

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0118 van 27 maart 2012
in de zaak 1112/0228/A/2/0195

In zake: Het college van burgemeester en schepenen van de **stad LEUVEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bert BEELEN
kantoor houdende te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dany SOCQUET
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 24 november 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 29 september 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de heer [REDACTED] tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 27 mei 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de heer [REDACTED] de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van een uitbreiding en aanpassing aan de brandbeveiliging van een studentenwoning onder voorwaarden.

Het betreft percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 28 februari 2012, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Johan VANSTIPELEN die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. FEITEN

Op 25 maart 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de heer ■■■■■, hierna genoemd de aanvrager, bij het college van burgemeester en schepenen van de Stad Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “een uitbreiding en aanpassing aan de brandveiligheid van een studentenwoning”.

Op 13 maart 2009 werd reeds een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een studentenwoning, na sloping van de bestaande woning. Deze vergunning werd verleend voor 22 kamers en gemeenschappelijke ruimtes.

De voorliggende aanvraag heeft betrekking op de regularisatie van een uitbreiding van deze studentenwoning die plaats vond in het keldervolume van een aanpalend gebouw. De gemeenschappelijke delen van de oorspronkelijk vergunde studentenwoning werden verplaatst naar deze uitbreiding waardoor twee bijkomende studentenkamers konden gerealiseerd worden in de oorspronkelijke studentenwoning. Op de verdieping gebeurden enkel interne herschikkingen en in het oorspronkelijk vergunde gebouw werden een aantal gangen smaller uitgevoerd.

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

De dienst wonen brengt op 29 april 2011 een gunstig advies onder voorwaarde uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 11 mei 2011 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven weigert op 27 mei 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager en overweegt hierbij het volgende:

“
...

2a. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag en eventuele historiek
Voorliggende stedenbouwkundige aanvraag omvat het regulariseren van de uitbreiding van een studentenwoning en aanpassing aan de voorschriften voor brandpreventie.

Op 13 maart 2009 werd een stedenbouwkundige vergunning, RO2008/1310, verleend voor het slopen van de bestaande toestand en het oprichten van een studentenwoning. De vergunning werd verleend voor 22 kamers en hun gemeenschappelijke ruimten.

Ten opzichte van de vergunde toestand worden volgende wijzigingen doorgevoerd:

Keldervolume:

Het keldervolume wordt uitgebreid en ingericht met een fietsenstalling voor 24 fietsen, die enkel bereikbaar is via een trap. Het andere deel van de kelder wordt ingericht met een keuken, TV-ruimte en een toog. Deze ruimte is enkel toegankelijk via een trap. Op één venster na, die dienst doet als nooduitgang, beschikt deze ruimte over geen natuurlijk daglicht. In de vergunde was er enkel een tellerlokaal.

Gelijkvloers:

Op het gelijkvloers worden 5 kamers ingericht in plaats van de vergunde drie kamers. De vergunde keuken/eetzaal worden in het keldervolume ondergebracht. De centrale gang werd versmald.

Verdieping 1&2:

De indeling van beide verdiepen is identiek aan elkaar. De indeling van de kamers quasi identiek aan de vergunde toestand met uitzondering van de centrale gang die smaller werd uitgevoerd. Elke verdieping is ingericht met 7 kamers.

Dakverdieping:

De dakverdieping wordt ingericht met vijf studentenkamers. Dit stemt overeen met de vergunde toestand met de uitzondering dat de vijf kamers herschikt worden. De centrale gang die de kamers bedient wordt smaller uitgevoerd.

Ten opzicht van de vergunde toestand wordt het aantal kamers verhoogd tot 24 eenheden.

2b. Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening

De bouwplaats is volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij KB van 7 april 1977, gelegen in woongebied op de hoek van de [REDACTED] en de [REDACTED]. De bouwplaats is niet gelegen binnen het plangebied van het bijzonder plan van aanleg, noch binnen een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling.

Het project is niet gelegen binnen het kernwinkelgebied.

2c. Verenigbaarheid met andere voorschriften

Naar aanleiding van het verhogen van het aantal woongelegenheden dient er overeenkomstig artikel 5.4.8 van de stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg dient er voorzien te worden in de aanleg van 1 parkeerplaats en 2 fietsenstallingen.

2d. Beoordeling van de externe adviezen

Voor de behandeling van deze stedenbouwkundige aanvraag werd advies gevraagd aan:

- Brandweer Leuven: er werd geen advies verstrekt binnen de wettelijke voorziene termijn van dertig dagen zodat hieraan kan voorbij gegaan worden.
- Dienst Huisvesting: er werd een gunstig advies met voorwaarden verstrekt in de brief van 29 april 2011 (ref. R011/0167).

2e. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het project komt niet voor vergunning in aanmerking omwille van volgende redenen:

- *Het project stemt, voor de uitgevoerde wijzigingen ten opzichte van de vergunde toestand, niet overeen met de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid gebouw (zie lager).*
- *De toegangsdeur tot de fietsenkelder beschikt niet over de minimum vrije breedte van 0,90 meter. De deur heeft slechts een breedte van 0,85 meter (gemeten op plan). De standplaatsen op zich voldoen wel aan de normen. De fietsenstalling is zeer moeilijk bereikbaar door de gang, door trap, door te nemen bochten, dus weinig waarschijnlijk dat deze fietsenstalling goed gebruikt zal worden.*
- *Gezien het ontbreken van het advies van de brandweer Leuven kan er geen uitspraak gedaan worden naar de brandveiligheid van het gebouw en de daaraan gekoppelde interne wijzigingen.*

Het aspect bouwovertreiding wordt afzonderlijk behandeld.

2f. Watertoets

Watertoets: het voorliggende project heeft geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

...

2h. Toegankelijkheid

Het voorgelegd ontwerp voorziet in de regularisatie van een uitbreiding en aanpassing aan de brandveiligheid van een bestaand studentencomplex waarvoor op 13/03/2009 (RO2008/1310) een vergunning is afgeleverd. In het huidige ontwerp worden 2 extra studentenkamers voorzien waardoor er in totaal 24 kamers zijn, de gemeenschappelijke keuken wordt omgevormd tot de 2 extra kamers. De gemeenschappelijke keuken wordt uitgebreid.

De bijgevoegde nota vermeld niets ivm. toegankelijkheid en de checklist "toegankelijkheid", ontbreekt in het dossier.

Alle gebouwonderdelen die onder het toepassingsgebied van de verordening vallen EN waaraan wijzigingen zijn uitgevoerd tov. vergunning dd. 13/03/2009 dienen te voldoen aan deze verordening.

Volgende gebouwonderdelen zijn gewijzigd:

- ° *De horizontale circulatiewegen (gangen);*
- ° *Alle toegangen tot de kamers die gewijzigd en of verschoven zijn tov. de vergunning en de nieuwe toegangen tot de nieuwe kamers;*
- ° *De nieuwe trappen naar de nieuwe kelders resp. de gemeenschappelijke ruimte (refter, tv-hoek en bar) en de fietsenstalling.*

Volgende gebouwdelen van de aanvraag dienen te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid:

- ° *De horizontale circulatiewegen (gangen), art. 15;*
- ° *Alle toegangen tot de kamers die gewijzigd en of verschoven zijn tov. de vergunning en de nieuwe toegangen tot de nieuwe kamers, art. 22;*
- ° *De nieuwe trappen naar de nieuwe kelders resp. de gemeenschappelijke ruimte (refter, tv-hoek en bar) en de fietsenstalling, art. 20.*

Alle hierboven vermelde gebouwonderdelen voldoen niet aan hun resp. artikels uit de verordening.

2i. Advies van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar

Omwille van hogervermelde redenen wordt deze aanvraag ongunstig geadviseerd.

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 27-05-2011 het volgende:

*Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.
...*

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 27 juni 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Naar aanleiding van dit beroep roept de aanvrager artikel 33 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid in. Op grond van dit artikel kunnen, op gemotiveerd verzoek, afwijkingen worden toegestaan op de verplichtingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening als de plaatselijke omstandigheden of specifieke eisen van technische aard een andere bouwwijze vereisen of als bijzondere nieuwe technieken een evenwaardige toegankelijkheid garanderen. Hierbij kan advies worden ingewonnen van een door de Vlaamse Regering erkende instantie over de toegankelijkheid van de handelingen.

De toegankelijkheidsadviseur brengt op 29 juli 2011 een ongunstig advies uit omdat het verzoek tot afwijking van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening niet werd gemotiveerd.

In zijn verslag van 14 september 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende conclusie:

“ ...

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- De aanvraag voldoet niet aan de gewestelijke verordening Toegankelijkheid, en de aanvraag tot afwijking werd niet gemotiveerd. Deze motivering is verplicht, zodat het toegankelijkheidsbureau een ongunstig advies uitbracht;*
- De inrichting van de fietsenberging in de kelder, via een trap, is onrealistisch en strijdig met de verordening op de aanleg van fietsenstallingen buiten de openbare weg, die een makkelijke toegankelijkheid oplegt.*

...”

Na de partijen te hebben gehoord op 29 september 2011, beslist de verwerende partij op 29 september 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

- a) Op 13 maart 2009 werd reeds een vergunning afgeleverd voor het oprichten van de studentenwoning. De voorliggende aanvraag omvat slechts een ondergeschikte wijziging aan de bouwplannen waarbij aan de bouwprofielen van het gebouw niks wijzigt. Deze gewijzigde planopvatting leidt niet tot enige gewijzigde opvatting van het bouwwerk. De werken werden tijdig aangevat en het studentenhuus kan als vergund beschouwd worden, waarbij de voorgaande vergunning niet kwam te vervallen. Deze navolgende aanvraag kan slechts leiden tot een aanvullende vergunning die geen afbreuk doet aan de eerdere vergunning. Een vergunning voor deze navolgende werken is onuitvoerbaar wanneer de initiële vergunning niet wordt uitgevoerd. De initiële vergunning blijft dan ook van toepassing in zoverre ze niet in strijd is met de aanvullende vergunning.*

- b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het wijzigen van de inrichting van een studentenwoning is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

....

- d) De aanvraag werd onder meer geweigerd om reden van de wijze waarop de fietsenstalling is voorzien. Deze fietsenstalling die werd voorzien in de kelder is slechts toegankelijk via de toegangshal en een trap met deur. Ondanks de dimensionering van de fietsenberging voldoende is, kan gesteld worden dat de fietsenberging op deze wijze niet bruikbaar is en kan het argument van de stad bijgetreden worden. Art. 2.4. van de verordening van 23 november 2009 op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg bepaalt dat de stalling gemakkelijk toegankelijk moet zijn. Hier dient echter gewezen te worden op het art. 6 van de verordening die bepaalt dat wanneer de fietsenstallingen niet worden aangelegd het belastingreglement van toepassing wordt. De stad hanteert daar een procedure waarbij er na een controle mogelijkheid bestaat zich op diverse wijzen in orde te stellen (onder meer ook door het onderbrengen van de fietsen op een gehuurde plaats in de buurt). Gezien de stad in de vergunning van 2009 zelf de fietsenstalling schrapte werd toen al toelating gegeven voor een alternatieve oplossing. De toepassing van een belastingreglement valt buiten een stedenbouwkundige beoordeling.
- e) De aanvraag werd in hoofdzaak geweigerd om reden van het gegeven dat de aanvraag niet voldoet aan de verordening Toegankelijkheid. Bij de vergunning van 2009 werd de aanvraag hieraan niet getoetst gezien de verordening pas op 1 maart 2010 in werking trad. Niettemin maakt de gewijzigde breedte van de gangen deel uit van de voorliggende aanvraag en dienen deze circulatieruimtes wel degelijk getoetst te worden aan de verordening. Het besluit is ook van toepassing bij verbouwingen en slechts voor vergunningsplichtige handelingen die beperkt blijven tot onderdelen waarvoor in het besluit geen normen worden opgelegd geldt er een vrijstelling (art. 2 §2.2 van de verordening).

De beroeper reikt zelf aan dat kan gebruik gemaakt worden van art. 33 van de verordening om afwijkingen toe te staan op de verordening. Art. 33 bepaalt het volgende:

‘De vergunningverlenende overheid kan, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, afwijkingen toestaan op de verplichtingen van dit besluit als de plaatselijke omstandigheden of specifieke eisen van technische aard een andere 15/17 bouwwijze vereisen of als bijzondere nieuwe technieken een evenwaardige toegankelijkheid garanderen. Ze kan hierbij het advies inwinnen van een door de Vlaamse Regering erkende instantie over de toegankelijkheid van de handelingen. De adviezen worden uitgebracht binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van ontvangst van de adviesaanvraag. Indien deze termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste voorbij worden gegaan.’

In het kader van de beroepsprocedure werd aldus advies gevraagd aan het toegankelijkheidsbureau, bevoegd voor de regio. Op 29 juli 2011 werd een ongunstig advies geformuleerd om reden dat de aanvraag voor de afwijking niet voldoet aan de vormvereisten volgens art. 33. Art 33 stelt nadrukkelijk voorop dat een afwijking

slechts op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan gebeuren. Deze motivatie ontbreekt in het beroepsschrift, waarin slechts het art. 33 wordt geciteerd. Anderzijds stelt het Toegankelijkheidsbureau wel voorop dat dergelijke motivatie zou kunnen gevonden worden in het gegeven dat de voordeur zich op 56cm boven het niveau van het voetpad bevindt, zoals vergund in 2009, en er dus de facto geen toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers mogelijk is. Aan deze toegangsdeur wijzigt niets, en deze is dus vergund zonder hieraan aanpassingen kunnen opgelegd worden.

Het betrokken advies van het toegankelijkheidsbureau is geen verplicht advies, maar het is wel een advies dat kadert binnen een besluit van de Vlaamse Regering met een verordenend karakter. Art. 4.3.3. stelt dat wanneer uit het aanvraagdossier blijkt dat het aangevraagde manifest strijdig is met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening, de aanvraag dient te worden geweigerd, of er voorwaarden aan de vergunning dienen te worden verbonden die de naleving van de sectorale wetgeving waarborgen.

Tijdens de hoorzitting motiveert de aanvrager de vraag om een afwijking op basis van het gestelde hoogteverschil ter hoogte van de toegangsdeur. Gezien art.33 van de verordening niet verder bepaalt op welke wijze de afwijking dient gevraagd te worden, niet oplegt dat deze schriftelijk dient te gebeuren, noch een tijdstip hiertoe oplegt, kan de motivatie aanvaard worden.

- f) *Uit ruimtelijk oogpunt dient gesteld te worden dat de aanvraag geen enkele impact heeft op de omgeving. Er verandert niets aan het uiterlijk of het bouwvolume van het gebouw. Door de kelder van een naburig gebouw bij het project te betrekken is er enkel een functionele herschikking. De twee bijkomende kamers ter vervanging van de vroegere gemeenschappelijke ruimte verhogen de druk op de omgeving niet noemenswaardig.*

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

- *de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats;*
- *de interne herinrichting van het gebouw heeft geen enkele invloed op het bouwvolume of uiterlijk van het gebouw en brengt geen gewijzigde ruimtelijke impact met zich mee;*
- *de vergunning werd reeds afgeleverd zonder de nodige fietsenstallingen; het feit dat in de huidige wijziging de fietsenstallingen niet bruikbaar zijn zal niets wijzigen aan het gegeven dat het belastingreglement van toepassing wordt bij het ontbreken van deze plaatsen;*
- *er kan een afwijking gegeven worden op de gewestelijke verordening Toegankelijkheid, om reden van het bestaande en vergunde hoogteverschil van 56 cm ter hoogte van de inkomdeur; dit werd door de beroeper op de hoorzitting gemotiveerd;*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend per aangetekende brief van 14 oktober 2011.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 24 november 2011, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verwerende partij betwist het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij omdat het verzoekschrift niet vermeldt op grond van welke bepaling uit de VCRO de vordering wordt ingesteld.

De beslissing om in rechte te treden van 10 november 2011 bevat geen vermelding van de rechtsgrond, daar waar nochtans het college van burgemeester en schepenen zelf, op grond van de artikelen 4.7.12 en 4.8.16 §1, eerste lid, 2° VCRO en artikel 57, §2 Gemeentedecreet, dan wel als vertegenwoordiger van de stad op grond van de artikelen 57, §3, 9° en 193, eerste lid Gemeentedecreet en artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, beroep bij de Raad kan aantekenen.

Volgens het verzoekschrift is de verzoekende partij het college van burgemeester en schepenen. In de wederantwoordnota verduidelijkt de verzoekende partij dat het verzoekschrift tot nietigverklaring werd ingesteld door het college van burgemeester en schepenen in haar hoedanigheid van vergunningverlenend bestuursorgaan overeenkomstig artikel 4.8.16 §1 eerste lid, 2° VCRO.

De Raad stelt vast dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven de vereiste hoedanigheid heeft om het beroep in te stellen bij de Raad. Zij beschikt tevens van rechtswege over het vereiste belang.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 15 van de verordening betreffende toegankelijkheid van 5 juni 2009 (B.S. 2 september 2009) omdat de versmalde gangen van de studentenwoning niet voldoen aan de vereiste dat een looppad een vrije doorgangsbreedte dient te hebben van minstens 150 cm. Ook de trap naar de gemeenschappelijke ruimten en naar de fietsenstalling is volgens de verzoekende partij niet conform aan artikel 20 van de verordening dat voorschrijft dat er een vrije breedte van 100 cm moet zijn na afwerking van de wanden van de trap. Tot slot wijst de verzoekende partij erop dat de afmetingen van de toegangsdeuren naar de gemeenschappelijke ruimten en naar de kamers in strijd zijn met de minimale afmetingen voor toegangen en deuropeningen zoals bepaald in artikel 22 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

Minstens werd er volgens de verzoekende partij ten onrechte een afwijking in de zin van artikel 33 van de verordening toegestaan. Volgens haar kon een hoogteverschil aan de inkomdeur opgevangen worden '*door een toegang te maken in lichte helling*' zodat dit hoogteverschil de afwijking van de verordening niet kan verantwoorden. Het feit dat de toegangsdeur van het gebouw niet toegankelijk is voor rolstoelgebruikers, impliceert volgens de verzoekende partij hoe dan ook niet dat er binnen in het gebouw niet voldaan moet worden aan voorschriften inzake toegankelijkheid.

Verder stelt de verzoekende partij dat er een schending voorligt van artikel 4.3.3 VCRO en van de goede ruimtelijke ordening, het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële en formele motiveringsplicht omdat het bestreden besluit geen rekening heeft gehouden met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

De verwerende partij betwist niet dat er niet wordt voldaan aan de afmetingverplichtingen zoals voorgeschreven in de verordening betreffende toegankelijkheid. Zij stelt dat zij hiervan evenwel op een wettige manier mocht afwijken op grond van artikel 33 van deze verordening.

In haar antwoordnota verwijst de verwerende partij naar de inhoud van het advies van de toegankelijkheidsadviseur die bevestigde dat de omstandigheid dat het gebouw niet toegankelijk is voor rolstoelgebruikers, reden kan zijn tot afwijking van de normen uit de verordening. Met betrekking tot de vereiste uit artikel 33 van de verordening dat een aanvraag tot afwijking gemotiveerd dient te zijn, meent de verwerende partij dat de mondelinge motivatie van de vergunningaanvrager tijdens de hoorzitting volstond.

Beoordeling door de Raad

1.

Ingevolge artikel 5 lid 2 van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid van 5 juni 2009 is, bij handelingen aan kamerwoningen, studentenhuizen en studentengemeenschapshuizen, waarbij het gebouw toegangsdeuren tot wooneenheden bevat op meer dan twee niveaus en na de handelingen minstens twintig kamers bevat, de verordening van toepassing op nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de toegangsdeuren tot elke kamer.

De studentenwoning van de vergunningsaanvrager omvat na de uitbreiding- en aanpassingswerken waarvoor een regularisatievergunning wordt gevraagd, 24 kamers zodat de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juni 2009 van toepassing is op het verbouwde gebouw.

De verzoekende partij houdt voor dat er wijzigingen werden aangebracht aan volgende delen van het gebouw:

- Wijziging aan de centrale gang van het gelijkvloers (waar de bijkomende twee studentenkamers werden ingericht). Hier wordt een schending van artikel 15 van de toegankelijkheidsverordening (vrije breedte van de gang is minder dan 1,50m) weerhouden;
- De indeling van de kamers op het gelijkvloers waar er na de uitvoering van de aanpassingswerken vijf kamers zullen zijn in plaats van drie, zodat alle toegangen naar die kamers moeten voldoen aan de vereisten van artikel 22 van de toegankelijkheidsverordening (minstens 90 cm vrije breedte);

- Wijziging aan het oorspronkelijk gebouw door toegang te verlenen naar een aanpalend pand via een trap vanuit het oorspronkelijk gebouw. Vanuit de eerste uitbreiding (keuken en TV-gedeelte) wordt dan via een tweede trap toegang genomen tot een fietsenstalling. Hier wordt een schending van artikel 20 van de toegankelijkheidsverordening weerhouden (minder dan 1m vrije breedte voor de trappen) en een schending van artikel 22 voor de toegangsdeuren (minder dan 90 cm vrije doorgangsbreedte).

2.

Wanneer de verwerende partij op basis van artikel 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege.

Tengevolge van het devolutief karakter van het beroep onderzoekt zij de aanvraag in haar volledigheid. De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunning verlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

De door de verwerende partij te nemen beslissing moet gedragen worden door rechtens aanvaardbare motieven die steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten. Deze motieven kunnen blijken, hetzij uit de beslissing zelf, hetzij uit de stukken van het administratief dossier.

Daarenboven vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat het vergunningverlenend bestuur bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek én met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt.

Tot slot moet die overheid de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

3.

In de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidstoezicht kan de Raad zijn beoordeling van de feiten niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, die in dit verband over een discretionaire bevoegdheid beschikt. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuur de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen.

4.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij, bij het nemen van de bestreden beslissing, niet beschikte over de oorspronkelijke bouwplannen horende bij de stedenbouwkundige vergunning van 13 maart 2009. Dit blijkt alvast niet uit het aan de Raad overgelegde administratief dossier.

Overeenkomstig artikel 5 van de toegankelijkheidsverordening zijn de toegankelijkheidsvereisten slechts van toepassing op die delen waar wijzigingen worden aangebracht ten aanzien van de vroeger vergunde toestand.

De bouwplannen voor de “regularisatie van een uitbreiding en aanpassing aan de brandbeveiliging” van de studentenwoning bevatten geen aanduiding van de bestaande toestand, zodat noch de Raad, maar in het bijzonder de verwerende partij niet kon verifiëren voor welke onderdelen van de gevraagde “uitbreiding en aanpassing” werd afgeweken van de vergunde toestand zoals deze tot uiting kwam in de bouwplannen van 13 maart 2009.

5.

Het getuigt van onzorgvuldige feitenvinding dat de verwerende partij, zonder nazicht van de vroeger bestaande en vergunde toestand, overgaat tot beoordeling van een te regulariseren toestand, wanneer de vraag naar het al dan niet moeten voldoen aan de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de toegankelijkheid, afhangt van de vraag welke delen van het oorspronkelijk vergunde werden gewijzigd of nieuw werden gerealiseerd.

Zo kan de verwerende partij zonder feitelijk onderzoek naar de oorspronkelijk vergunde toestand niet oordelen over de nieuw op het gelijkvloers gecreëerde toestand.

Het feit dat in het besluit van het college van burgemeester en schepenen een opsomming wordt gegeven van de gebouwonderdelen welke worden gewijzigd via de regularisatieaanvraag, is niet voldoende om de aanvraag in volledigheid te kunnen onderzoeken.

Alvorens de verwerende partij over de regularisatieaanvraag kon oordelen, diende zij, met kennis van zaken te weten welke onderdelen van de vroegere vergunde toestand zouden gewijzigd worden. Pas dan konden de gewijzigde onderdelen en de nieuwe elementen inzake toegankelijkheid (gangen, deuren, trappen) getoetst worden op overeenstemming met de gewestelijke toegankelijkheidsverordening.

In de bestreden beslissing is geen toetsing van de oorspronkelijk vergunde toestand met de gevraagde regularisatie terug te vinden. Het letterlijk overnemen van de beschrijving van de aanvraag uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, volstaat voor de Raad niet, nu blijkt dat de oorspronkelijk vergunde plannen zich niet in het administratief dossier bevinden.

6.

De Raad is wel van mening dat een mondeling ter hoorzitting geformuleerd en gemotiveerd verzoek tot toepassing van artikel 33 van voormelde toegankelijkheidsverordening, volstaat om te kunnen oordelen over het verzoek tot afwijking.

Los van de vaststelling dat volgens de verwerende partij de aanvraag geen wijzigingen aan de toegangsdeur behelzen, dient de Raad vast te stellen dat het door de verwerende partij gegeven motief om de afwijkingen toe te staan, volkomen onredelijk is.

De gevraagde afwijking kan hoogstens slaan op de verplichting om de centrale toegangsdeur toegankelijk te maken (toepassing van artikel 9 van de gewestelijke verordening), maar nooit op andere toegankelijkheidsvereisten zoals de breedte van trappen, gangen en deuren, aangezien deze vereisten op zich niets te maken hebben met de uitsluitende toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers.

Uit het verslag aan de Vlaamse Regering, gegeven bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009, blijkt dat de vereisten inzake vrije breedte zoals opgenomen ondermeer in de artikelen 15, 20 en 22 niet uitsluitend werden bepaald in functie van rolstoelgebruikers, maar eveneens in functie van een comfortabele ruimte voor iedereen, zodat ook oudere mensen kunnen ondersteund worden of kinderen bij de hand kunnen gehouden worden bij het doorlopen van gangen, deuren of bij het op- en afdalen van de trappen.

Voor het overige kan de Raad de wettigheid van het gegeven motief inzake het hoogteverschil van de voordeur niet beoordelen aangezien hij niet beschikt over de oorspronkelijk vergunde plannen, en zich geen oordeel kan vormen over de feitelijke toestand en de eventuele technische

mogelijkheden via de gevraagde wijzigingen. Ook hier faalt de feitelijke beoordeling van de verwerende partij aangezien deze ten tijde van het nemen van de bestreden beslissing ook niet in het bezit was van de oorspronkelijk vergunde plannen.

7.

De verwerende partij heeft op een onzorgvuldige wijze haar dossier voorbereid en met onvoldoende kennis van zaken inzake de oorspronkelijk vergunde toestand een beoordeling gemaakt van gevraagde afwijkingen op de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid. Daarnaast weerhoudt de Raad tevens een gebrekkige motivering inzake het motief van de onmogelijkheid tot aanpassing van de centrale toegangsdeur en dit in relatie met eventuele andere te verlenen afwijkingen.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.

2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 29 september 2011, waarbij aan de heer ■■■■■ de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van een uitbreiding en aanpassing aan de brandbeveiliging van een studentenwoning onder voorwaarden, op de percelen gelegen te ■■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■■.

3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de heer ■■■■■ en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidige arrest.

4. De kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 27 maart 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Eddie CLYBOUW

Hilde LIEVENS