit de ontbijthoek, die kan worden beschouwd als een (tweede) leefruimte, rechtstreeks aan bij de buitenruimte.

- De aanvraag voldoet aan artikel 29 (opslaan van huishoudelijk afval). In de kelder wordt een gemeenschappelijke ruimte voorzien voor het opslaan van huishoudelijk afval.

De aanvraag voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van hoofdstuk 5 (aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg):

De parkeernormen, de berekeningswijze en de inrichtingsvoorschriften van hoofdstuk 5 zijn van toepassing.

De aanvraag voorziet 1 bijkomende woongelegenheden, zodat er 1,5 parkeerplaats (afgerond naar boven - 2 parkeerplaatsen) en 2 fietsenstallingen moeten worden voorzien. Er worden 2 afzonderlijke garages voorzien, met voldoende ruimte voor het stallen van minstens 4 fietsen, zodat de normen van de verordening worden gerespecteerd.

Volgens artikel 59 moeten alle parkeerplaatsen langs een gemeenschappelijke toegang op de openbare weg uitmonden, tenzij dat technisch niet mogelijk is. Elke garage heeft een afzonderlijke toegang omdat het technisch niet mogelijk is een gemeenschappelijke toegang te realiseren. Dit zou een ingrijpende structurele verbouwing van de gelijkvloerse verdieping (met inbegrip van de centrale inkom- en trappenhal) vereisen, die niet in verhouding staat tot het voorwerp van de aanvraag. Bovendien werd hierboven aangetoond dat de aanvraag voldoet aan artikel 14 (afwezigheid eenheidsbebouwing — gesloten bebouwing). De ontworpen voorgevel voldoet, ondanks het gebrek van een gemeenschappelijke toegang, aan de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de gelijkvloerse verdieping en de voorgevel.

[...]

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

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

De omgeving wordt gekenmerkt door dicht bebouwde percelen met hoofdzakelijk een- of meergezinswoningen in gesloten bebouwing. De Leiestraat maakt deel uit van een bestaande woonwijk tussen de Liersesteenweg (N14) en de Oude Liersebaan.

Een bijkomende woongelegenheden kan worden beschouwd als een versterking van het bestaande woonweefsel in de wijk en is functioneel inpasbaar.

De bijkomende woongelegenheden wordt bovendien gerealiseerd door relatief beperkte ingrepen. Enkel de functie en de niet-structurele indeling van de gelijkvloerse verdieping worden gewijzigd. De bouwdiepte, de bouwhoogte, de breedte, de achtergevel, de voorgevel op de overige verdiepingen en de interne verdeling van de overige verdiepingen blijven ongewijzigd.

Een bescheiden appartement, met een residentiele buitenruimte is minder dynamisch dan de uitbating van een horecazaak, waartoe het gebouw op het gelijkvloers eerder was bestemd. Een appartement genereert bijvoorbeeld minder verkeersbewegingen dan een commerciële functie zoals een café. Door 2 garages en fietsenstallingen te voorzien, kan de parkeerbehoefte op het eigen terrein worden opgevangen.

De bijkomende woongelegenheden voldoet aan de woonkwaliteitsnormen van de stedenbouwkundige verordening van de Stad Mechelen. De oppervlakenormen met betrekking tot (buiten)ruimten worden gerespecteerd. De leefruimten en de slaapkamer ontvangen voldoende rechtstreeks daglicht en kunnen worden verlucht. De eethoek en de slaapkamer grenzen aan de buitenruimte, zoals de verordening oplegt. De interactie tussen de buitenruimte en het appartement wordt gegarandeerd.

De kookruimte wordt niet rechtsreeks verlicht en verlucht, maar kan worden uitgerust (cfr. ter beoordeling voorgelegde plannen) met een efficiënt verluchtingssysteem en grenst aan een rechtstreeks verlichte leefruimte (de eethoek). De kookruimte voldoet hiermee aan artikel 27 (daglichtnorm) van de verordening.

De bestaande koepel boven de keuken werd uitgevoerd in ondoorzichtige, versleten plastic golfplaten, die weinig daglicht doorlaten. Om de gebruikskwaliteit van de keuken te verhogen, wordt voorgesteld om de bestaande koepel te vervangen door een nieuwe, glazen koepel. Een dergelijke koepel zal de toetreding van daglicht in de keuken bevorderen, maar blijft ook transparanter, isoleert beter en heeft een langere levensduur dan de bestaande golfplaten.

BESLUIT

[...]

Een vergunning wordt verleend overeenkomstig de in rood aangepaste plannen en onder de volgende voorwaarden:

- het advies van Eandis van 18 oktober 2016 moet strikt worden nageleefd*
- de bestaande lichtkoepel wordt vervangen door een transparante, glazen lichtkoepel*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Er worden geen excepties opgeworpen wat de tijdigheid van de verzoeken tot tussenkomst betreft. De verzoeken tot tussenkomst van de tussenkomende partijen zijn tijdig ingesteld.

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de tussenkomende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De eerste en tweede tussenkomende partij stellen belang bij de vordering tot tussenkomst te hebben vermits zij sinds 26 juni 2017 eigenaars zijn geworden van het pand waarop de bestreden beslissing betreft heeft. De vergunning werd verleend aan de projectontwikkelaar, zijnde de rechtsvoorganger van de eerste en tweede tussenkomende partij. Een stedenbouwkundige vergunning kan ingevolge artikel 4.2.23, eerste lid VCRO zonder plichtsplegingen worden overgedragen. De eerste en tweede tussenkomende partij zijn dan ook in de rechten en plichten getreden van de derde tussenkomende partij en dienen geassimileerd te worden met de aanvrager van de vergunning. Zij zijn in welke veronderstelling dan ook personen die beschikken over de zakelijke rechten ten aanzien van het pand dat het voorwerp heeft uitgemaakt van de vergunningsbeslissing. Vermits zij houder zijn van de verleende stedenbouwkundige vergunning, kan de oplossing van het geschil van aard zijn om hun rechtspositie nadelig te kunnen beïnvloeden. De eerste en tweede tussenkomende partij verhuren immers sinds 1 augustus 2017 de drie appartementen in uitvoering van de bestreden beslissing (waarvoor ze verwijzen naar de huurovereenkomsten die ze voorleggen in stuk 5), en beschikken bijgevolg over een evident belang. Ten overvloede verwijzen de eerste en tweede tussenkomende partij naar een arrest van de Raad van 14 maart 2017 (RvVb/A/1617/0662).

2.

De derde tussenkomende partij stelt dat zij een belang heeft bij de tussenkomst aangezien artikel 4.8.11, §1 VCRO de aanvrager van de vergunning als van rechtswege belanghebbende aanduidt. De derde tussenkomende partij stelt dat zij een belangrijk nadeel ondervindt ingevolge de vernietigingsprocedure aangezien zij getroffen wordt door rechtsonzekerheid omtrent haar project dat inmiddels werd gerealiseerd en verkocht, zodat zij het risico loopt dat de vergunning met terugwerkende kracht wordt vernietigd en haar reputatie als ontwikkelaar in het gedrang wordt gebracht. Minstens heeft zij een gekwalificeerd moreel en materieel belang bij het in stand houden van het vergund karakter van de door haar op de markt gebrachte projecten. De derde tussenkomende partij heeft zodoende een voldoende geïndividualiseerd en zeker belang bij de oplossing van de zaak, en de tussenkomst in de procedure.

3.

De verzoekende partij werpt in haar toelichtende nota op dat de tussenkomende partijen niet over een afdoende belang beschikken omdat zowel de eerste en tweede tussenkomende partij (huidige eigenaars) als de derde tussenkomende partij (aanvrager van de vergunning, en dus vergunninghouder) hun vereiste belang ontleen aan hun hoedanigheid van houder/begunstigde van de bestreden beslissing, terwijl volgens de verzoekende partij slechts één iemand begunstigde kan zijn van de verleende vergunning. De verzoekende partij verzoekt de Raad om het belang als “vergunninghouder” dan ook slechts in hoofde van één van de tussenkomende partijen vast te stellen, namelijk de partij die aannemelijk maakt dat zij houder is van de betrokken stedenbouwkundige vergunning. Het door de eerste en tweede tussenkomende partij aangehaalde arrest van de Raad van 14 maart 2017 (RvVb/A/1617/0662) is volgens de verzoekende partij niet van die aard haar standpunt tegen te spreken, nu het arrest slechts het belang erkent als “vergunninghouder” van de eigenaar van het onroerend goed sinds de aankoop ervan, maar geenszins het belang in hoofde van de voormalige én huidige vergunninghouder accepteert.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij betwist niet dat de eerste en tweede tussenkomende partij eigenaars zijn van het kwestieuze pand dat het voorwerp vormt van de bestreden beslissing en dat de derde tussenkomende partij de aanvrager van de vergunning is.

De eerste en tweede tussenkomende partij voegen onder meer een attest van overdracht van een (dan nog) handelswoning toe van 26 juni 2017, waaruit blijkt dat zij de nieuwe eigenaars van het kwestieuze pand zijn waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, alsook een aantal huurovereenkomsten.

Volgens het toepasselijke artikel 4.8.21 VCRO kunnen elk van de personen, vermeld in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, in de zaak tussenkomen.

Artikel 4.2.23 VCRO bepaalt dat een vergunning zonder plichtsplegingen kan worden overgedragen. De eerste en tweede tussenkomende partij zijn ten gevolge van de overdracht van het onroerend goed als vergunninghouders te beschouwen en kunnen zich dan ook beroepen op artikel 4.8.11, §1, lid 1, 1° VCRO dat bepaalt dat een beroep kan worden ingesteld door de aanvrager van de vergunning.

De derde tussenkomende partij beroept zich niet louter op haar statuut als aanvrager van de vergunning, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij aanvoert. Zij beroept zich evenmin op een louter moreel of procedureel belang als voormalige vergunninghouder, maar maakt ook afdoende duidelijk dat zij een materieel belang heeft bij het behoud van de bestreden beslissing. De derde tussenkomende partij beschikt in de gegeven omstandigheden over een afdoende belang

om tussen te komen in de procedure om de beslissing van de verwerende partij te ondersteunen. Het door de verzoekende partij ingestelde beroep kan immers potentieel leiden tot de vernietiging van een voor de derde tussenkomende partij gunstige beslissing.

Alle verzoekende partijen tot tussenkomst beschikken aldus over het vereiste belang om in de procedure tussen te komen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld en er omtrent de tijdigheid geen excepties worden opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt haar belang bij de vordering te ontleen aan haar hoedanigheid van bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO. Ze stelt over een evident belang bij de procedure te beschikken, in het bijzonder vermits zij de aanvraag in eerste aanleg geweigerd heeft. Dat zij niet over rechtspersoonlijkheid beschikt, doet daar geen afbreuk aan.

2.

De eerste en tweede tussenkomende partij betwisten het belang van de verzoekende partij bij de vordering. Zij stellen dat de verwijzing naar artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO de verzoekende partij er niet van weerhoudt om in de concrete omstandigheden haar rechtens vereiste belang aan te tonen. Het is rechtspraak van de Raad van State dat een gemeentelijke overheid moet kunnen aantonen wat haar belang is om op te komen tegen een administratieve rechtshandeling. Dat kan volgens de eerste en tweede tussenkomende partij impliciet afgeleid worden uit het arrest van de Raad van 7 december 2011 (RvVb/A/2011/0189) waarbij de Raad oordeelde dat de verzoekende partij (de stad Hasselt) zich tijdens de procedure in haar wederantwoordnota niet kan presenteren in een andere hoedanigheid (zijnde het schepencollege) aangezien beide bestuursentiteiten een kennelijk ander belang dienen. Het verzoekschrift behoudt daaromtrent het stilzwijgen, terwijl het belang moet worden ontwikkeld op het ogenblik van de rechtsingang en niet pas in het kader van de procedure kan worden toegelicht zonder schending van de procedureregeling. De verzoekende partij zou verder geen beslissing omtrent de beraadslaging van het schepencollege toevoegen om de procedure in te stellen, zodat niet bewezen is dat rechtsgeldig beslist is om te procederen.

3.

De verzoekende partij betwist in haar 'wederantwoordnota' de opgeworpen exceptie van gebrek aan belang en stelt dat die exceptie om meerdere redenen dient te worden afgewezen, meer bepaald:

- (1) vermits ze lijnrecht ingaat tegen de vaste rechtspraak van de Raad die aanvaardt dat een bij een dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan van rechtswege over een belang bij het beroep beschikt en dat niet verder hoeft te bewijzen (o.a. RvVb/7/A/1617/1188 van 29 augustus 2017);
- (2) uit het geciteerde arrest van 7 december 2011 onmogelijk het tegendeel kan afgeleid worden;
- (3) de verzoekende partij bovendien in het verzoekschrift heeft aangegeven waarom zij over een belang beschikt, met name omdat de bestreden beslissing haar zou benadelen op vlak

van gemeentelijk beleid, aangezien zij op p. 6 de overwegingen van haar weigeringsbesluit van 23 december 2016 integraal heeft weergegeven en op p. 28 opnieuw het belang van haar voorgevelbeleid benadrukt.

Wat het beweerdelijk niet geldig in rechte zijn getreden van de verzoekende partij betreft, stelt de verzoekende partij dat de eerste en tweede tussenkomende partij opnieuw 'spijkers op laag water' zoeken', vermits noch artikel 16, noch de artikelen 55-58 Procedurebesluit voorschrijven dat dergelijke handeling bij het verzoekschrift moet worden gevoegd. Voor de volledigheid voegt de verzoekende partij bij haar wederantwoordnota alsnog het betrokken collegebesluit (stuk 11 – notulen uit de vergadering van het schepencollege van 2 juni 2017) toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, 2° VCRO over het vereiste belang. Het college van burgemeester en schepenen wordt ingevolge artikel 4.8.11, §1, 2° VCRO van rechtswege aangeduid als belanghebbende, zodat zij haar belang niet nader dient te bewijzen. Haar belang is overigens evident aangezien zij omtrent de vergunningsaanvraag die tot de bestreden beslissing geleid heeft, op 23 december 2016 een weigeringsbeslissing heeft genomen.

2.

Wat het bijbrengen van een beslissing om in rechte te treden betreft, betwisten de eerste en tweede tussenkomende partij niet dat de verzoekende partij vertegenwoordigd wordt door een advocaat, die ingeschreven is op het tableau van de Orde van Advocaten. Artikel 3, eerste lid Procedurebesluit bepaalt dat de advocaat van de verzoekende partij geacht wordt (rechtsgeldig) door haar gemandateerd te zijn om de procedure te voeren. Behalve in geval van bewijs van het tegendeel, wordt de advocaat verondersteld gemandateerd te zijn door de handelingsbekwame persoon die hij beweert te verdedigen. Artikel 16 Procedurebesluit bepaalt verder dat een verzoekende partij die rechtspersoon is en geen raadsman heeft die advocaat is, een afschrift van onder meer het bewijs dat het daarvoor bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden, dient bij te voegen.

De eerste en tweede tussenkomende partij beperken zich tot het inmiddels achterhaalde argument dat geen beslissing om in rechte treden aan het verzoekschrift werd gevoegd. De verzoekende partij is geen rechtspersoon en wordt bovendien vertegenwoordigd door een advocaat, zodat zij bij haar verzoekschrift niet noodzakelijk een beslissing om in rechte te treden diende te voegen.

Ten overvloede blijkt uit het door de verzoekende partij voorgelegde stuk dat zij in vergadering van 2 juni 2017 (tijdig) beslist heeft om in rechte te treden.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in het eerste middel de schending van artikelen 6, 7, 22, 23, 25, 26 en 40 van de algemene stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen van 24 februari 2015,

artikel 4.3.1, §1, eerste lid, a) VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en het materieel motiveringsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij betoogt dat de aanvraag strijdig is met diverse bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, en overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO de vergunning in beginsel diende te worden geweigerd vermits niet op geldige wijze van deze voorschriften wordt afgeweken.

De bestreden beslissing schendt vooreerst artikel 6 en 7 van de algemene stedenbouwkundige verordening (uiterlijke kenmerken). Artikel 6 en 7 zijn weldegelijk van toepassing op functiewijzigingen, terwijl de verwerende partij de aanvraag er niet aan toetst. Een onroerend goed moet ingevolge de verordening bij een functiewijziging in harmonie zijn met de inplanting, de bouwhoogte en de bouwdiepte van het referentiebeeld, dat gevormd wordt door de bebouwde omgeving en wat de hoogte en aantal bouwlagen betreft, bepaald wordt door de linker- of rechterbuur. Het pand is kwestie vormt geen harmonisch geheel met de omliggende bebouwing.

De artikelen 22 en 23 van de verordening bepalen verder inzake uitzicht, beeldkwaliteit en materiaalgebruik dat onder meer een vergunningsplicht wordt ingevoerd voor voorgevelwijzigingen, in het bijzonder het wijzigen of vervangen van de gevelafwerking, en dat het materiaalgebruik van alle onderdelen van een gebouw, constructie e.a. duurzaam, kwalitatief, constructief en esthetisch verantwoord moet zijn. Het door de aanvrager voorgestelde materiaalgebruik is geenszins esthetisch vermits op het gelijkvloers gewerkt wordt met een grijze bepleistering met een plint in blauwe hardsteen en buitenschrijnwerk in grijs PVC, maar de voorgevel op de bovenliggende verdiepingen ongewijzigd blijft. De voorgevels in de onmiddellijke omgeving zijn allemaal uit dezelfde materialen opgetrokken (stuk 10).

De artikelen 25 en 26 van de verordening (gebruikskenmerken) bepalen dat wanneer in een gebouw meerdere woonegelegenheden worden gecreëerd, slechts 20% van de woonegelegenheden een oppervlakte mag hebben van minder dan 80 m² netto (waarop in geval van technische redenen een afwijking kan worden bekomen) en bepalen over welke ruimten een woonelegenheden moet beschikken, waaronder een buitenruimte en een badkamer, minimaal bestaande uit lavabo en douche en/of bad gelegen in de woonelegenheden die niet rechtstreeks uitgaat in een leefruimte of kookruimte. Over het toepasselijkheid van artikel 25 en 26 van de verordening bestaat volgens de verzoekende partij (die 'artikel 24: toepassingsgebied versterken woonkwaliteit' citeert) geen discussie, en dient vastgesteld dat de netto-oppervlakte van de gelijkvloerse verdieping slechts 70 m² bedraagt en de verwerende partij wat de bruikbare gebruiksoppervlakte betreft enkel is afgegaan op de beroepsargumentatie van de derde tussenkomende partij, zonder een concreet onderzoek te doen naar de plannen. In ieder geval is de aanvraag strijdig met artikel 25 van de verordening dat voorschrijft dat slechts 20% van de woonegelegenheden een oppervlakte mag hebben van minder dan 80 m² netto. Doordat het gelijkvloers een netto-oppervlakte heeft van minder dan 80 m² en er zich drie woonegelegenheden bevinden in het gebouw, wordt de 20% norm overschreden. Door het gelijkvloers appartement te vergunnen hebben 1/3 van de woonegelegenheden in het gebouw een bruikbare gebruiksoppervlakte van minder dan 80 m².

Ook artikel 40 van de verordening, dat regels oplegt voor de opdeling van woonegelegenheden met een binnenoppervlakte tussen 200m² en 450m², wordt volgens de verzoekende partij geschonden. De verwerende partij zou de aanvraag ten onrechte niet toetsen aan het artikel, terwijl de toepasselijkheid ervan blijkt uit artikel 37 van de verordening (toepassingsgebied opdelen in meerdere woonegelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen). Nu de oppervlakte van het pand 429 m² bedraagt en in het pand geen zelfstandige woning met een binnenoppervlakte van 135 m² en een buitenruimte van 20 m² meer aanwezig is (de appartementen

op de eerste en tweede verdieping hebben een oppervlakte van slechts 82 m² en 86 m²) kan geen vergunning verleend worden, minstens moest geldig afgeweken worden van dit stedenbouwkundige voorschrift.

De verzoekende partij merkt op dat in de bestreden beslissing geen sprake is van het verlenen van een afwijking van deze stedenbouwkundige voorschriften, vermits de aanvrager stelt dat de aanvraag voldoet aan de verordening, de bestreden beslissing onterecht beslist dat de aanvraag verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften en een eventuele afwijking dus niet formeel gemotiveerd werd.

2.

De eerste en tweede tussenkomende partij werpen preliminair op dat de bewering van de verzoekende partij dat zij de aanvraag in eerste aanleg wel correct zou hebben beoordeeld, geenszins relevant is voor de beoordeling van deze zaak vermits de verwerende partij bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid onderzoekt.

Wat de ingeroepen schending van artikel 6 en 7 van de verordening betreft, stellen de eerste en tweede tussenkomende partij dat de bestreden beslissing wel impliciet heeft afgewogen of de artikelen 6 en 7 van de verordening van toepassing zijn. De verzoekende partij zou van een verkeerde premisse vertrekken aangezien de artikelen 6 en 7 van de verordening slechts van toepassing zijn indien de aanvraag betrekking heeft op de uiterlijke kenmerken van het gehele pand, en dat is geenszins het geval. Het werkelijke voorwerp van de aanvraag behelst immers een functiewijziging en herinrichting van de gelijkvloerse verdieping. Het bouwvolume, de bouwdiepte, de inplanting, de gemeenschappelijke inkom- en trappenhal, de kelder, de eerste en de tweede verdieping blijven ongewijzigd. De aanvraag voorziet met uitzondering van beperkte voorgevelwerken niet in een aanpassing of een herbouw van de uiterlijke kenmerken van het pand. De overige twee bestaande appartementen dienen niet te voldoen aan de vigerende bepalingen van de verordening omdat deze niet het voorwerp van huidige of van een recente stedenbouwkundige vergunningsaanvraag ingediend na de inwerkingtreding van de verordening vormen. De eerste en tweede tussenkomende partij verwijzen eveneens naar de toelichting bij "hoofdstuk 3 – uiterlijke kenmerken" van de verordening, waarin wordt gewezen op het feit dat de voorschriften inzake uiterlijke kenmerken de basis vormen voor nieuwe of te verbouwen volumes, alsmede voor herbouw. De verwerende partij oordeelde terecht dat de kwetsieuze bepalingen niet van toepassing zijn omdat er geen wijziging is van volume. Er wordt op geen enkele wijze aannemelijk gemaakt dat de aangevraagde functiewijziging op de gelijkvloerse verdieping geen harmonisch geheel zou vormen met de onmiddellijke omgeving, in het bijzonder wat het aantal bouwlagen en de bouwhoogte van de aanpalende gebouwen betreft.

Het uitzicht, de beeldkwaliteit en het materiaalgebruik van de voorgevel op de gelijkvloerse verdieping zou afdoende zijn beoordeeld door de verwerende partij. De bestreden beslissing stelt dat grijs PVC buitenschrijnwerk een duurzaam, kwalitatief, constructief en esthetisch verantwoord materiaal in de zin van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening uitmaakt. De gebruikte materialen komen volgens die beslissing overeen met de onmiddellijke omgeving, hetgeen een directe verwijzing is naar de Leiestraat 24. De voorgevel werd overeenkomstig de verleende vergunning uitgevoerd. De verzoekende partij beperkt zich in wezen tot opportuïteitskritiek. Noch in de artikelen 22 en 23 van de verordening, noch elders in die verordening wordt vooropgesteld dat PVC buitenschrijnwerk en blauwe hardsteen geen duurzame, kwalitatieve, constructieve en esthetische materialen zouden uitmaken. Evenmin wordt voorgeschreven dat de gevelbekleding van het gehele pand uit eenzelfde materiaal zou moeten bestaan, integendeel verwijst de verordening in de bouwcode in de definitie van gevelafwerking naar de definitie van gevelbekleding. In die laatste definitie wordt uitdrukkelijk bevestigd dat de gevel geheel of gedeeltelijk kan worden afgewerkt en/of bekleed ten behoeve van zijn bouwfysische of esthetische kwaliteiten.

De gelijkvloerse woonentiteit voldoet volgens de eerste en tweede tussenkomende partij verder aan de woonkwaliteitsnormen van artikel 25 en 26 van de verordening en overstijgt ruimschoots de minimale oppervlakte van 80 m². Een woongelegenheid wordt in de verordening gedefinieerd als *“elk onroerend goed of een deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande”* (artikel 89 van de verordening). Uit die definitie kan niet worden afgeleid welke ruimten al dan niet in ogenschouw moeten worden genomen om te besluiten of er al dan niet voldaan werd aan de vooropgestelde minimumoppervlakte. Artikel 26, eerste lid van de verordening bepaalt wel over welke ruimten een woongelegenheid minimaal dient te beschikken, waaronder tevens een buitenruimte. De optelsom van alle voormelde en eventuele bijkomende ruimten dient bijgevolg te voldoen aan de minimumoppervlakte van 80 m² (netto). Inclusief de buitenruimte bedraagt de netto vloeroppervlakte aldus 97 m², exclusief de oppervlakte van de inkomruimte.

De eerste en tweede tussenkomende partij argumenteren vervolgens dat artikel 40 van de verordening niet van toepassing is op de aanvraag aangezien er geen sprake is van een opdeling van een woongelegenheid. De verzoekende partij zou een loopje nemen met de begrippen “gebouw” en “woongelegenheid/woning”, beiden nochtans gedefinieerd in de verordening. Een gebouw wordt immers gedefinieerd als een *“elke constructie, die een voor mensen toegankelijke ruimte is, omsloten door vier buitenmuren en/of scheidsmuren, een fundering en een dak (woningen, bedrijven, verenigingen, scholen en openbare constructies)”*. Een meergezinswoning betreft een *“gebouw waarin minimum twee woningen zijn ondergebracht”*. De verwerende partij heeft de aanvraag terecht niet aan artikel 40 getoetst dat enkel toepasselijk is op woongelegenheden met een binnenoppervlakte tussen 200 en 450 m². Woongelegenheden, dus woningen voor één gezin of een alleenstaande, kunnen verder opgedeeld worden mits naleving van de in artikel 40 gestelde voorwaarden. Het voorgaande betekent niet dat deze bepaling ook van toepassing zou zijn op een wijziging van de hoofdfunctie op de gelijkvloerse verdieping van een meergezinswoning waardoor een bijkomende woongelegenheid wordt gecreëerd. Er wordt immers geen woongelegenheid opgedeeld, maar een extra woongelegenheid in het pand voorzien. De verzoekende partij betwist niet dat het gebouw in haar geheel bestemd is voor de huisvesting van meerdere gezinnen of alleenstaanden, en dat er voortaan drie woningen in worden ondergebracht maar deze verder niet worden opgedeeld.

De eerste en tweede tussenkomende partij besluiten dat er überhaupt geen noodzaak bestond om af te wijken van de stedenbouwkundige voorschriften van de verordening. De verwerende partij heeft terecht geoordeeld dat de aanvraag in overeenstemming is met de verordening.

3.

De derde tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partij eraan voorbijgaat dat de artikelen 6 en 7 enkel van toepassing zijn op aanvragen die betrekking hebben op een heel gebouw, maar niet op één bouwlaag. De partij verwijst naar de toelichting bij afdeling 1, “inplanting en hoogte van gebouwen” binnen het hoofdstuk 3 “uiterlijke kenmerken”. Uit de tekst van het begrip “gebouw” en artikel 6 en 7 van de verordening leidt zij af dat de artikelen 6 en 7 enkel van toepassing zijn op volledige gebouwen, terwijl de aanvraag enkel betrekking heeft op het gelijkvloers. De inplanting en het gabariet van het gebouw worden niet gewijzigd. De loutere functiewijziging van een deellentiteit van een gebouw valt niet onder het materieel toepassingsgebied van artikel 6 en 7 van de verordening.

Er ligt volgens de derde tussenkomende partij evenmin een schending van artikel 22 en 23 van de stedenbouwkundige voorschriften voor. Artikel 22 legt enkel een vergunningsplicht vast voor wijzigingen aan de voorgevel, en vermits een vergunning werd aangevraagd is er geen reden om de bestreden beslissing als strijdig met artikel 22 te beoordelen. De verzoekende partij vraagt de

Raad ten onrechte het onderzoek naar de verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften over te doen, waarvoor de Raad niet bevoegd is. Wat de schending van artikel 23 betreft, gaat de verzoekende partij volledig voorbij aan het voorwerp van de aanvraag, beperkt tot de herinrichting van de voorgevel van het gelijkvloers, en niet het volledige gebouw. De verzoekende partij interpreteert artikel 23 verder verkeerd, dat enkel bepaalt dat het materiaalgebruik duurzaam, kwalitatief, constructief en esthetisch verantwoord dient te zijn, wat echter niet kan worden gelijkgesteld met het uitzicht van de volledige voorgevel. De verzoekende partij toont niet aan dat het voorziene materiaalgebruik niet esthetisch verantwoord zou zijn. Haar volledige argumentatie heeft betrekking op het niet volledig renoveren van de voorgevel, wat in het licht van artikel 23 van de verordening irrelevant is. De verwerende partij heeft dan ook terecht kunnen oordelen dat het gebruikte materiaal esthetisch verantwoord is met verwijzing naar de gebruikte materialen voor de rest van het gebouw en de materialen van de gebouwen in de omgeving.

De derde tussenkomende partij argumenteert dat er verder evenmin een schending van de artikelen 25 en 26 van de verordening voorligt. Wat de 'nameting' inhoudt waarvan sprake in de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij, wordt nergens verduidelijkt. In haar administratief beroepschrift verduidelijkt de derde tussenkomende partij dan ook haar berekening van de netto vloeroppervlakte en blijkt dat zij die heeft berekend overeenkomstig de meetmethode gehanteerd door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. De loutere bewering van de verzoekende partij kan dan ook niet volstaan om een objectieve berekening van de netto vloeroppervlakte te weerleggen, dan wel het oordeel daaromtrent in de bestreden beslissing te ontkrachten.

De derde tussenkomende partij acht artikel 40 van de verordening verder niet van toepassing, welk artikel slechts van toepassing is voor de opdeling in woongelegenheden van bestaande woningen. Het huidige pand vormt in zijn geheel geen woning en ook de bestaande woningen op de tweede en derde verdieping worden verder niet opgesplitst. De verwerende partij heeft zich – in tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert - niet uitgesproken over het al dan niet historisch vergund zijn van het gebouw, en enkel gesteld dat het gelijkvloers niet kan worden beschouwd als een woning overeenkomstig de verordening. Artikel 40 kan niet worden toegepast, er wordt geen bestaande woongelegheden tussen de 200 en 450 m² verder opgesplitst in bijkomende woongelegenheden, het gaat slechts om de creatie van een nieuwe woongelegheden als gevolg van een functiewijziging.

4.

De verzoekende partij weerlegt de kritiek van de tussenkomende partijen stellende dat aangezien de aanvraag een functiewijziging behelst, de bouwhoogte in harmonie moet zijn met het referentiebeeld. Conform artikel 7 vormt de aanpalende bebouwing het relevante referentiebeeld bij de bepaling van de bouwhoogte. Voor zover de derde tussenkomende partij stelt dat die functiewijziging betrekking moet hebben op het gehele gebouw, voegt zij een extra toepassingsvoorwaarde toe aan artikel 6. Dat in de tweede zin van artikel 6 wordt verwezen naar een "gebouw" doet daar geen afbreuk aan, omdat die zinsnede geen betrekking heeft op het toepassingsgebied van artikel 6. De verwijzing naar de toelichting bij hoofdstuk 3 is irrelevant, aangezien die toelichting geen betrekking heeft op functiewijzigingen. Het eigenlijke voorschrift dat voorgaat op de toelichting, brengt een functiewijziging expliciet onder het toepassingsgebied. De verwijzing naar de definitie van een "gebouw" kan ook niet tot het tegendeel doen besluiten. Daarenboven kan hieruit geenszins worden afgeleid dat enkel aanvragen voor een geheel gebouw zich naar deze bepalingen moeten richten. Het is net typisch aan een functiewijziging dat die betrekking kan hebben op een deel van een gebouw. Voor zover de eerste en tweede tussenkomende partij betogen dat de functiewijziging in overeenstemming is met de aanpalende percelen, miskennen zij dat in geval van een functiewijziging de bouwhoogte van het project verenigbaar moet zijn met de aanpalende gebouwen.

De verwijzing naar artikel 22 van de verordening acht de verzoekende partij verder wel relevant, omdat het voorgevelbeleid voor de stad Mechelen een zeer belangrijke en precare kwestie is. Het betoog van de derde tussenkomende partij dat de Raad geen bevoegdheid zou hebben om de legaliteitstoets door te voeren raakt kant noch wal. De derde tussenkomende partij spreekt zich op pagina 15 van haar schriftelijke uiteenzetting tegen, wanneer zij stelt dat *“Uw Raad zich enkel kan uitspreken over de verenigbaarheid van de bestreden beslissing met de stedenbouwkundige voorschriften”*. De verzoekende partij stelt verder niet in te zien waarom artikel 23 geen betrekking zou hebben op de herinrichting van het gelijkvloers. Dat het artikel enkel betrekking zou hebben op het materiaalgebruik, maar niet kan gelijkgesteld worden met de volledige voorgevel, is niet correct. Uit de toelichting bij de artikelen 22 en 23 blijkt dat deze bepalingen in essentie betrekking hebben op de afwerking van de voorgevel, uit de bestreden beslissing zelf dat de artikelen 22 en 23 betrekking hebben op voorgevelwijziging. De verwerende partij miskent de artikelen 22 en 23 door alsnog een stedenbouwkundige vergunning toe te kennen. De bestreden beslissing strookt verder niet met de verscherpte motiveringsplicht, aangezien de voorgevels in de onmiddellijke omgeving onbesproken worden gelaten. Ook het betoog van de eerste en tweede tussenkomende partij kan niet worden aangenomen, omdat de bestreden beslissing de verenigbaarheid van de voorgevel met de omgeving met een loutere stijlformule motiveert. De bestreden beslissing bevat géén directe verwijzing naar de Leiestraat 24. De verzoekende partij verzoekt de Raad niet om een opportuiniteitsoordeel te maken, maar louter vast te stellen dat de verwerende partij in het licht van artikel 22 en 23 geen zorgvuldige beoordeling heeft gemaakt, en daarbij rekening te houden met de op de verwerende partij rustende verscherpte motiveringsplicht nu het voorgevelbeleid van de stad Mechelen een belangrijke kwestie betreft zoals blijkt uit de bijkomende vergunningsplicht en het schepencollege er in eerste aanleg van uitging dat de voorgevel niet voldoende kwalitatief is en geen positieve bijdrage levert aan het straatbeeld.

Wat de ingeroepen schending van de artikelen 25 en 26 van de verordening betreft blijkt uit de repliek van de eerste en tweede respectievelijk derde tussenkomende partij dat de bestreden beslissing onzekerheid laat bestaan of het betrokken gelijkvloerse appartement een oppervlakte heeft van 70 m² (standpunt van de verzoekende partij), 80 m² (standpunt derde tussenkomende partij) of 97 m² (standpunt eerste en tweede tussenkomende partij). De eerste en tweede tussenkomende partij stelt ten onrechte dat rekening moet worden gehouden met de oppervlakte van de buitenruimte. Uit artikel 26 van de verordening en de hierbij gevoegde tabel blijkt dat enkel met de daarin opgenomen ruimten (de buitenruimte hoort daar niet bij) rekening kan worden gehouden. De verordening bevat een definitie van de “nuttige bruikbare oppervlakte”, met een verwijzing naar “muren” en “plafond” zodat duidelijk is dat de buitenruimte niet mag worden meegeteld. Wanneer de buitenruimte wordt afgetrokken blijkt dat slechts een netto oppervlakte van 67 m² overblijft. Gelet de twijfel die er bestond omtrent de bruikbare netto vloeroppervlakte, staat vast dat een concrete berekening door de verwerende partij zich opdrong.

De verzoekende partij betoogt verder dat duidelijk is dat artikel 40 van toepassing is aangezien artikel 37 expliciet stipuleert dat de bepalingen uit afdeling 3 - dus ook artikel 40 - van toepassing zijn bij aanvragen die strekken tot het vermeerderen van het aantal woonegelegenheden binnen een gebouw en/of wijzigen van de hoofdfunctie van het gebouw. De tussenkomende partijen betwisten niet dat het volledige pand een oppervlakte van 429 m² heeft. De verwerende partij heeft nooit vastgesteld dat artikel 40 niet van toepassing is op de aanvraag. Uit de repliek van de eerste en tweede tussenkomende partij blijkt net wél dat artikel 40 van toepassing is: artikel 37 verwijst expliciet naar de vermeerdering van woonegelegenheden binnen een gebouw.

De verzoekende partij besluit dat er geen sprake is van een geldige afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften en dat de tussenkomende partijen zich in allerlei bochten

moeten wringen om aan te tonen dat de aangehaalde bepalingen hetzij niet van toepassing zijn, hetzij de aanvraag hiermee overeenstemt.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning geweigerd moet worden indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds met de goede ruimtelijke ordening.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen (hierna: de verordening') bevat stedenbouwkundige voorschriften zoals bedoeld door artikel 1.1.2, 13° VCRO en artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO. Uit deze bepalingen vloeit dan ook voort dat een stedenbouwkundige vergunning in principe moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de bepalingen van de verordening, tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken.

De formele en materiële motiveringsverplichting in hoofde van de verwerende partij houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten, die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt voor de verwerende partij de plicht in om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en ze te steunen op een correcte feitenvinding. Zij dient zich te informeren over alle relevante elementen om met kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen. Vermits de Raad in de uitoefening van het aan hem opgedragen wettigheidstoezicht zijn beoordeling van de feiten niet in de plaats mag stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, is de Raad slechts bevoegd om na te gaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid correct heeft uitgeoefend met name of zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen. De Raad kan in het kader van deze beoordeling slechts rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing.

2.

Met de bestreden beslissing verleent de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning aan de derde tussenkomende partij voor een functiewijziging van een gelijkvloerse horecazaak naar een gelijkvloers éénslaapkamerappartement met twee garages aan de Leiestraat 8 tot 10 in Mechelen.

Volgens de beschrijvende nota bij de aanvraag omvat het éénslaapkamerappartement een brutovloeroppervlakte van 89 m² en een nettovloeroppervlakte van 80 m². In de beschrijvende nota staat beschreven dat de keuken *“wordt voorzien van een efficiënt verluchtingssysteem en in verbinding [staat] met de rechtstreeks verlichte leefruimte en ontbijthoek”*. De slaapkamer en ontbijthoek grenzen aan de tuin van circa 30 m². De wijzigingen aan de voorgevel worden er als volgt omschreven: *“in de voorgevel wordt het buitenschrijnwerk op het gelijkvloers vervangen door nieuw grijs pvc buitenschrijnwerk. Ter plaatse van de gegroepeerde garages zullen in de bestaande openingen nieuwe geïsoleerde sectionaalpoorten in grijze pvc worden voorzien. De totale gevelbreedte bedraagt meer dan 8m (+15,08 m). Conform artikel 14 van de stedenbouwkundige verordening van Mechelen worden garagepoorten toegestaan. Deze garagepoorten nemen*

maximaal 5,5m van de voorgevelbreedte in (5,28 m). Ter plaatse van de leefruimte zal de borstwering verhoogd worden en zal de deur vervangen worden door een raam [...]"

3.

De verzoekende partij acht vooreerst de voorschriften van artikel 6 'Inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte' en artikel 7 'Hoogte en bouwlagen' uit deel 2 'ruimtelijke kwaliteit, hoofdstuk 3, 'uiterlijke kenmerken', afdeling 1, 'inplanting en hoogte van gebouwen', van toepassing op de aanvraag.

Artikel 6 'Inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte' bepaalt:

*"Bij nieuwbouw, **functiewijziging** of **herbouw** moet de **inplanting**, **bouwhoogte** en **bouwdiepte** in harmonie zijn met **het referentiebeeld**. Er kan niet gerefereerd worden naar bestaande **gebouwen** die niet in harmonie zijn met het **referentiebeeld**, noch naar bouw misdrijven."*

Artikel 7 'Hoogte en bouwlagen' bepaalt onder §1:

*"De **hoogte** en het **aantal bouwlagen** van een **gebouw** wordt bepaald door het **referentiebeeld** en is afgestemd op de linker- of rechterbuur".*

Deel 5 van de verordening, dat een luik 'definities' bevat, definieert een 'gebouw' als *"elke constructie, die een voor mensen toegankelijke ruimte is, omsloten door vier buitenmuren en/of scheidsmuren, een fundering en een dak (woningen, bedrijven, verenigingen, scholen en openbare constructies". Een meergezinswoning wordt onder a) beschreven als een "gebouw waarin minimum twee woningen zijn ondergebracht".*

Hoewel uit artikel 6 blijkt dat de bepalingen inzake 'inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte' van toepassing zijn op 'functiewijzigingen', blijkt uit de afdelingstitel 1 'inplanting en hoogte van gebouwen', samen gelezen met de definitie van het begrip 'gebouw', dat artikel 6 uitsluitend betrekking heeft op functiewijzigingen van een (volledig) gebouw, en niet op aanvragen tot functiewijzigingen zoals *in casu* die betrekking hebben op één verdieping van een gebouw en die op zich niet van invloed zijn op de bestaande inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte van het kwestieuze gebouw.

In lijn met het redelijkheidsbeginsel kan het artikel niet zo geïnterpreteerd worden als zou een aanvraag tot functiewijziging van het gelijkvloers zonder aanpassingen in functie van de inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte van het gebouw, ertoe kunnen leiden dat de inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte van het volledige gebouw moet worden geëvalueerd, temeer omdat het gebouw in kwestie tevens deel uitmaakt van de in de omgeving bestaande toestand als bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO, en aldus deel uitmaakt van het 'referentiebeeld', volgens deel 5 van de verordening, 'definities', *"gevormd door de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt van de buitenruimte en bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkst zijn en dus kenmerken voor de betreffende omgeving kunnen genoemd worden".*

Artikel 7 verduidelijkt tevens dat het artikel slechts van toepassing is op een 'gebouw' in de zin van de verordening.

De toelichting bij de afdeling doet geenszins anders besluiten.

De verzoekende partij maakt bijgevolg geenszins aannemelijk dat artikelen 6 en 7 van de verordening op de aanvraag van toepassing zijn, en maakt dus niet aannemelijk dat de verwerende

partij de aanvraag ten onrechte niet aan die bepalingen zou hebben getoetst. De Raad merkt in dat verband op dat de verzoekende partij in haar weigeringsbeslissing van 23 december 2016 evenmin uitdrukkelijk melding maakt van een schending van voormelde artikelen, en er voor de verwerende partij bijgevolg geen aanleiding was om de bestreden beslissing op dat punt uitgebreider te motiveren.

4.

De verzoekende partij vervolgt dat de voorschriften van artikel 22 en 23 van de verordening, hoofdstuk 3, 'uiterlijke kenmerken', afdeling 6, 'uitzicht, beeldkwaliteit en materiaalgebruik' op de aanvraag van toepassing zijn.

Artikel 22 voert een vergunningsplicht voor voorgevelwijzigingen, meer bepaald voorgevelafwerking in:

*"In de gehele stad Mechelen wordt een vergunningsplicht ingevoerd voor voorgevelwijzigingen, meer in het bijzonder het wijzigen of vervangen van de **gevelafwerking**."*

Artikel 23 bevat voorschriften inzake 'materiaalgebruik' van alle onderdelen van een gebouw, constructie, afsluiting of aanleg:

*"Het materiaalgebruik van alle onderdelen van een **gebouw, constructie**, afsluiting of aanleg moet duurzaam, kwalitatief, **constructief** en esthetisch verantwoord zijn."*

Volgens de definities van deel 5 van de verordening moet onder 'gevelafwerking' 'Gevelbekleding inclusief alle sierelementen' worden begrepen. 'Gevelbekleding' wordt gedefinieerd als '*materiaal en/of techniek waarmee de gevel geheel of deels wordt afgewerkt en/of bekleed (ten behoeve van zijn bouwfysische en/of esthetische kwaliteiten)*'. Hieronder wordt onder meer gerekend:

- bepleisteringen, met inbegrip van lijst- en stuc- en stafwerk en de erin verwerkte sierpatronen: kalkbepleistering, cementbepleistering, similibepleistering, cimorné,...
- schilderwerk en kalei;
- betegeling: keramische tegel, geglazuurde tegels,...". (eigen onderlijning)

Een 'gevel' betreft een '*buitenmuur van een gebouw*'. De verordening bevat onder 'gevel- en dakwerken' tevens een definitie van wat onder gevel- en dakwerken moet worden begrepen.

Met de tussenkommende partijen moet worden vastgesteld dat de aanvraag tevens een vergunning voor wijziging van de gevelafwerking van het gelijkvloers behelst, en uit het artikel, noch de definitie van 'gevelbekleding' blijkt dat de voorgevelbekleding niet uit meerdere materialen kan bestaan, noch dat een wijziging van gevelbekleding geen betrekking kan hebben op een deel van de voorgevel.

De verzoekende partij blijft in gebreke aan te tonen dat de bestreden beslissing die motiveert dat de gebruikte materialen voor de geplande voorgevelwijziging kwalitatieve en esthetische materialen zijn die worden gebruikt in de voor- en achtergevel van het pand en ook in de onmiddellijke omgeving worden waargenomen – anders dan de boude stelling dat enkel de gelijkvloerse voorgevel onder handen wordt genomen en dat de voorgevel niet verenigbaar zou zijn met de onmiddellijke omgeving – foutief is dan wel strijdig met artikel 22 en 23 van de verordening. Het begrip 'esthetisch' laat wel degelijk ruimte voor appreciatie. Opnieuw stelt de Raad vast dat de verzoekende partij in haar weigeringsbeslissing van 23 december 2016 niet uitdrukkelijk melding maakt van een schending van voormelde artikelen, en louter meegeeft dat een "*volledige aanpak van het pand vereist is om te komen tot een project in overeenstemming*

met de stedenbouwkundige verordening [...]waarbij vooral wordt ingezet op het verhogen van de woonkwaliteit en de ontwikkeling van een evenwichtige gevel die een positieve bijdrage levert aan het straatbeeld.” Uit de foto’s bij de aanvraag blijkt niet dat de voorgevels in de omgeving een homogeen karakter vertonen. Verder werden er geen bezwaren ingediend in het kader van het openbaar onderzoek, zijn de adviezen (voorwaardelijk) gunstig en stelde de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een met de bestreden beslissing eensluidend verslag op, zodat er voor de verwerende partij bijgevolg geen aanleiding was om de bestreden beslissing op dat punt uitgebreider te motiveren.

5.

De verzoekende partij voert voorts de schending aan van de artikelen 25 ‘minimale oppervlakten woongelegenheden’ en 26 ‘Ruimten per woongelegenheden’ van de stedenbouwkundige verordening, hoofdstuk 4 ‘gebruiksenmerking, afdeling 1, ‘versterken van woonkwaliteit’.

Artikel 24 omschrijft het toepassingsgebied van het hoofdstuk:

*“§1 Dit hoofdstuk is van toepassing op elke **zelfstandige woning** gelegen op het grondgebied van de stad Mechelen. De artikels in dit hoofdstuk zijn van toepassing bij de beoordeling van aanvragen voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor verbouwing, **herbouw**, nieuwbouw, het wijzigen van het aantal woongelegenheden en wijzigingen van **hoofdfunctie**, voor het deel waarop de aanvraag betrekking heeft.*

*§2: Dit hoofdstuk is niet van toepassing op de **woningen** waarvan de opdeling vergund werd, dan wel vermoed wordt vergund te zijn.*

De opdeling die vergund werd op het ogenblik van de inwerkingtreding van de verordening, valt niet onder dit uitzonderingsartikel.”

Artikel 25 ‘minimale oppervlakte woongelegenheden’ luidt:

*“§1: Wanneer in een **gebouw** meerdere woongelegenheden worden gecreëerd, mag slechts 20% van de woongelegenheden een oppervlakte hebben van minder dan 80 m² netto.*

*§2: Indien een **woongelegenheden** om technische redenen niet aan deze voorwaarde kan voldoen, kan hiervoor een afwijking bekomen worden.”*

Artikel 26 ‘ruimten per woongelegenheden’ bepaalt:

*“Elke **woongelegenheden** moet minstens beschikken over:*

- een inkomruimte;
- een leefruimte (zit-, eet- en kookruimte), al dan niet in één ruimte geïntegreerd;
- een slaapruimte(n);
- een bergruimte;
- een badkamer, minimaal bestaande uit lavabo en **douche** en/ of bad (voorzien van stromend koud en warm water), gelegen in de **woongelegenheden** en die niet rechtstreeks uitgaat in een leefruimte (zit- en eetruimte) of een kookruimte;
- een toilet met waterspoeling (al dan niet geïntegreerd in de badkamer), gelegen in de **woongelegenheden** en die niet rechtstreeks uitgaat in een leefruimte (zit- en eetruimte), een kookruimte of een slaapruimte;
- een **buitenruimte**.

*De **nuttige bruikbare vloeroppervlakte** van deze ruimten moeten voldoen aan de oppervlakenormen vermeld in bijgevoegde tabel (zie tabel 1). De **nuttige bruikbare vloeroppervlakte** wordt bepaald in verhouding tot het aantal personen. [...]*

De functies en de oppervlaktes die gevraagd worden dienen aangetoond binnen de stedenbouwkundige aanvraag.”

Tabel 1 luidt:

TABEL 1: Minimale nuttige bruikbare vloeroppervlakte voor functies binnen een woongegelegenheid			
NORMEN		VOORBEELDEN	
RUIMTEN	Minimum oppervlakte	Voorbeelden afmetingen	Voorbeelden bemeubelbaarheid
Inkomruimte	$\geq 1,5 \text{ m}^2$	150 cm x 100 cm / ...	- vestiaire(kast) min. 60 cm x 80 cm
Leefruimte	$\geq 23 \text{ m}^2 + 1 \text{ m}^2$ per bijkomende persoon	zitruimte min. 360 cm breed eetruimte min. 320 cm breed	- zithoek 3+2+1 - eettafel 180 cm x 90 cm - TV-kast 200 cm x 50 cm
Kookruimte	$\geq 4,5 \text{ m}^2 + 0,5 \text{ m}^2$ per bijkomende persoon	180 cm x 240 cm / 180 cm x 300 cm / 240 cm x 240 cm / ...	- koelkast, fornuits (met aan beide zijden vrije ruimte van 30 cm) - dubbele spoelbak met verlek (vaatwasmachine), min. 120 cm - vrije aanrechtzone (totaal = min. 360 cm) - standaard 120 cm tussen overliggende aanrechten (min. 100 cm)
Hoofdslaapruiimte	$\geq 12 \text{ m}^2$	340 cm x 360 cm / 280 cm x 420 cm / ...	- bed 160 cm x 205 cm - kast 250 cm x 60 cm - vrije circulatieruimte van 80 cm
Slaapruiimte kind(eren)	$\geq 8 \text{ m}^2$ (1 persoon)	240 cm x 360 cm / 260 cm x 320 cm /	- per kind: bed 90 cm x 205 cm - kast 100 cm x 60 cm
	$\geq 14 \text{ m}^2$ (2 personen)	280 cm x 300 cm / ... min. breedte = 210 cm	- bureau 70 cm x 120 cm - vrije circulatieruimte min. 80 cm
Bergruimte	$\geq 1,5 \text{ m}^2$ / persoon voor algemene bergruimte + 1 m^2 voor wasmachine + 1 m^2 voor opslaan huishoudelijk afval	150 cm x 100 cm / 120 cm x 120 cm / ...	- wasmachine & droogkast, CV, ... - oppervlaktes van garages boven 18 m^2 mogen verrekend worden als berging oppervlakte
Badkamer	$\geq 3 \text{ m}^2 + 0,5 \text{ m}^2$ per persoon	170 cm x 240 cm (voor 2 pers) / ...	- twee lavabo's vanaf 3 slaapkamers
Toilet dag	$\geq 1,17 \text{ m}^2$	min. 80 cm x 130 cm	- dagtoilet met handwasbakje
Toilet nacht	$\geq 1,17 \text{ m}^2$	min. 80 cm x 130 cm	- extra toilet vanaf 5 personen
Gangruimte		breedte = min. 90 cm	- vrije wand voor bergkast/ vestiaire
Binnentrap		nuttige breedte = min. 85 cm - optrede H: 17,5-19 cm vrije aantrrede A: 22-25 cm	- stapmodulus M=2H+A met 60 cm < M < 63 cm trapneus 4-5 cm

De partijen betwisten niet dat alle gevraagde ruimten aanwezig zijn en de nuttige bruikbare vloeroppervlakte van deze individuele ruimten voldoet aan de oppervlakenormen vermeld in tabel 1 bij artikel 26, zodat de aangevoerde schending van artikel 26 van de verordening geen feitelijke grondslag heeft.

De verzoekende partij maakt verder niet aannemelijk dat artikel 25 van de verordening van toepassing is. In het gebouw in kwestie wordt luidens de aanvraag één bijkomende woongegelegenheid ‘gecreëerd’ door een functiewijziging op het gelijkvloers. De bovenste twee appartementen maken immers geen deel uit van de aanvraag. Het wordt bovendien verder niet betwist dat de appartementen op de eerste en tweede verdieping, daargelaten de vraag naar het vergund karakter ervan, op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaan, zodat met de aanvraag in het gebouw strikt genomen geen “meerdere woongegelegenheden worden gecreëerd”, zoals artikel 25 van de verordening dicteert. Dat artikel 24 van de verordening in algemene zin bepaalt dat de bepalingen van het hoofdstuk ook van toepassing zijn op het wijzigen van de ‘hoofd functie’, laat immers onverlet dat artikel 25 van de verordening ook een eigen toepassingsgebied markeert.

Zelfs indien het artikel toepasselijk zou zijn, toont de verzoekende partij met een loutere '*nameting*' in functie van de nuttige bruikbare vloeroppervlakte vermeld in artikel 26 (en niet in artikel 25), niet aan dat het gelijkvloerse appartement, met volgens de beschrijvende nota een bruto oppervlakte van 89 m² en een netto oppervlakte van 80m², een netto oppervlakte van minder dan 80 m² heeft. Een 'woning' wordt volgens de verordening immers gedefinieerd als "*Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande*". Artikel 25 lijkt niet te verhinderen dat ook de oppervlakte van andere ruimten dan die in artikel 26 genoemd, zoals bijvoorbeeld een garage en een gemeenschappelijke ingang, en bij uitbreiding zelfs de buitenruimte, bij ontstentenis van enige definitie daaromtrent in de verordening tot de netto oppervlakte van een woongelegenheden kan worden gerekend. De motivering in de bestreden beslissing dat "*de nieuwe woongelegenheden [...] een oppervlakte [heeft] van minimaal 80m² en voldoet aan artikel 25*" lijkt zodoende (voor zover de overeenstemming met artikel 25 zou moeten worden aangetoond) niet gebaseerd te zijn op foutieve gegevens, noch getuigt het in hoofde van de verwerende partij van een kennelijk onzorgvuldige besluitvorming te oordelen dat de netto oppervlakte minstens 80 m² bedraagt. Opnieuw maakt de door de verzoekende partij genomen beslissing van 23 december 2016 geen expliciete melding van een schending van artikel 25 van de verordening, zodat er zich geen verscherpte motiveringsplicht opdrong.

6.

Ten slotte voert de verzoekende partij de schending van artikel 40 van de verordening, onder hoofdstuk 4 'gebruikskennmerken', afdeling 3 'het opdelen in meerdere woongelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen', aan.

Artikel 37 van de verordening bakent het toepassingsgebied van de afdeling als volgt af:

*"Deze afdeling is van toepassing op elke **woning** gelegen op het grondgebied van de stad Mechelen.*

*De verordening zal dienen bij de beoordeling van aanvragen die strekken tot het vermeerderen van het aantal woongelegenheden binnen een **gebouw en/of het wijzigen van de hoofdfunctie. [...]***

*d) Bij **woningen** waarvan de opdeling vergund werd, dan wel vermoed wordt vergund te zijn. De opdeling die vergund werd dan wel vermoed worden vergund te zijn valt niet onder dit uitzonderingsartikel."*

Artikel 40 van de verordening bevat regels voor de opdeling van 'woongelegenheden' met een binnenoppervlakte tussen 200 m² en 450m² en bepaalt:

*"§1: **Woningen** met een **binnenoppervlakte** tussen 200 m² en 450 m² kunnen, mits naleving van de voorwaarden gesteld in dit artikel, opgedeeld worden. De vereisten betreffende de woonkwaliteit (hoofdstuk 4 afdeling 1) blijven van toepassing op elk van de woongelegenheden.*

*§2: Er kan één bijkomende **zelfstandige woning** met **buitenruimte** voorzien worden, op voorwaarde dat één **zelfstandige woning** met een **binnenoppervlakte** van 135 m² en een aaneengesloten **private buitenruimte** van meer dan 20 m² behouden blijft.*

*§3: Per bijkomende schijf van 100 m² **binnenoppervlakte** kan één bijkomende **zelfstandige woning** met **buitenruimte** worden voorzien, indien één **zelfstandige woning** met een **binnenoppervlakte** van 135 m² en een aaneengesloten **private buitenruimte** van meer dan 20 m² behouden blijft. (zie tabel 2)*

..."

De partijen betwisten niet dat de oppervlakte van het gebouw 429m² bedraagt, en evenmin dat de private buitenruimte van gelijkvloers circa 30 m² bedraagt.

Artikel 40 bevat echter uitdrukkelijk voorwaarden gesteld aan het opdelen van “woningen” of woongelegenheden in artikel 40, terwijl uit de aanvraag blijkt dat met de aanvraag louter een functiewijziging van horeca naar wonen en herinrichtingswerken van het gelijkvloers worden beoogd. Bovendien blijkt dat het ‘gebouw’ in kwestie door de verzoekende partij zelf niet erkend wordt als een “woning”. Luidens de weigeringsbeslissing van 23 december 2016 wordt *“het pand [...]kadastraal als twee entiteiten, elk als één handelshuis, beschouwd. Voor de panden en het samenvoegen ervan zijn geen stedenbouwkundige vergunningen gekend.”* Vermits de aanvraag in essentie een functiewijziging van de gelijkvloerse verdieping van horeca naar wonen beoogt, kan de verzoekende partij niet met rede voorhouden dat de aanvraag een opdeling van een ‘woning’ in de zin van artikel 40 van de verordening en de definitie van dat begrip in de verordening, beoogt, minstens toont de verzoekende partij dat niet aan.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in het tweede middel de schending aan van artikel 1.1.4 VCRO, artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en het materieel motiveringsbeginsel en redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verwerende partij is volgens de verzoekende partij op kennelijk onredelijke wijze tot het besluit gekomen dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Het is volgens haar duidelijk dat:

- (1) het gelijkvloerse appartement - met een beperkte nuttige gebruiksoppervlakte, de spitse vorm en de zeer kleine achtertuin - niet aansluit bij het hedendaags gebruiksgenot. De tuin kan niet als een kwalitatieve, groene tuinzone worden beschouwd gelet de beperkte oppervlakte en er is sprake van privacyhinder nu het terras op de tweede verdieping uitkijkt op de sowieso veel te kleine achtertuin. De verwerende partij ging verder uit van de verkeerde bruikbare oppervlakte - 70 m² in plaats van 80 m² - zodat zij niet is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens;
- (2) de visueel-vormelijke elementen niet afdoende in rekening worden genomen. De vooropgestelde gevelafwerking sluit niet aan op de bovengelegen verdiepingen, noch op de omliggende bebouwing. Het voorgevelbeleid is bij de stad Mechelen een zeer precaire en belangrijke kwestie, waarvoor een bijkomende vergunningsplicht wordt ingevoerd, hetgeen veronderstelt dat een zorgvuldige en concrete beoordeling wordt gemaakt van de inpasbaarheid van voorgevelaanpassingen;
- (3) nergens uit de bestreden beslissing kan afgeleid worden dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de concrete verkeersstoestand ter plaatse. Nochtans zijn er feitelijke gegevens die in rekening dienden te worden genomen, onder andere wordt door het voorzien van twee garages openbare parkeergelegenheid weggenomen terwijl de Leiestraat ter hoogte van het pand een zeer grote parkeerdruk kent. De garages worden aan de rechterzijde voorzien, net in de bocht van de Leiestraat en uitgevend op het kruispunt met de Mandelstraat, wat in- en uitrijmogelijkheden en verkeersveiligheid zal beïnvloeden die de bestreden beslissing ten onrechte niet in rekening neemt.

2.

De eerste en tweede tussenkomende partij antwoorden dat de vergunningverlenende overheid over een ruime discretionaire bevoegdheid beschikt bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, en de Raad slechts mag ingrijpen in geval van een kennelijk onredelijke beslissing. Een dergelijke kennelijke onredelijkheid ligt niet voor. De bestreden beslissing heeft de *in casu* relevante elementen van de goede ruimtelijke ordening – woongenot, visueel-vormelijke aspecten en mobiliteit – wel afdoende onderzocht.

Wat het gebruiksgenot betreft kan de verzoekende partij moeilijk voorhouden dat de verwerende partij geen evaluatie zou hebben gemaakt van het concrete gebruiksgenot. De tuinruimte bedraagt niet minder dan 30 m² en betreft door verwijdering van de houten vloerbeplanking een volwaardige tuin, terwijl de minimale buitenruimte 7,6 m² dient te bedragen en de tuin aldus ruimschoots voldoet aan de voorschriften van de verordening. De eerste en tweede tussenkomende partij gaan evenmin akkoord met de vaststelling dat *“er sprake [is] van privacyhinder, nu het terras op de tweede verdieping uitkijkt op de sowieso veel te kleine achtertuin”*. Die stelling is volgens de verzoekende partij onjuist, minstens is die inkijk niet kennelijk onredelijk. Ze wijzen aan de hand van een visualisatie op de specifieke inplanting van het inpandige terras op de tweede verdieping, hetgeen rechtstreekse en volledige inkijk in de tuin haast onmogelijk maakt. De breedte van de tuin (3m54) en hoogte van de scheimuren (3m48) verhinderen dat de bewoners van de tweede verdieping vanop hun terras op disproportionele wijze inkijk hebben in de tuin van de bewoners op de gelijkvloerse verdieping. De spitsvormige vorm van het perceel is verder totaal irrelevant voor de beoordeling van het woongenot op de gelijkvloerse verdieping, die integraal voldoet aan de normen van de verordening (zie eerste middel). Uit de bijgevoegde fotoreportage inzake de herinrichtingswerken blijkt dat het om een kwalitatieve woning gaat.

Wat de visueel-vormelijke elementen betreft, inzonderheid de aanpassing van de gelijkvloerse gevel, toont de verwijzing naar een bijkomende vergunningsplicht omdat het voorgevelbeleid een zeer precaire en belangrijke kwestie voor de stad Mechelen zou uitmaken geenszins aan dat er sprake is van een kennelijk onredelijke beoordeling. De kritiek beperkt zich in wezen tot beleidskritiek. De verwerende partij heeft wel degelijk een correcte beoordeling gemaakt van de visueel-vormelijke elementen. In de verordening wordt nergens opgelegd dat de volledige gevel uit éénzelfde materiaal dient te bestaan. Dergelijke materialen komen bovendien in de omgeving voor (Leiestraat 24, foto).

Wat het mobiliteitsaspect betreft, zoekt de verzoekende partij volgens de eerste en tweede tussenkomende partij opnieuw spijkers op laag water daar zij met ‘verschillende hyperbolen’ tracht aan te voeren dat de aangevraagde functiewijziging van *“dancing, restaurant en café”* naar woongelegenheid een onaanvaardbare en kennelijke onredelijke mobiliteitshinder veroorzaakt. De verwerende partij heeft terecht geoordeeld dat het aantal verkeersbewegingen in beginsel zal verminderen. Het verdwijnen van een hinderlijk café (stuk 7) zal de parkeerdruk op de omgeving verlagen vermits een bescheiden appartement, met een residentiële buitenruimte, minder dynamisch is dan de uitbating van een horecazaak, zoals de verwerende partij in de bestreden beslissing beaamt. De verzoekende partij beperkt zich tot loutere veronderstellingen in verband met toename van de verkeersdruk en het in het gedrang komen van de verkeersveiligheid. Uit de luchtfoto in het inleidend verzoekschrift blijkt dat er in de omgeving slechts enkele wagens geparkeerd staan in de Leiestraat en er nog voldoende parkeerplaatsen langsheen beide zijden van de Leiestraat kunnen waargenomen worden. De verzoekende partij maakt evenmin aannemelijk dat de twee voorziene garages openbare parkeergelegenheid zullen ontnemen, laat staan dat die vermindering kennelijk onredelijk zal zijn. Door de ligging van het pand en de inplanting van de twee garages, langs beide zijden van de spits van de straatzijde, moet minder openbare ruimte worden vrijgehouden.

3.

De derde tussenkomende partij benadrukt tevens de beperkte bevoegdheid van de Raad op het stuk van de beoordeling van verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Voor wat de aangevoerde schending van de woonkwaliteitsnormen betreft, verwijst de tussenkomende partij naar haar uiteenzetting onder het eerste middel. De verzoekende partij toont er op geen enkele objectieve wijze aan dat de oppervlakte bepaald in de aanvraag foutief zou zijn en beperkt zich voor het overige tot opportunitetskritiek. Er is geen sprake van overmatige schending van de privacy, zoals blijkt uit de foto's bij het aanvraagdossier en de situatie ter plaatse, omdat de inkijk vanuit de bovenste verdiepingen in de tuin zeer beperkt is door het plat dak op de eerste verdieping. De verwerende partij heeft verder wel degelijk de inpasbaarheid van de nieuwe voorgevel beoordeeld, rekening houdend met de in de omgeving bestaande toestand. De stelling van de verzoekende partij dat de aanvraag beter betrekking zou hebben op het volledige pand en niet enkel het gelijkvloers betreft een opportunititsbeoordeling waarover de Raad zich niet kan uitspreken, doet afbreuk aan het initiatiefrecht van de aanvrager en maakt mogelijk dat de verzoekende partij de verbouwing en renovatie van één appartement kan blokkeren omwille van haar visie over de totaliteit van het gebouw. Uit de bestreden beslissing blijkt tevens dat de verwerende partij afdoende rekening heeft gehouden met de mobiliteitsimpact op de omgeving aangezien zij net heeft geoordeeld dat de bestemmingswijziging er een positieve invloed op heeft. In tegenstelling tot het huidige café dat geen eigen parkeerplaatsen voorzag, beschikt de woongelegenheden over eigen parkeerplaatsen in de vorm van garages.

4.

De verzoekende partij stelt dat kennelijk blijkt dat de woonkwaliteitsnormen en hedendaags gebruiksgenot niet afdoende in rekening werd genomen, aangezien er tot op vandaag onzekerheid is over nuttige bruikbare oppervlakte van het gelijkvloerse appartement, alle andere gegevens erop wijzen dat de netto vloeroppervlakte niet voldoet aan het hedendaags gebruiksgenot en de verwerende partij geen enkele concrete beoordeling heeft gemaakt over de kleine achtertuin en inkijk hierin vanaf de verdiepingen, zodat er kennelijk sprake is van bovenmatige privacyhinder. De *post factum* verwijzing van de eerste en tweede tussenkomende partij naar het fotodossier met betrekking tot de herinrichtingswerken is irrelevant, nu dit fotodossier niet neerlag op het moment dat de verwerende partij zich over de aanvraag moest buigen. De verwerende partij beperkt zich tot een toetsing van de aanvraag aan de stedenbouwkundige voorschriften van de verordening. De verwerende partij beperkt zich wat de voorgevel betreft tot stijlformules zonder concreet onderzoek naar de onmiddellijke omgeving. De verzoekende partij benadrukt dat zij nergens in haar verzoekschrift heeft opgeworpen dat de aanvraag beter betrekking zou hebben op het volledige pand. Het is verder duidelijk dat de nieuwe gevel een stijlbreuk uitmaakt ten opzichte van de omliggende bebouwing. De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing niet verwezen naar de Leiestraat 24. De verzoekende partij ziet verder niet in hoe de beoordeling van de verwerende partij met betrekking tot parkeren en mobiliteitsimpact als afdoende beschouwd kan worden. Verder proberen de eerste en tweede tussenkomende partij door verwijzing naar de luchtfoto te misleiden: de lege plaatsen op de luchtfoto zijn immers garages waar niet geparkeerd kan worden. Het huidige pand is leegstaand terwijl de bewoners van het gelijkvloerse appartement de twee garages zullen gebruiken, zodat geen bijkomende parkeerplaatsen worden gecreëerd die het openbaar domein zullen ontlasten. Geen van de tussenkomende partijen bieden overigens enige repliek op de moeilijke in- en uitritmogelijkheden nu deze garages net in de bocht van de Leiestraat en uitgendend op een kruispunt worden voorzien.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in het tweede middel in essentie aan dat de verwerende partij met de bestreden beslissing de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening op kennelijk onzorgvuldige en/of onredelijke wijze beoordeeld heeft, meer bepaald op het stuk van gebruiksgenot, de visueel-vormelijke elementen van de voorgevel en parkeer- en mobiliteitshinder.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO 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 bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

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.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van de in de omgeving bestaande toestand moet uitgaan. Bij die *in concreto* uit te voeren beoordeling moet het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats de ordening in de onmiddellijke omgeving in ogenschouw nemen. Al naargelang de aard en de omvang van de aanvraag, kan er ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving.

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.

Deze mogelijke relevante aandachtspunten en criteria zijn de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten, het bodemreliëf, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO in acht genomen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder bij de beoordeling van de inpasbaarheid van het voorliggende project in de omgeving, beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid.

3.

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden, waarop zij 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 rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent 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 moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

4.

De bestreden beslissing motiveert de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening als volgt:

“ ...

Omgeving:

De omgeving wordt gekenmerkt door dicht bebouwde percelen met hoofdzakelijk een- of meergezinswoningen in gesloten bebouwing. De Leiestraat maakt deel uit van een bestaande woonwijk tussen de Liersesteenweg (N14) en de Oude Liersebaan.

Toelichting:

Een bijkomende woongelegenheid kan worden beschouwd als een versterking van het bestaande woonweefsel in de wijk en is functioneel inpasbaar.

De bijkomende woongelegenheid wordt bovendien gerealiseerd door relatief beperkte ingrepen. Enkel de functie en de niet-structurele indeling van de gelijkvloerse verdieping worden gewijzigd. De bouwdiepte, de bouwhoogte, de breedte, de achtergevel, de voorgevel op de overige verdiepingen en de interne verdeling van de overige verdiepingen blijven ongewijzigd.

Een bescheiden appartement, met een residentiële buitenruimte is er minder dynamisch dan de uitbating van een horecazaak, waartoe het gebouw op het gelijkvloers eerder was bestemd. Een appartement genereert bijvoorbeeld minder verkeersbewegingen dan een commerciële functie zoals een café. Door 2 garages en fietsenstallingen te voorzien, kan de parkeerbehoefte op het eigen terrein worden opgevangen.

De bijkomende woongelegenheid voldoet aan de woonkwaliteitsnormen van de stedenbouwkundige verordening van de Stad Mechelen. De oppervlakenormen met betrekking tot (buiten)ruimten worden gerespecteerd.

De leefruimten en de slaapkamer ontvangen voldoende rechtstreeks daglicht en kunnen worden verlucht. De eethoek en de slaapkamer grenzen aan de buitenruimte, zoals de verordening oplegt. De interactie tussen de buitenruimte en het appartement wordt gegarandeerd.

De kookruimte wordt niet rechtstreeks verlicht en verlucht, maar kan worden uitgerust (cfr. ter beoordeling voorgelegde plannen) met een efficiënt verluchtingssysteem en grenst aan een rechtstreeks verlichte leefruimte (de eethoek). De kookruimte voldoet hiermee aan artikel 27 (dag lichtnorm).

De bestaande koepel boven de keuken werd uitgevoerd in ondoorzichtige, versleten plastic golfplaten, die weinig daglicht doorlaten. Om de gebruikskwaliteit van de keuken te verhogen, wordt voorgesteld om de bestaande koepel te vervangen door een nieuwe, glazen koepel. Een dergelijke koepel zal de toetreding van daglicht in de keuken bevorderen, maar blijft ook transparanter, isoleert beter en heeft een langere levensduur dan de bestaande golfplaten.

...”

De verzoekende partij die aanvoert dat de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening door de verwerende partij de grenzen van de appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij overschrijdt, moet aantonen dat de bestreden beslissing steunt op foutieve gegevens, dan wel kennelijk onzorgvuldig of kennelijk onredelijk is.

De verzoekende partij toont met een verwijzing naar de beperkte oppervlakte van het appartement en de spitse vorm ervan dat volgens haar eigen nameting een minimale oppervlakte aan nuttige bruikbare vloeroppervlakte van 70 m² (exclusief garage, buitenruimte van 30 m² en gemeenschappelijke toegang) heeft en alle ruimten per woongegelegenheid bevat die artikel 26 van de stedenbouwkundige verordening vereist, niet aan dat het gelijkvloerse appartement op zich niet over voldoende woonkwaliteit beschikt. De 'tuin' die volgens de verzoekende partij niet als een kwalitatieve buitenruimte kan worden beschouwd, meet 30 m² en is daarmee ruim in overeenstemming met artikel 28 van de verordening, dat een minimale oppervlakte van buitenruimte van 8% van de bruto oppervlakte van de woongegelegenheid in kwestie (circa 7 m²) voorschrijft. De stelling dat er zonder meer weinig daglichttoetreding zal zijn gelet de spitse vorm en beperkte oppervlakte van de tuin wordt door de verzoekende partij niet afdoende bewezen.

Aan de in de weigeringsbeslissing van 23 december 2016 van de verzoekende partij aangehaalde gebrekkige woonkwaliteit als gevolg van onvoldoende daglichttoetreding in de keuken – ontbijthoek wordt met de bestreden beslissing tegemoetgekomen door het opleggen van een voorwaarde (het voorzien van een glazen, transparante koepel, zie verwerping derde middel).

De inblik vanop de eerste en tweede verdieping in de tuin acht de Raad, gelet de specifieke configuratie van de achterbouw op het gelijkvloers en één raam op de eerste verdieping dat in eerste instantie uitkijkt op de achterbouw, alsook de specifieke inplanting van het terras op de tweede verdieping, evenmin bewezen en wordt bovendien niet in de door de verzoekende partij op 23 december 2016 genomen beslissing uitdrukkelijk aangehaald.

Ook de inblik in de leefruimte/ontbijthoek door het plaatsen van de transparante koepel wordt in de gegeven omstandigheden niet afdoende aannemelijk gemaakt.

Wat het gebrek aan aandacht betreft voor het mobiliteitsgegeven, stelt de Raad vast dat de aanvraag enerzijds voorziet in een functiewijziging van handel naar wonen (eenslaapkamerappartement) én in tegenstelling tot voorheen voorziet in twee inpandige garages, zodat de verzoekende partij niet aannemelijk maakt dat de aanvraag parkeerhinder zal veroorzaken en/of dat de garages van die aard zijn dat op die plaats openbare parkeerplaatsen zullen verdwijnen met een onaanvaardbare verhoogde parkeerdruk tot gevolg.

Wat het argument van 'verkeershinder' betreft als gevolg van de ligging van de garages tegenover een kruispunt en de ligging in een bocht, stelt de Raad vast dat die beweerd verkeersproblematiek in de weigeringsbeslissing van 23 december 2016 opnieuw onbesproken blijft. Uit het dossier in kwestie blijkt niet dat de garages op die locatie noodzakelijk voor verkeershinder zorgen (o.a. afwezigheid van bezwaren, het 'kruispunt' in kwestie wordt niet als een druk of gevaarlijk kruispunt omschreven, het feit dat er kennelijk voorheen openbaar parkeren toegestaan was) en dat er voor de verwerende partij redenen geweest zijn om de aanvaardbaarheid van niet eerder genoemde 'verkeershinder' uitdrukkelijk te motiveren.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in het derde middel de schending aan van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO, artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, artikel 4.2.19, §1 VCRO en het zorgvuldigheids-

redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij meent dat de opgelegde voorwaarde dat *“de bestaande lichtkoepel wordt vervangen door een transparante, glazen lichtkoepel”* in strijd met artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO de goede ruimtelijke ordening schaadt en tevens strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De verzoekende partij verwijst verder naar artikel 4.2.19, §1 VCRO dat bepaalt aan welke ‘voorwaarden’ de voorwaarden bij een stedenbouwkundige vergunning moeten voldoen, en citeert de passages uit de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handavingsbeleid daaromtrent. De verzoekende partij verwijst vervolgens naar artikel 27 van de stedenbouwkundige verordening omtrent de “daglichtnorm” dat voorziet dat de glasvlakken in verticale wanden of schuine dakvlakken in de keuken een minimumoppervlakte van 1/8 dienen te bedragen. De verwerende partij besluit enerzijds dat de aanvraag verenigbaar is met die daglichtnorm, om vervolgens daaromtrent toch nog een afzonderlijke vergunningsvoorwaarde op te leggen om *“de toetreding van daglicht in de keuken te bevorderen”*. De voorziene keuken voldoet door haar ligging midden in het gebouw niet aan artikel 27, en de opgelegde voorwaarde kan daar niet aan remediëren omdat een dakkoepel geen *“glasvlak in een verticale wand of schuin dakvlak”* betreft en niet in rekening kan worden genomen voor de berekening van de daglichttoetreding. Bovendien zorgt de voorwaarde voor privacyhinder omdat de bovenliggende verdiepingen nu ook in de woning op de gelijkvloerse verdieping kunnen kijken.

2.

De eerste en tweede tussenkomende partij voeren aan dat artikel 4.2.19 VCRO niet geschonden is. De vergunningsvoorwaarde heeft betrekking op de plaatsing van een transparante koepel in de kookruimte van de gelijkvloerse verdieping om lichtinval te bevorderen en de gebruikskwaliteit van de keuken te verhogen. De eerste en tweede tussenkomende partij hebben de versleten golfplaten vervangen door een transparante, glazen koepel met opstand (visualisatie). De vermeende strijdigheid met artikel 27 van de verordening kan niet worden aangenomen. Voormelde bepaling voorziet dat een keuken rechtstreeks daglicht dient te ontvangen met dien verstande dat de oppervlakte aan glasvlakken in de verticale wanden of schuine dakvlakken minimum 1/8 van de vloeroppervlakte van de kookruimte uitmaakt. Het laatste lid van artikel 27 voorziet in een afwijkingsmogelijkheid. Er wordt bepaald dat een niet rechtstreeks verlichte en verluchte kookruimte ook mogelijk is op voorwaarde dat in deze kookruimte een efficiënt verluchtingssysteem voorzien wordt en de kookruimte niet afgescheiden is van een rechtstreeks verlichte leefruimte. De kookruimte wordt voorzien van rechtstreeks daglicht ten gevolge van de glazen koepel. Er kan in alle redelijkheid niet aangenomen worden dat dergelijk rechtstreeks zonlicht niet zou meegerekend kunnen worden bij de toetsing van de aanvraag aan artikel 27. Een plat dak heeft altijd een helling ten behoeve van waterafvoer, zodat ook hier sprake is van een schuin dakvlak en de lichtkoepel dus in aanmerking moet worden genomen voor de beoordeling van de daglichtnorm. Zelfs aangenomen dat de lichtkoepel niet geplaatst werd op een schuin dakvlak en niet in rekening kan worden genomen, is er sprake van een niet-rechtstreeks verlichte en verluchte kookruimte, zonder de minste twijfel voorzien van een efficiënt verluchtingssysteem. De verzoekende partij is op dit vlak intern tegenstrijdig, aangezien zij enerzijds beweert dat de glazen koepel werd opgelegd om te voldoen aan artikel 27 van de verordening, en anderzijds poneert dat een dakkoepel geen glasvlak in verticale wanden of schuin dak zou uitmaken en daardoor niet in beschouwing mag worden genomen bij de berekening van de daglichttoetreding. De bewering dat de vergunningsvoorwaarde werd opgelegd in strijd met het recht is pertinent onjuist.

Met betrekking tot de vermeende privacyhinder menen de tussenkomende partijen dat de verzoekende partij niet uitgaat van de werkelijke feitelijke toedracht en niet wordt ingezien in welke mate de glazen lichtkoepel rechtstreekse inkijk verschaft in de gelijkvloerse woongelegheden. De

foto's tonen aan dat de lichtkoepel met een zeer diepe opstand werd voorzien zodat het feitelijk onmogelijk is om rechtstreekse inkijk te krijgen in de gelijkvloerse verdieping. De inkijk is nagenoeg *nihil*, aangezien de bewoners rechtstreeks boven de koepel zouden moeten gaan staan om inkijk te krijgen.

3.

De derde tussenkomende partij betoogt tevens dat de aanvraag zelfs zonder vervanging van de golfplaten door een lichtkoepel in overeenstemming is met artikel 27 van de verordening. De voorwaarde die de aanleg van een glaskoepel oplegt en niet de aanleg van glasvlakken in verticale wanden of schuine dakvlakken is niet relevant, gelet op het voldaan zijn van de voorwaarden bepaald in artikel 27, derde lid van de verordening. De voorwaarde heeft dan ook enkel tot doel de aanvraag in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening en de gebruikskwaliteit van de keuken in het algemeen te verhogen, tevens in functie van energie-efficiëntie. De voorwaarde is volledig in overeenstemming met artikel 4.2.19, §1 VCRO. De verzoekende partij maakt de aangenomen privacyhinder op geen enkele wijze hard. Een rechtstreekse inkijk zal – zoals blijkt uit de foto's bij de vergunningsaanvraag - slechts mogelijk zijn indien de bewoners van de bovenliggende verdiepingen over het balkon hangen en loodrecht naar beneden kijken, zodat geen sprake is van een continue inkijk in het gelijkvloers en/of een onevenredige schending van de privacy.

4.

De verzoekende partij antwoordt dat nergens uit het dossier kan worden afgeleid dat de aanvraag zou voldoen aan artikel 27 van de verordening. Een transparante dakkoepel kan volgens artikel 27 niet in aanmerking worden genomen met het oog op het voldoen aan de rechtstreekse daglichtnorm, en bovendien kan uit de aanvraag niet blijken dat werd voorzien in een efficiënt verluchtingssysteem. Het fotodossier werd niet ter beoordeling voorgelegd aan de verwerende partij. De glaskoepel is wel degelijk ingegeven om de aanvraag te conformeren aan artikel 27 van de verordening. In de bestreden beslissing wordt verwezen naar een verhoging van de 'gebruikskwaliteit' en artikel 27 van de verordening is ingegeven met het oog op de versterking van de woonkwaliteit. Het is duidelijk dat de voorwaarde privacyhinder creëert. De replieken van de tussenkomende partijen overtuigen volgens de verzoekende partij niet, en doen er alleszins geen afbreuk aan dat de verwerende partij niet heeft stilgestaan bij het privacy-aspect.

Beoordeling door de Raad

1.

Art. 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO bepaalt:

“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 de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;
3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.”

Artikel 4.2.19, §1 VCRO bepaalt:

“...
Onverminderd de voorwaarde van rechtswege [in de zin van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990], kan het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden.
Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen. Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid. ...”

Uit de geciteerde artikelen volgt dat de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning aan bepaalde voorwaarden kan onderworpen worden, zij het dat de opgelegde voorwaarden (onder meer) voldoende precies, concreet en duidelijk moeten zijn. Dit houdt in dat een voorwaarde niet voor interpretatie vatbaar mag zijn en in ieder geval geen aanleiding mag geven tot een beoordeling in de uitvoering van de verleende vergunning en dit noch door de begunstigde van de vergunning, noch door het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat voorwaarden voldoende precies dienen te zijn, niet zo geformuleerd mogen zijn dat zij de aanvrager van de vergunning toelaten de aanvraag naar goeddunken aan te passen, en geen beoordelingsruimte kunnen laten aan de begunstigde van de vergunning. Zij mogen ook aan de overheid geen beoordelingsruimte laten (*Parl.St. VI. Parl., 2008-2009, nr. 2011/1, p. 116, nr. 374*).

2.

De bestreden beslissing motiveert de verenigbaarheid van de aanvraag met artikel 27 van de verordening en de reden voor het opleggen van de voorwaarde als volgt:

“...
De kookruimte wordt niet rechtsreeks verlicht en verlucht, maar kan worden uitgerust (cfr. ter beoordeling voorgelegde plannen) met een efficiënt verluchtingssysteem en grenst aan een rechtstreeks verlichte leefruimte (de eethoek). De kookruimte voldoet hiermee aan artikel 27 (daglichtnorm) van de verordening.
De bestaande koepel boven de keuken werd uitgevoerd in ondoorzichtige, versleten plastic golfplaten, die weinig daglicht doorlaten. Om de gebruikskwaliteit van de keuken te verhogen, wordt voorgesteld om de bestaande koepel te vervangen door een nieuwe, glazen koepel. Een dergelijke koepel zal de toetreding van daglicht in de keuken bevorderen, maar blijft ook transparanter, isoleert beter en heeft een langere levensduur dan de bestaande golfplaten.
...”

Artikel 27 ‘daglichtnorm’ van de verordening bepaalt:

“§1 De leefruimte (zit- en eetruimte) en slaapruijnte(n) moeten rechtstreeks daglicht ontvangen langs glasvlakken in verticale wanden of schuine **dakvlakken**, met volgende minimumoppervlakten:

- voor de leefruimte (zit- en eetruimte) bedraagt dit minimum 1/6 van de vloeroppervlakte;
- voor de keuken bedraagt dit minimum 1/8
- voor de slaapruijnte(n) bedraagt dit minimum 1/8 van de vloeroppervlakte, of, indien gebruik gemaakt wordt van **dakvlakramen**, minimaal 1/12 van de vloeroppervlakte.
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.
§2 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.”

Uit artikel 27 van de verordening blijkt dus dat niet rechtstreekse verlichte en verluchte kookruimten kunnen worden toegestaan, mits zij voorzien zijn van een efficiënt verluchtingssysteem en niet afgescheiden zijn van een rechtstreeks verlichte leefruimte, wat kan blijken uit de beschrijvende nota bij de aanvraag die verduidelijkt dat een dergelijk verluchtingssysteem zal worden geplaatst en de plannen bij de aanvraag waaruit blijkt dat de ruimte niet afgescheiden is van een rechtstreeks verlichte leefruimte.

De bestreden beslissing motiveert uitdrukkelijk de verenigbaarheid van de aanvraag met artikel 27 van de verordening, zodat de voorwaarde er slechts toe strekt de aanvraag te verenigen met de goede ruimtelijke ordening, met name de woonkwaliteit in de ruimte in kwestie te verhogen.

Uit de bespreking van het tweede middel is reeds gebleken dat de verzoekende partij niet aannemelijk maakt dat de opgelegde glazen koepel in de kookruimte tot privacyhinder zal leiden. De verzoekende partij lijkt verder niet aan te voeren dat een glazen koepel in functie van daglichttoetreding niet voor de verhoogde woonkwaliteit die de verwerende partij beoogt, kan zorgen.

De verzoekende partij toont de aangevoerde schending van artikel 4.2.19, §1 VCRO verder niet concreet aan.

Het middel wordt verworpen.

VII. KOSTEN

De verzoekende partij vordert in haar verzoekschrift de verwerende partij te veroordelen tot de kosten van het geding, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding, begroot op 700 euro.

Ingevolge artikel 21, §7 DBRC-decreet kan de Raad enkel een rechtsplegingsvergoeding toekennen ten laste van de in het ongelijk gestelde partij. Ook het rolrecht kan ten laste van de in het ongelijk gestelde partij gelegd worden, geheel of gedeeltelijk.

Gelet echter op het verwerpen van de middelen, waardoor de verzoekende partij de in het ongelijk gestelde partij is, kunnen de kosten niet ten laste van de verwerende partij gelegd worden en kan een rechtsplegingsvergoeding niet worden toegekend.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De verzoeken tot tussenkomst van Frederik VANDEN BERGHE, Tara VANDERMARKEN en bvba OOMS& PARTNERS zijn ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 300 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, elk voor 100 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 4 december 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO