

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0160 van 23 april 2013
in de zaak 2010/0471/A/1/0434

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **stad Brugge**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED],
kantoor houdende te 8000 Brugge, Oostmeers 17
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partij:*

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Katia BOUVE
kantoor houdende te 8420 De Haan, Mezenlaan 9
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 21 mei 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 22 april 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 4 december 2009 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een pand met 27 kamers tot een meergezinswoning met 9 woongelegenheden, 12 autostaanplaatsen en aanhorigheden.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend, maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering, die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 25 februari 2011 toegewezen aan de eerste kamer omwille van de samenhang met de zaak die bij de Raad geregistreerd staat onder het rolnummer 2010/0516/SA/1/0485.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 3 september 2012, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Mevrouw [REDACTED], die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Ruben MOONEN, die loco advocaat Katia BOUVE verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, alhoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

III. TUSSENKOMST

De nv [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 18 augustus 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 10 november 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 6 mei 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een pand met 27 kamers tot een meergezinswoning met 9 woongelegenheden, 12 autostaanplaatsen en aanhorigheden”*.

De aanvraag heeft een lange historie sinds 1976.

In 1992 beslist de verzoekende partij een woonverbod op te leggen voor de panden te [REDACTED], die zonder stedenbouwkundige vergunning verbouwd zijn tot 34 kamers.

Op 28 januari 1994 bekomt men, onder voorwaarden, die, volgens een proces-verbaal van 6 juni 1994, blijkbaar niet nageleefd worden, een regularisatie.

Het woonverbod wordt in 1995 opgeheven.

In 2001 dient de nieuwe eigenaar een aanvraag in voor het verbouwen van de 4 rijwoningen met op dat ogenblik 27 kamers tot 4 rijwoningen met 10 appartementen en garages, en deze aanvraag wordt vervolgens nog meermaals aangepast: telkens wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd, ook door de verwerende partij.

Het pand is opgenomen in de Inventaris Onroerend Erfgoed.

Het pand ligt binnen de contouren van Unesco Werelderfgoed.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgesteld gewestplan 'Brugge - Oostkust', gelegen in woongebied.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 augustus tot en met 18 september 2009, worden 15 bezwaarschriften ingediend.

De dienst voor monumentenzorg en stadsvernieuwing adviseert voorwaardelijk gunstig op 15 juni 2009.

De stedelijke groendienst adviseert voorwaardelijk gunstig op 19 juni 2009.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig.

De verzoekende partij weigert op 4 december 2009 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij:

“ ...

Juridische bepalingen m.b.t. de ligging:

...

De gemeentelijke verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen is van toepassing ... Het ontwerp is conform, met uitzondering van volgende artikels:

- ***Art. 25 – hoogte van woon- en verblijfslokalen ...***
- ***Art. 29 – opsplitsen ...***

...

Een pand kan slechts opgesplitst worden in de volgende gevallen:

- a- *Als het minstens 3 bouwlagen heeft en ook minstens 180m² totale vloeroppervlakte;*
- b- *Als het slechts 2 volwaardige bouwlagen heeft en ook minimum 260m² totale vloeroppervlakte ...*

Gelet op bovenvermelde artikels moet elk van de panden opsplitsbaar zijn.

De panden hebben 3 volwaardige bouwlagen ...

Vloeroppervlakte per pand: 114m² – ook met de uitbreiding tot 12m wordt het minimum van 180m² in functie van mogelijke opsplitsing niet gehaald.

De panden komen dus niet in aanmerking voor opsplitsing.

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 20 januari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 25 maart 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als volgt het beroep in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

De plaats van de aanvraag is gelegen aan de ■■■■, een doodlopende straat net buiten de vesten tussen de ■■■■ en de ■■■■. De vier woningen maken deel uit van een rij bestaande uit ca. 15 woningen. De rij burgerwoningen vormt een opmerkelijk gevelfront in eclectische stijl. Er is een markante ritmische afwisseling van bakstenen top- en trapgevels en bepleisterde lijstgevels ...

De vier panden werden jaren geleden eerst illegaal onderverdeeld in 27 kamers, waarbij de panden verweven werden, openingen in de gemene muren gemaakt. Later, in 1995, werd deze toestand geregulariseerd. Het niet naleven van eerder bijkomstige voorwaarden bij die vergunning geven geen aanleiding tot het verval.

Het ontwerp voorziet nu het verbouwen van het pand met 27 kamers tot 9 woonegelegenheden. De voorgevel wordt quasi volledig behouden. Naar het rechts aanpalende pand toe wordt enkel op het gelijkvloers uitgebreid tot 12m diepte om tegemoet te komen aan de bezwaren vanwege de rechterbuur bij vorige openbare onderzoeken.

De aanvraag voorziet tevens in het creëren van een doorrit ter hoogte van woning nr. 6 naar het binnengebied achter de woningen. Er wordt parkeermogelijkheid voorzien in de tuin ...

Aanvullend dient de vraag gesteld of dit wel een opsplitsing van een pand kan genoemd worden, ... eerder een samenvoeging van woonegelegenheden dan een opsplitsing, de opsplitsing was immers reeds jaar en dag een feit.

De aanvraag impliceert een minder dense invulling van de panden, zoals oorspronkelijk het geval was. Dit heeft ook een gunstige invloed op parkeren en gebruik. Ruimtelijk kan het ontwerp een verbetering van de toestand genoemd worden, al moet de vraag gesteld of de voorgestelde parkeerplaatsen wel een aanvaardbare en wenselijke verbetering zijn.

Gezien het geschikte concept van de parkeerplaatsen met enkel een centrale rijzone, gezien de twee voorziene bomen, gezien de ligging van het perceel in hoogstedelijk gebied, maar nog meer omwille van het specifieke karakter van dit dossier, met bestaand reeds een groot aantal woonegelegenheden zonder een enkele parkeerplaats, kan

overwogen worden in deze uitzonderlijke situatie een aantal parkeerplaatsen toe te laten in de tuinzone.

... ”

Na de hoorzitting op 30 maart 2010 beslist de verwerende partij op 22 april 2010 als volgt het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

3 Verslag provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (art. 4.7.22 Codex)

De Deputatie heeft kennis genomen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 25 maart 2010. De conclusie luidt als volgt: ...

4 Motivatie standpunt deputatie

...

4B Toetsing aan wettelijke en reglementaire bepalingen

De aanvraag moet voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen.

Volgens de stad Brugge voldoet de aanvraag niet aan 2 artikelen uit deze verordening.

- *Art. 25 schrijft een hoogte tussen vloer en plafond voor van minimum 2,4m. Deze hoogte zou niet gehaald worden in aanzienlijke delen van appartement 1 en 3 ... Het niveau van de ruimtes ligt lager dan het niveau van de inkom. De doorsnede werd gemaakt ter hoogte van de inkomhal waar het niveau iets hoger is (+0,6 m). Op de grondplannen is duidelijk aangeduid dat de niveaus verschillen en ook de doorsnede geeft aan dat de hoogte 2,69 m (2,32 + 0.37 m) bedraagt. Doordat de verschillende niveaus van inkom en woongelegenheid zelf allemaal aangeduid zijn is het minder duidelijk. De plafondhoogte is bijgevolg niet strijdig met de verordening.*
- *De grote discussie in het dossier betreft art. 29 van de verordening. Dit artikel betreft het opsplitsen van bestaande panden. Dit artikel werd aangepast bij de herziening van de verordening in 2006 ...*

Op vandaag zijn er enkel een aantal deuropeningen gemaakt in de gemene muren tussen de 4 panden ...

De vergunning en voorwaarden die opgelegd werden, zijn slechts ten dele uitgevoerd op het moment van controle ter plaatse. Daarom wordt een PV opgemaakt in juni 1994 ...

Uiteindelijk begin 1995 zijn de kamers weer geschikt bevonden om te verhuren.

Bijgevolg kan aangenomen worden dat de regularisatievergunning niet vervallen is.

Voorwaarden opgelegd bij een vergunning betreffen bijkomstigheden die niet de essentie van de aanvraag betreffen. Bijgevolg kan het niet naleven van de voorwaarden dan ook geen aanleiding geven tot het verval van de regularisatievergunning, die bijgevolg als rechtmatige vergunning beschouwd kan worden ...

4C Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Ten opzichte van het vorige bouwberoep bij de deputatie werd de nok aangepast zodat de eenheid in het straatbeeld niet langer verbroken wordt

Door de indeling in appartementen verdwijnt de vroegere structuur van de woningen achter de voorgevel volledig. Gezien vooral de gevels beschreven zijn in de inventaris ... is het behoud van de voorgevels het voornaamste ...

Het aantal woongelegenheden vermindert ... Op zich betekent dit in tweede fase een minder dense invulling van de panden, zoals oorspronkelijk het geval was. Dit heeft ook een gunstige invloed op parkeren en gebruik ...

Tot heden waren geen parkeerplaatsen voorzien. Nu voldoet het aantal aan hetgeen gevraagd wordt in de gemeentelijke verordening van Brugge, de parkeerdruk van de omgeving zal bijgevolg verminderen. Moeilijk punt is wel het parkeren in de tuin, wat ruimtelijk niet evident is gezien de naastgelegen tuinen. Anderzijds kan gesteld dat het om een hoogstedelijk gebied gaat, in de buurt van de ■■■■, en het concept van de parking zo goed als mogelijk is.

De overdekte plaatsen komen rechts en links voor, in het midden is de rijzone, niet palend aan de tuinmuren dus. Twee bomen worden voorzien, dit kan een groen accent vormen.

Tevens specifiek aan dit dossier is wel dat het om een bestaande situatie gaat met liefst 27 kamers, en dat zonder parkeerplaatsen. Bij wijze van spreken betreft het een noodsituatie, waarbij een zekere sanering kan gebeuren, door enerzijds het verminderen van het aantal woongelegenheden en benodigde aantal parkeerplaatsen, anderzijds door het toch nog voorzien van parkeerplaatsen. Het gaat in deze dus om het voorzien van parkeerplaatsen bij een gebouw met 27 kamers, mogelijks binnenkort met 9 appartementen, zonder dat er momenteel een enkele parkeerplaats is. Deze situatie is niet te vergelijken met bijvoorbeeld de aanvraag tot het oprichten van een meergezinswoning of het vermeerderen van het aantal woongelegenheden. Overwogen kan worden, gezien de combinatie van bovenstaande argumenten, in deze specifieke situatie parkeren in de tuinzone toe te staan.

...”

De volgende voorwaarden worden aan de vergunning gekoppeld:

“ ...

1 - het gescheiden rioleringsstelsel wordt doorgetrokken tot aan de rooilijn

2 - de voorgevels worden integraal behouden (eventueel deels afbreken en heropbouwen)

3 - in de voorgevel komen enkel houten geschilderde kopieramen, naar de bestaande

4 - de ramen van de verdiepingen worden waar nodig voorzien van glazen borstweringen, passend bij de stijl van de gevelrij

5 - de dakbedekking bestaat uit rode of zwarte gegolfde keramische pannen

- 6 - de bomen worden aangeplant op minstens 1m afstand van de goot van de garages*
- 7 - per boom dient min. 2m³ speciaal daartoe bereid bomenzand aangewend worden*
- 8 - ter bescherming van de bomen worden stalen boomkorven geplaatst op de roosters*
- 9 - de bomen zijn Gleditsia Triacanthos 'Sunburst' of Robinia Pseudo-acacia*
- 10 - de bomen worden geplant binnen 3 plantseizoenen na datum vergunning*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

Mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED] hebben bij aangetekende brief van 7 juni 2010 eveneens beroep ingesteld dat strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van deze bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 2010/0516/SA/1/0485.

Nadat de Raad met het arrest van 18 juni 2012 met nummer S/2012/0132 de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald heeft uitgesteld, heeft de Raad met het arrest van 23 april 2013 met nummer A/2013/0161 de bestreden beslissing vernietigd.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Nu de bestreden beslissing vernietigd is bij arrest van 23 april 2013 met nummer A/2013/0161 oordeelt de Raad dat het beroep tot vernietiging geen voorwerp meer heeft.

Het teloorgaan van het voorwerp van het beroep tot vernietiging kan niet aan de verzoekende partij worden verweten en de Raad legt de kosten van het geding, meer specifiek het door de verzoekende partij betaalde griffierecht, dan ook ten laste van de verwerende partij.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is zonder voorwerp.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 16 april 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Katrien VISSERS

Eddy STORMS