

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0569 van 26 augustus 2014
in de zaak 2009/0070/A/1/0088

In zake:

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Roland DE CLERCQ
kantoor houdende te 9000 Gent, Henegouwenstraat 36
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 18 november 2009 en geregulariseerd met een aangetekende brief van 21 december 2009, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 15 oktober 2009.

De deputatie heeft het administratief beroep van de heer [REDACTED], een belanghebbende derde, tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 23 juli 2009 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de regularisatie van de verbouwing van een gezinswoning tot gezinswoning met werkruimte en een woning met 3 bouwlagen en de verbreding van de ingangspoort met hergebruik van de oorspronkelijke materialen en constructies, maar alle werken met betrekking tot het pand [REDACTED], inclusief de wijziging van de poortopening in dit gebouw, en de fase 2, zoals ingetekend op de plannen, uit de vergunning gesloten.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 17 mei 2010, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Roland DE CLERCQ, die optreedt voor de verzoekende partij, en mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN, die optreedt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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 VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

III. FEITEN

Op 24 april 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de *“regularisatie van het vergunde verbouwen van een gezinswoning tot gezinswoning met werkruimte en een woning met 3 bouwlagen (zie vergunning van 14 augustus 2008 met kenmerk 2008/477) en het verbreden van de ingangspoort nummer 63 met hergebruik van de oorspronkelijke materialen en constructies”*.

De aanvraag beoogt de reconversie en renovatie van een deel van de zogenaamde [REDACTED]-site, een oude melkfabriek. Het project is gefaseerd.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Op 14 november 2007 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent aan de verzoekende partij een vergunning voor de verbouwing van een kantoor tot kantoor met gezinswoning, een gezinswoning tot 2 appartementen en een bestaande gezinswoning tot gezinswoning.

Op 14 augustus 2008 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent aan de verzoekende partij een vergunning voor de verbouwing van een kantoor met gezinswoning, een gezinswoning tot 2 appartementen en een bestaande gezinswoning tot gezinswoning (fase 1), met uitsluiting van de verbouwing van het pand met nummer 62 uit de vergunning omwille van het (deels) negatief advies van de brandweer.

Op 5 november 2008 maant het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent de verzoekende partij aan tot indiening van een regularisatiedossier met betrekking tot de linker- en achterscheidingsmuur omwille van de uitvoering van een aantal niet in de eerste fase vergunde ingrepen.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch in een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 13 mei tot en met 12 juni 2009, dient de heer [REDACTED] één van de twee bezwaarschriften in.

De brandweer van de stad Gent adviseert op 11 mei 2009 gunstig met betrekking tot de gebouwen met nummer 63 en 64 en ongunstig met betrekking tot het pand met nummer 62.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert als volgt voorwaardelijk gunstig op 15 juli 2009:

“ ...

**VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING
(DEEL 2 VAN HET ADVIES)**

1. Beschrijving van de omgeving en de bouwplaats

...

** Pand nr. 62*

Dit pand - gelegen aan de straatzijde - is een bestaand kantoor. Dit gebouw wordt integraal behouden als kantoor. Gezien dit gebouw in de laatste vergunning 2008/477 uit de vergunning werd gesloten en er ditmaal geen interne wijzigingen worden gevraagd worden de intenties voor dit pand (voorlopig) niet verder uitgewerkt. De aangevraagde wijzigingen ten opzichte van de voorgaande situatie zijn hier dan ook enkel aan de buitenkant terug te vinden met in het bijzonder de lichte verhoging van de perceelsmuur door het plaatsen van een nieuwe deksteen als verbeterde technische aansluiting met de linkerbuur (oude hoogte 13,02m, nieuwe hoogte 13,14m).

Aanpassingen inzake brandveiligheid dewelke aanleiding gaven tot het uitsluiten van dit pand in dossier 2008/477, zijn niet voorzien.

...

** Toegangspoort tussen pand nr. 62 en 64*

De bestaande toegangspoort die architecturaal volledig deel uitmaakt van pand nr. 62 wordt breder (ca. 25cm naar de linkerzijde) en hoger (39cm). Op deze manier wordt een doorrit van 3m breed en 3,60m hoog mogelijk gemaakt.

Hierbij wordt de bestaande metalen poort gerecupereerd alsook de arduin en schamppalen behouden en opnieuw geplaatst.

...

2. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Deze aanvraag is enkel gericht op het regulariseren van een aantal ingrepen die plaatsvonden tijdens de werkzaamheden zoals vergund in dossier 2008/477. Op deze manier kan dit dossier dan ook gezien worden als een bijkomend onderdeel van fase 1 voor het aanpakken van de gehele site van de voormalige melkfabriek. Het opzet van deze tussenfase alsook de gehele visie zoals eerder vergund, blijft in dit dossier dan ook

identiek, namelijk een woning in pand 62+ (conciërgewoning) alsook in pand nr. 64 en het verbouwen van pand nr. 62 naar kantoren.

- Een deel van de aanvraag omvat andere maten van de verschillende onderdelen (zowel gebouwen als perceelsmuren) door een nieuwe opmeting. De gecorrigeerde maten van de bestaande toestand zorgen er voor dat zowel de aanvrager alsook de aanpalenden over een juist plan kunnen beschikken waarover geen discussie meer kan ontstaan.
- De aangevraagde wijzigingen aan de scheidingsmuur van pand nr. 62 met de linkerbuur staat los van de eerdere uitsluiting van de interne verbouwing van dit gebouw (cf. dossier 2008/477). De tekortkomingen inzake brandveiligheid zijn in dit dossier niet behandeld en de inrichting van de kantoorruimtes blijft hiervoor ongunstig. Gezien de aard van de nu aangevraagde ingrepen kan de wijziging aan de scheidingsmuur losgekoppeld worden van bovenstaande opmerkingen inzake brandveiligheid. De licht opgetrokken scheidingsmuur en het plaatsen van dekstenen wordt hierbij aanvaard. Deze aanpassingen hebben immers geen nadelige invloed op de leefkwaliteit bij de aanpalende daar de ingreep erg beperkt is en zich erg hoog bevindt waardoor deze met het blote oog overigens weinig zichtbaar zijn.
- Het wijzigen van de poortopening is aanvaardbaar. Op deze manier is het de best mogelijke oplossing om zowel de nieuwe noden (betere toegankelijkheid) te combineren met de architecturale stijl van het gebouw.
- De aanpassingen aan de conciërgewoning, voornamelijk de licht opgetrokken dakopstand rondom het gebouw is, gezien de hoogte en de beperkte omvang, niet storend voor de aanpalenden. Bovendien is het op deze manier mogelijk een betere afwerking van het platte dak te realiseren wat een positief effect zal hebben op afwatering. Verder is de interne wijziging, in het bijzonder het verder installeren van functies in het gelijkvloerse kantoor aanvaardbaar onder de voorwaarde dat dit een kantoor blijft. Deze ruimte invullen met een woonfunctie dient immers bekeken te worden in samenhang met het totaalplan van de site, i.h.b. voor wat betreft de parkeermogelijkheden en brandveiligheid.
- Woning nr. 64 werd en blijft vergund als ééngezinswoning met nevenfunctie. De gevraagde en vergunde werken zijn grotendeels uitgevoerd. Ook hier werd tijdens de uitvoering wederrechtelijk overgegaan tot het licht optrekken van de perceelsmuur, dit in functie van een technisch betere aansluiting. Gezien de hoogte en de oriëntatie zal deze ingreep weinig negatieve impact met zich meebrengen voor de aanpalende. Ter afwerking wordt overigens de bestaande deksteen terug gebruikt hetgeen zorgt voor een visueel minimaal gewijzigde situatie. De interne wijzigingen ten slotte zijn ook aanvaardbaar en geven duidelijk aan dat het pand zal blijven functioneren als ééngezinswoning met nevenfunctie.

4. Openbaar onderzoek

...

4.2 Behandeling van de bezwaarschriften

De verschillende bezwaarelementen worden als volgt behandeld:

...

- 6) *In voorbereiding van dit dossier is er overleg geweest tussen de aanvrager en de verschillende stadsdiensten alsook tussen de stadsdiensten onderling gezien het aspect van de poort. Deze overlegmomenten dienden om de verschillende standpunten (o.m. het functioneren van de site, brandveiligheid, architectuur en monumentenzorg) beter af te stemmen ten opzichte van elkaar, hetgeen een normale werkwijze is bij de stad Gent waar het klantgericht werken steeds centraal staat.*

Hierbij werd een consensus (i.h.b. verbreding met zoveel als mogelijk behoud en herbruik van bestaande materialen) bereikt over het wijzigen van de poorttoegang hetgeen zo overgemaakt werd aan de aanvrager en als dusdanig is verwerkt in dit aanvraagdossier. Het is dan ook niet uitzonderlijk en perfect mogelijk dat het college van Burgemeester en Schepenen een eerder genomen beslissing herziet op basis van nieuwe informatie. Het is dan ook uiteraard niet correct om te stellen dat elke nieuwe aanvraag verplicht geweigerd zou moeten worden. Telkenmale wordt een nieuw dossier immers opnieuw onderzocht op basis van de laatste gekende informatie om zo te komen tot een uniek advies. Het bezwaarelement dat de gewijzigde poortbreedte en -hoogte noodzakelijk is voor het verschaffen van een toegang voor grotere vrachtwagens is suggestief en kan geenszins opgemaakt worden uit zowel het programma (wonen en kantoren) als de totaalinrichting van de site.

5. De waterparagraaf

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid wordt geoordeeld dat geen schadelijk effect op de waterhuishouding van dit gebied wordt veroorzaakt.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent beslist op 15 mei 2009 de standaardbehandelingstermijn van de aanvraag van 75 dagen met 30 dagen te verlengen.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent verleent op 23 juli 2009, zich integraal aansluitend bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij onder volgende voorwaarden:

“ ...

- A. De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze stedenbouwkundige vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 11 mei 2009 met kenmerk 20092891-01/ES).*
- B. De inrichting van het gelijkvloerse kantoor in het conciërgegebouw mag niet zonder vergunning leiden tot het gebruik van deze ruimte als woonentiteit.*
- C. De hoogte van de linkerscheidingsmuur dient uitgevoerd te worden met de maten zoals aangegeven op de plannen.*
- D. Het pand [REDACTED] nr. 62 aan de straatzijde wordt uit de vergunning gesloten gelet op de strijdigheid met de minimumvereisten inzake brandveiligheid.*

E. Pand nr. 64 kan enkel gebruikt worden als eengezinswoning met bijhorende nevenfunctie. De brandladder tegen de achtergevel van deze woning nr. 64 wordt uit de vergunning gesloten. De eengezinswoning heeft immers geen brandtrap nodig.

F. Fase 2 zoals ingetekend op de plannen maakt geen deel uit van deze vergunning.

...

De heer [REDACTED] tekent tegen deze beslissing op 11 augustus 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In een intern verslag van 1 oktober 2009 van de dienst Ruimtelijke Vergunningen van de verwerende partij adviseert de behandelende ambtenaar het administratief beroep gedeeltelijk in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van een voor de Raad onbekende datum dit administratief beroep gedeeltelijk in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 6 oktober 2009 beslist de verwerende partij op 15 oktober 2009 als volgt het administratief beroep gedeeltelijk in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“...

2.5 Beoordeling

2.5.1 De watertoets

Het terrein is niet gelegen in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied.

Het ontwerp wijzigt t.o.v. de op 14 augustus 2008 vergunde toestand noch de bebouwde, noch de onbebouwde oppervlakte, zodat er in het kader van huidige regularisatiedossier geen schadelijk effect voor de plaatselijke waterhuishouding te verwachten is en de doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid niet worden geschaad.

Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

2.5.2 De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestplan, zoals hoger omschreven.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het Algemeen Bouwreglement, op voorwaarde dat de 'werkkamer' op het gelijkvloers van de conciërgewoning niet als studio wordt gebruikt (zie ook volgende rubriek).

2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

A. Wijzigingen aan de woning nr. 64

Deze wijzigingen zijn kleinschalig en aanvaardbaar, de meeste opgegeven afwijkingen inzake afmetingen vloeien voort uit een correctere opmeting.

Achteraan wordt de achtergevel iets lager (14 cm) opgetrokken dan vergund waardoor er een betere aansluiting is bij de achtergevel van de rechts aanpalende woning. De scheidingsmuur met het rechts aanpalende perceel wordt 23 cm lager opgetrokken dan vergund, deze muur zal echter nog steeds $\pm 3,25$ m boven het nieuwe houten terras uitsteken, hetgeen ruimschoots voldoende is om de privacy van de aanpalende te garanderen. De gewijzigde binnenindeling heeft geen nadelige impact op de omgeving en laat toe de bestaande structuur en indeling in grotere mate te behouden.

B. Wijzigingen aan de (conciërge)woning nr. 63

Het niet uitvoeren van de leienbekleding tegen de linkerzijgevel (= zijde palend aan het perceel van appellant) is aanvaardbaar, er wordt langs de binnenzijde een thermische isolatie aangebracht.

De gelijkvloerse ruimte wordt in de toelichtingsnota 'kantoor met eigen inkom, sanitair en keuken' genoemd, terwijl deze ruimte op het ingediend plan 'werkkamer' wordt genoemd.

Deze 'werkkamer' werd reeds vergund met een sanitaire ruimte met douche en toilet er in, thans wordt ook een keukenblok er in voorzien waardoor de nuttige vloeroppervlakte van het bureau nog slechts ± 27 m² zal bedragen. Het installeren van een kookhoek is niet vergunningsplichtig indien dit geen functiewijziging en/of wijziging inzake aantal woonentiteiten teweegbrengt.

De ruimte vertoont door de installatie van de kookhoek ook de kenmerken van een woongelegenheid (studio). Er dient expliciet gesteld dat een gebruik als studio niet wordt gevraagd en evenmin niet kan toegestaan worden, dit zou in strijd zijn met artikel 20 van het stedelijk bouwreglement (reden: de conciërgewoning is een 'te beschermen eengezinswoning' die niet tot p. 14/19 meergezinswoning mag opgedeeld worden).

Het college van burgemeester en schepenen legt hier de voorwaarde op dat "de inrichting van het gelijkvloerse kantoor in het conciërgegebouw niet zonder vergunning mag leiden tot het gebruik van deze ruimte als woonentiteit": deze voorwaarde dient behouden te blijven.

Een derde wijziging betreft volgens het ingediend plan een verhoging van de 'dakrand' van het gebouw met 8 cm, nl. van 10,35 m naar 10,43 m.

Deze verhoging wordt in de toelichtingsnota als volgt verklaard: "Tijdens de voorbereidende ontmantelingswerken en de verbouwing is opgemerkt dat de bestaande muren een grotere dikte en iets grotere hoogte hebben dan op de vorige opmetingsplannen was aangegeven, dit is aangepast op de bijgevoegde uitvoeringsplannen op schaal 1/50." Volgens de aanvrager betreft het hier dus enkel een verbetering van de hoogtemeting en werden de muren niet effectief opgetrokken. In een bezwaarschrift, ingediend n.a.v. het openbaar onderzoek, wordt aan de hand van 2 foto's onomstotelijk aangetoond dat de betrokken muren met 2 lagen bakstenen opgetrokken werden en dat de vroegere deksteen

vervangen werd door een hogere deksteen (hoogte 15 cm), de muren werden dus met \pm 23 cm verhoogd. Het is o.a. omwille van deze verhoging dat de aanvrager, na klachten van de omwonenden, werd aangemaand om onderhavig regularisatiedossier in te dienen. Deze verhoging kan enkel voor vergunning (regularisatie) in aanmerking komen indien de verhoging correct op de plannen wordt aangeduid en indien in de toelichtingsnota een aanvaardbare verklaring wordt gegeven waarom de muur werd opgetrokken.

C. Wijzigingen aan het gebouw nr. 62

In de stedenbouwkundige vergunning van 14 augustus 2008 werd de verbouwing van dit pand uit de vergunning gesloten omwille van het ongunstig advies van de brandweer.

Ook in de huidige (door appellant bestreden) stedenbouwkundige vergunning van 23 juli 2009 is opgenomen dat dit pand uit de vergunning gesloten wordt gelet op de strijdigheid met de minimumvereisten inzake brandveiligheid.

In de toelichtingsnota wordt enerzijds vermeld dat de werken van fase 1 zich beperken tot het huis nr. 64 en de conciërgewoning (zodat m.a.w. het gebouw nr. 62 niet het voorwerp van huidige aanvraag uitmaakt), maar anderzijds wordt m.b.t. dit gebouw wel vermeld dat "de dekstenen van de dakranden nog worden herplaatst tot herstel van de originele toestand" en wordt op de plannen de regularisatie gevraagd van een verhoging van de dakranden met 14 cm (van 11,05 m naar 11,19 m). Deze vermeldingen zijn tegenstrijdig. De werken zijn hoe dan ook uit de vergunning gesloten in bovenvermelde voorwaarden.

Alhoewel het pand nr. 62 'niet het voorwerp van onderhavige aanvraag tot regularisatie uitmaakt' wordt toch gevraagd de poortopening in dit pand, langs waar de toegang naar het binnengebied en dus ook naar de conciërgewoning geschiedt, met 25 cm te verbreden (voorstel tot regularisatie). De poortopening wordt, in tegenstelling tot hetgeen in de bestreden beslissing van de stad Gent vermeld wordt, niet verhoogd, wel was het aanvankelijk de bedoeling een nieuw en hoger metalen hekken binnen deze poortopening te plaatsen, thans wordt voorgesteld het bestaande hekken te hergebruiken maar met toevoeging van een hoger gedeelte erbovenop.

Een eerste aanvraag die ingediend werd m.b.t. 'fase 1' werd door het college van burgemeester en schepenen geweigerd op 14 november 2007 (dossier met kenmerk 2007/765). In deze weigeringsbeslissing werd het verbreden van de poortopening niet toegestaan om volgende redenen:

"Een bijkomende ingreep in het pand nr. 62 is het wijzigen van de poortopening.

De bestaande poortbreedte is bruikbaar. Er is dan ook geen reden om deze opening te wijzigen. Bovendien betekent zelfs een beperkte aanpassing van de opening een grondige ingreep in de strakke baksteenarchitectuur van deze gevel. De aangewende (niet meer of bijzonder moeilijk te verkrijgen) bakstenen en het metselwerkverband rondom de opening zorgen er voor dat deze aanpassing duidelijk zichtbaar zal zijn en de bestaande architectuur zal verstoren."

In de tweede aanvraag (dossier met kenmerk 2008/477, die deels vergund werd op 14 augustus 2008), staat o.a. het volgende vermeld i.v.m. de opnieuw gevraagde verbreding van de poortopening:

"De wijziging is aanvaardbaar op voorwaarde dat zowel de gevelstenen als de arduinen plint en schampsteen worden gerecupereerd en herplaatst.

Metselwerkverband, voegwerk en de afwerking van de aangepaste plint moeten identiek zijn aan de bestaande toestand. De verbouwing van pand nr. 62 wordt echter ongunstig geëvalueerd door de brandweer. Dit onderdeel wordt dan ook uit de vergunning gesloten (zie bijzondere voorwaarde)."

In huidige (derde) aanvraag, die enkel een regularisatie beoogt van werken die niet conform bovenvermelde vergunning werden uitgevoerd, wordt kwestieuze poortopening door de aanvrager bij de conciërgewoning nr. 63 gerekend. Het college van burgemeester en schepenen oordeelt thans het volgende: "Het wijzigen van de poortopening is aanvaardbaar. Op deze manier is het de best mogelijke oplossing om zowel de nieuwe noden (betere toegankelijkheid) te combineren met de architecturale stijl van het gebouw."

Het beroepschrift van appellant is in belangrijke mate gericht tegen het toestaan van een verbreding van de poort.

De poortopening maakt onmiskenbaar deel uit van het gebouw nr. 62, en niet van de woning nr. 63 zoals de aanvrager in zijn toelichtingsnota laat uitschijnen.

In de thans bestreden beslissing wordt enerzijds 'het pand nr. 62 uit de vergunning gesloten', maar wordt anderzijds toestemming verleend om de poortopening in het pand te verbreden. Dit is tegenstrijdig met elkaar, zoals appellant terecht aanhaalt in zijn beroepschrift.

Een eventuele verbreding van de poortopening moet deel uitmaken van een verbouwingsdossier dat betrekking heeft op het gebouw nr. 62.

Indien de aanvrager de poortopening wenst te verbreden moet omstandig gemotiveerd worden waarom deze verbreding nodig is en welke bijkomende mogelijkheden hierdoor ontstaan op dit terrein.

Een dergelijke motivering ontbreekt in huidig dossier (en in de vorige dossiers) waardoor de ruimtelijke impact van deze ingreep niet naar behoren kan afgewogen worden, en niet kan nagegaan worden wat de invloed van het gevraagde zal zijn op de dynamiek van het terreindeel dat achter de aan de straat gelegen hoofdvolumes gelegen is.

De verbreding van de poortopening wordt om deze redenen uit de vergunning gesloten.

2.6 Conclusie

Voorgesteld wordt om het beroep gedeeltelijk in te willigen.

De stedenbouwkundige vergunning kan gedeeltelijk worden verleend onder volgende bijzondere voorwaarden, die stipt zijn na te leven:

- A. De brandweervoorschriften, die betrekking hebben op deze stedenbouwkundige vergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 11 mei 2009 met kenmerk 20092891-01/ES).*
- B. De inrichting van het gelijkvloerse kantoor in het conciërgegebouw mag niet leiden tot het gebruik van deze ruimte als woonentiteit.*
- C. Het optrekken van de dakrand van de conciërgewoning nr. 63 wordt uit de vergunning gesloten omwille van de niet-correcte weergave op de plannen en de niet-correcte beschrijving in de toelichtingsnota.*
- D. De woning nr. 64 kan enkel gebruikt worden als eengezinswoning met bijhorende nevenfunctie. De brandladder tegen de achtergevel van deze woning nr. 64 wordt uit de vergunning gesloten. De eengezinswoning heeft immers geen brandtrap nodig.*

Alle werkzaamheden m.b.t. het pand [REDACTED] nr. 62, inclusief het wijzigen van de poortopening in dit gebouw, en de fase 2 zoals ingetekend op de plannen worden uit de vergunning gesloten.

Overwegende dat de appellant (hier derde) en het college van burgemeester en schepenen met haar raadsman de wens uitgedrukt hebben om gehoord te worden;

dat bijgevolg alle partijen in de hoorzitting van 6 oktober 2009 werden uitgenodigd;

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing bij aangetekende brief van 19 oktober 2009 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig bij de Raad beroep heeft ingesteld bij aangetekende brief van 18 november 2009.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

De verzoekende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt krachtens artikel 4.8.16, §1, 1° VCRO over het vereiste belang en hoedanigheid om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar enig middel roept de verzoekende partij als volgt de schending in van de motiveringsplicht:

“ ...

Dat het bestreden onderdeel van het gewraakte Besluit manifest strijdig is met een elementair beginsel van behoorlijk bestuur, want bij nader toezien gebrekkig geformuleerd blijkt te zijn;

Dat, met name, volgende passus uit de gewraakte beslissing aangetast is door gezegd motiveringsgebrek :

...

Dat de Deputatie hier zeer duidelijk op woorden (of liever: op cijfers) gespeeld heeft en daarmee de klagende nabuur [REDACTED] ter wille is geweest, maar dat ze zich daarbij aan haarklieverij bezondigd heeft, nu hier overduidelijk slechts de verbreding beoogd kan zijn geworden van één en dezelfde poort, (er bevindt er zich ten enenmale geen andere in de nuttige omgeving) zijnde deze die bij vorige aanvragen als behorende tot het pand nr. 62 aangemerkt werd, terwijl ze in de hier geviseerde aanvraag aangegeven werd als behorend tot de conciërgewoning nr. 63;

*Dat er hier absoluut geen sprake is van een vergissing in hoofde van het C.B.S. van GENT, hetgeen genoegzaam voortvloeit uit de overweging dat **"kwestieuze poortopening in huidige (3^e aanvraag) door de aanvrager bij de conciërgewoning nr. 63"** gerekend wordt, wat evidentelijk inhoudt dat hier één en dezelfde poortopening gevisieerd wordt;*

Dat, waar het C.B.S. die poortopening in haar gewraakte beslissing zèèr specifiek aan het huisnummer 63 toebedeeld heeft, het van géén enkel belang is dat diezelfde poortopening voorheen tot het huisnummer 62 gerekend werd, en er aldus op geen ernstige wijze van een wezenlijke tegenstrijdigheid sprake kan zijn;

Dat verzoekster hier ten andere ook niemand op het verkeerde been heeft willen zetten, zoals op lasterlijke wijze door nabuur [REDACTED] voorgehouden wordt, nu verzoekster bij haar laatste (derde) aanvraag ter identificatie van de poortopening enkel het huisnummer opgegeven heeft zoals het haar uitdrukkelijk geadviseerd was geworden door haar energieleverancier;

Dat, samengevat, de uitsluiting van het pand 62 uit de vergunning dd. 23.07.2009 nooit betrekking kan hebben gehad op de litigieuze poortopening, nu deze zowel door verzoekster als door het C.B.S. expliciet het huisnummer 63 opgekleefd had gekregen;

Dat, zodoende, de deputatie hier spijkers op laag water heeft gezocht en dat de vergunde verbreding van de poortopening behouden behoort te blijven, de desbetreffende motivering van het C.B.S.: "Het wijzigen van de poortopening is aanvaardbaar. Op deze manier is het de best mogelijke oplossing om zowel de nieuwe noden (betere

toegankelijkheid) te combineren met de architecturale stijl van het gebouw" perfect plausibel zijnde;

Dat, volledigheidshalve, nog toegelicht kan worden dat de beoogde verbreding van de poortopening slechts een eis van de redelijkheid daartelt, want inspeelt op de evolutie van de techniek;

Dat, in casu, het kwestieuze binnenerf van de toenmalige melkerij [REDACTED] via de poortopening perfect bereikbaar was met paard en kar, maar dat zulk transportmiddel uiteraard niet meer van deze tijd is, en dat verzoekster het door haar verdeeld tandtechnisch materiaal met een frequentie van gemiddeld 2x per week ter plekke moet zien te krijgen bij middel van een lichte vrachtwagen:

Dat de beoogde verbreding van de poort met 25 cm daartoe een absoluut vereiste is;

Dat die eis van de rede trouwens een equivalent vindt in het leerstuk van de erfdienstbaarheden, alwaar bv. een bredere uitweg kan worden gevorderd als de exploitatie van het erf wordt gewijzigd of als de evolutie van de transportmiddelen zulks vergt (cfr. DERINE, "Beginselen van Belgisch Privaatrecht", V. Zakenrecht, deel 1, B, uitgegeven door STANDAARD Wetenschappelijke Uitgeverij, nr. 396 e.v., blz. 669 e.v.);
...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

" ...

De bestreden beslissing is – m.b.t. de uitsluiting uit de vergunning van het wijzigen van de poortopening - gemotiveerd als volgt (stuk 10, p. 15) : (...)

De vraag of de poortopening deel uitmaakt van de woning nr. 62 (art deco-woning met plat dak aan de straatzijde) of nr. 63 (de conciërgewoning op het binnengebied dat toegankelijk is via de doorgang), is een feitenkwestie.

Deze feitelijke vaststelling kon door de deputatie op onmiskenbare wijze worden gedaan op basis van de ingediende plannen bij de aanvraag (stuk 1).

Het tweede bijgevoegd plan 'stedenbouwkundige vergunning bestaande situatie gelijkvloers, straatgevel & doorsnede B' toont onweerlegbaar aan dat de poortopening is uitgespaard uit de gevel van de woning met nr. 62.

Uit deze vaststelling volgt logischerwijze de redenering zoals ze door de deputatie gemaakt is, m.n. dat een eventuele wijziging van deze poortopening deel uitmaakt van de aanvraag die betrekking heeft op de woning met nr. 62. En aangezien de verbouwing van pand nr. 62 uit de vergunning gesloten wordt o.g.v. een ongunstige evaluatie door de brandweer volgt dat ook een wijziging van de poortopening dient te worden uitgesloten uit de vergunning.

Verzoekster toont niet aan dat de beslissing van de deputatie kennelijk onredelijk zou zijn, noch dat zij niet afdoende gemotiveerd zou zijn.

Het enige middel is niet ernstig.

..."

3.

Met een aangetekende brief van 7 juli 2010, dus na de openbare terechtzitting van 12 mei 2010 en de sluiting van de debatten, bezorgt de verzoekende partij aan de Raad een nieuw document (een huisnummeringsattest), dat zij, volgens haar, zelf pas ontvangen heeft op 3 juli 2010.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad weert het na de sluiting van de debatten door de verzoekende partij aan de Raad bezorgd document uit de debatten. Krachtens artikel 4.8.22 VCRO kunnen de procespartijen immers “ter zitting geen bijkomende stukken overmaken aan de Raad” en a fortiori geldt dit dus ook na de zitting, tenzij wanneer de Raad oordeelt de debatten te heropenen om procespartijen toe te laten tegenspraak te voeren over het nieuw document, maar dat is, zoals hierna zal blijken, niet nodig.

De Raad kan, met respect voor de rechten van de (andere) procespartijen en het tegensprekelijk karakter van de procedure, uit dit document echter wel bijkomende feitelijke informatie afleiden.

2.

Voor zover het middel betrekking heeft op de motiveringsplicht, blijkt uit de uiteenzetting van het middel dat de verzoekende partij de motieven van de bestreden beslissing wel degelijk kent, maar ze bekritiseert op de feitelijke en juridische juistheid ervan en de onredelijke beoordeling ervan door onzorgvuldige feitenvinding.

De verzoekende partij heeft dus klaarblijkelijk geen schade ondervonden van enige schending van de formele motiveringsplicht, zodat de Raad het ingeroepen motiveringsgebrek begrijpt als een schending van de materiële motiveringsplicht.

3.

In de mate dat het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde en het voorwerp van de aanvraag qua bestemming hiermee overeenstemt, moet de verwerende partij, krachtens artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid VCRO, de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening onderzoeken.

Of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening moet tevens blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt daarbij over een discretionaire bevoegdheid en de Raad kan noch mag zijn beoordeling met betrekking tot de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats stellen van die van de verwerende partij.

Bij de legaliteitsbeoordeling kan de Raad alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven en moet de Raad onderzoeken of de vergunningverlenende overheid haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op basis daarvan in redelijkheid de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

Als gevolg van de devolutieve werking van het georganiseerd administratief beroep, beslist de overheid na administratief beroep over een aanvraag op basis van een eigen beoordeling van de aanvraag, zowel met betrekking tot de legaliteit als de opportuniteit ervan, en is zij daarbij niet gebonden door de motivering van de beslissing, waartegen administratief beroep ingesteld is.

4.

Voor zover de verzoekende partij stelt dat *“de deputatie hier spijkers op laag water heeft gezocht en dat de vergunde verbreding van de poortopening behouden behoort te blijven, de desbetreffende motivering van het C.B.S. ... perfect plausibel (is)”* en dat *“de beoogde verbreding van de poortopening ... inspeelt op de evolutie van de techniek”*, oordeelt de Raad dat dit opportuiniteitskritieken zijn, waarover de Raad zich niet kan, noch mag uitspreken.

Voor zover de verzoekende partij, om de door haar beoogde verbreding van de poort te bekomen, verwijst naar het leerstuk van de erfdienstbaarheden, oordeelt de Raad dat dit een discussie is over een burgerrechtelijke aangelegenheid. Stedenbouwkundige vergunningen worden echter op grond van artikel 4.2.22 VCRO verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Geschillen over burgerlijke rechten behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken, zodat de Raad niet bevoegd is daar over te oordelen.

5.

De verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is omdat *“de uitsluiting van het pand 62 uit de vergunning dd. 23.07.2009 nooit betrekking kan hebben gehad op de litigieuze poortopening, nu deze zowel door verzoekster als door het C.B.S. expliciet het huisnummer 63 opgekleefd had gekregen”*.

Uit het plan ‘bestaande situatie fundering – en rioleringsplan’ (plan 1/12) blijkt dat de woning met nummer 62, gelegen aan de straatzijde, duidelijk onderscheiden is van het pand met nummer 63 (conciërgewoning), gelegen in het binnengebied.

Alhoewel de conciërgewoning gelegen is achter de woning met nummer 62 zijn beide woningen immers twee afzonderlijke gebouwen op eenzelfde perceel.

Uit alle plannen die de straatgevel aangeven, in het bijzonder het plan 2 ‘bestaande situatie gelijkvloers, straatgevel & doorsnede B en plan 8 ‘gelijkvloers, straatgevel & doorsnede B’, blijkt ontegensprekelijk dat de poortopening, aangegeven op de plannen met het woord “doorgang”, geïncorporeerd is in de gevel van de woning met nummer 62 én niet van de conciërgewoning.

Dit blijkt eveneens uit het bij de vorige (tweede) aanvraag gevoegde plan ‘nr. 64 straataanzicht’.

6.

Het later door de verzoekende partij bijgebracht “huisnummeringsattest” van de dienst Burgerzaken van de stad Gent, dat uit de debatten geweerd wordt, maar waaruit de Raad, met respect voor de rechten van de (andere) procespartijen en het tegensprekelijk karakter van de procedure, echter wel bijkomende feitelijke informatie kan afleiden, doet geen afbreuk aan deze vaststelling, integendeel: voor zover de Raad er over kan oordelen, verduidelijkt het attest alleen maar dat *“het gelijkvloers van de conciërgewoning langs de [REDACTED] te Gent waar de litigieuze poort zich in bevindt het nummer 63A bedraagt, terwijl aan het appartement op de verdieping het nummer 63B werd toegekend”*, terwijl de woningen met nummers 62 en 63, zoals reeds vermeld, duidelijk van elkaar te onderscheiden zijn.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dan ook terecht dat *“de poortopening ... onmiskenbaar deel uit(maakt) van het gebouw nr. 62, en niet van de woning nr. 63”*.

7.

De Raad leest vervolgens in de bestreden beslissing:

“ ...

Indien de aanvrager de poortopening wenst te verbreden moet omstandig gemotiveerd worden waarom deze verbreding nodig is en welke bijkomende mogelijkheden hierdoor ontstaan op dit terrein.

Een dergelijke motivering ontbreekt in huidig dossier (en in de vorige dossiers) waardoor de ruimtelijke impact van deze ingreep niet naar behoren kan afgewogen worden, en niet kan nagegaan worden wat de invloed van het gevraagde zal zijn op de dynamiek van het terreindeel dat achter de aan de straat gelegen hoofdvolumes gelegen is.

De verbreding van de poortopening wordt om deze redenen uit de vergunning gesloten.

...”

In het aanvraagdossier stelt de verzoekende partij over de poortopening:

“ ...

Na overleg met [REDACTED] van de Stad Gent werd volgend advies doorgegeven, wat in de voorgestelde verbreding van de poort is opgevolgd :

+ de aanpassing gebeurt met respect voor het bestaande metselwerkverband. dit resulteert in verwijderen van één of twee (halve) streklengten. Verzagen van bakstenen moet gebeuren terwijl ze zijn uitgenomen en ze moeten met de verzaagde zijde naar binnen worden teruggeplaatst.

+ de dubbele strekkenlaag van de latei van de poort moet vervolledigd worden met gerecupereerde gevelstenen.

+ het siermetselwerk onder de vorm van de strekkenlaag boven de raamopening moet gerespecteerd blijven en hernomen tot aan de poortopening ingeval het metselwerk moet hersteld worden.

+ arduinen plint moet behouden en verzaagd worden op de juiste breedte, hier zal de plint wellicht worden uitgenomen, gezaagd langs de ingemetselde kant en teruggeplaatst met de originele zijkant aan de poort.

+ de arduinen schamppalen (bollen) worden herplaatst bij het afwerken van de poort.

+ de bestaande voegvorm en –kleur wordt hernomen.

+ voor alle herstellingen aan het metselwerk worden gerecupereerde stenen gebruikt.

...”

Dit is een loutere opsomming van de werkwijze waarop de verbreding van de poort zal (moeten) gebeuren én dus geen motivering voor de noodzaak van de verbreding en toename van mogelijkheden hierdoor op het terrein.

Dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift bij de Raad wel een motivering bijbrengt kan hieraan niet verhelpen.

De verzoekende partij betwist de uitsluiting van het pand met nummer 62 uit de vergunning omwille van het (deels) negatief advies van de brandweer als zodanig niet.

Daarom oordeelt de Raad dat de verwerende partij in de bestreden beslissing afdoende motiveert waarom *“alle werkzaamheden m.b.t. het pand [REDACTED] nr. 62, inclusief het wijzigen van de poortopening in dit gebouw, en de fase 2 zoals ingetekend op de plannen ... uit de vergunning (worden) gesloten”*.

8.

Het enig middel is dan ook ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk, maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 26 augustus 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS