

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/S/1516/0770 van 8 maart 2016
in de zaak 1516/RvVb/0058/SA

In zake:

1. het **college van burgemeester en schepenen** van de stad **RONSE**
2. de **stad RONSE**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Philippe VAN WESEMAEL
kantoor houdende te 1050 Brussel, Louizalaan 235
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer **Frederic DECLERCQ**
2. de heer **Matthieu VANDERBEKEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Karolien BEKÉ
kantoor houdende te, 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 5 oktober 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 30 juli 2015.

De deputatie heeft het administratief beroep van tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad RONSE van 9 maart 2015 ingewilligd.

De deputatie heeft aan tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van twee ééngezinswoningen tot een meergezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9600 Ronse, Oudstrijderslaan 16-17, met kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 0148Y en 0148Z.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 23 februari 2016, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Pascal LOUAGE heeft verslag uitgebracht.

De procespartijen zijn schriftelijk verschenen.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO, het DBRC-decreet en het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer Frederic DECLERCQ en de heer Matthieu VANDERBEKEN verzoeken met een aangetekende brief van 8 december 2015 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 25 januari 2016 tussenkomende partijen toegelaten om in de debatten over de vordering tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

IV. FEITEN

1.

Op 12 januari 2015 (datum van het ontvangstbewijs) dient tweede tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Ronse een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “*verbouwen van twee ééngezinswoningen tot een meergezinswoning (6 entiteiten)*”.

2.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Oudenaarde’, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 24 februari 1977, gelegen in woongebied met culturele, historische en/ of esthetische waarde.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Ronse’, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 22 december 2008. In dit uitvoeringsplan wordt geen specifieke bestemming toegekend aan de betrokken percelen.

3.

Er werd geen openbaar onderzoek gevoerd.

De dienst Huisvesting van de stad Ronse adviseert op 23 januari 2015 ongunstig, en overweegt het volgende:

“ ...

Het pand gelegen Oudstrijderslaan 17 wordt reeds sinds 2004 opgevolgd inzake huisvesting. Het pand gelegen Oudstrijderslaan 16 wordt sinds 2012 opgevolgd.

In het verleden deden zich veel problemen voor in het pand voor wat huisvesting betreft. Uit gegevens van de bevolkingsdienst blijkt dat er een groot verloop van bewoning geweest is, wat het resultaat kan zijn van de huidige slechte woonkwaliteit.

De vergunningsaanvraag kadert dan ook in het opheffen van de opgelegde herstellervorderingen 'Inbreuken op de Vlaamse Wooncode' (Oudstrijderslaan 17: OU.66.RW.100300/2014 en Oudstrijderslaan 16: OU.66.RW.100100/2014) in toepassing van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode. In december 2010 is een vergunning aangevraagd en bekomen door dezelfde eigenaar voor Oudstrijderslaan 17 voor 2 duplex woonentiteiten (ongeveer 72 m² en 100 m²). Met deze aanvraag beoogt men het realiseren van 3 woonentiteiten binnen hetzelfde bouwvolume.

Naar aanleiding van de plannen kan ik volgende opmerkingen maken:

Algemeen:

De plannen gaan over 2 aparte gebouwen waarin elk 3 woonentiteiten worden gerealiseerd. Er wordt geen verbinding gemaakt tussen de 2 aparte gebouwen (deze is er in de huidige opdeling wel aanwezig) maar de aanvraag wordt wel samen gedaan. Voor het gebouw gelegen Oudstrijderslaan 16 zijn de huidige niveauverschillen waardoor de woonentiteit in 2 wordt gedeeld, weggewerkt. De achterbouw is opgetrokken naar het niveau van de voorkant.

De oppervlaktes per woonentiteit blijven aan de kleine-kant. Er is één woonentiteit bij van 1.erin-2,-Wat-bijzonder weinig is. Mits de 2 gebouwen volledig samen te voegen kunnen grotere woonentiteiten op elke bouwlaag

gecreëerd worden. Elke bouwlaag beschikt dan over 1 woonentiteit over de 2 gebouwen heen.

Gebouw	Woonentiteit 1	Woonentiteit 2	Woonentiteit 3	Totaal
Nr. 16	19,11 m ²	25,38 m ²	25,38 m ²	69,87m ²
Nr. 17	32,57 m ²	45,70 m ²	45,70 m ²	123,97 m ²
Totaal	51,68	71,08 m ²	71,08 m ²	

De aanduiding van de tellers voor de nutsvoorzieningen stemt niet overeen met het aantal woonentiteiten. Over het algemeen weinig bergplaats. Bergplaats wordt voorzien in de kelders maar de trap ernaar toe (Zeker voor Oudstrijderslaan 16) is steil en smal. Om met fietsen en dftarcontainers naar toe te gaan is dit niet zo opportuun. Plaats voor wasmachine en droogkast is niet voorzien.

Gebouw Oudstrijderslaan 16

Natuurlijke vki9197tih in slaapkamer en badkamer eerder miniem, ramen moeten zeker open kunnen in kader van voldoende natuurlijke rechtstreekse verluchting voor de 3 woonentiteiten.

Gebouw Oudstrijderslaan 17

Geen natuurlijke, rechtstreekse verluchting en verlichting in de badkamer voor de 3 woonentiteiten.

...

De dienst Mobiliteit van de stad Ronse adviseert op 4 februari 2015 voorwaardelijk gunstig, en overweegt het volgende:

“ ...

1. Parkeermogelijkheden auto's

Parkeermogelijkheden op privaat terrein:

Er worden geen parkeermogelijkheden voorzien op eigenterrein.

Parkeermogelijkheden op openbaar domein

Er kan geparkeerd worden langs de Gefusilleerdenlaan en de Viermaartlaan maar de parkeerdruk is hier reeds vrij hoog.

Parkeerbehoefte

De woongelegenheden zijn gelegen in het stadscentrum waar het openbaar vervoer en de fiets een goed alternatief bieden voor de auto. Voor de 6 woongelegenheden (met in totaal 6 slaapkamers) wordt de parkeerbehoefte daarom op 6 auto's geschat. Gezien de beperkte oppervlakte van de woonentiteiten, zullen deze maar door 1 of maximum 2 personen bewoond worden die misschien geen auto hebben en zal de parkeerbehoefte mogelijk lager liggen.

=> Aangezien er voordien blijkbaar 11 woonentiteiten waren en na de wijziging 6 woonentiteiten zullen zijn, zijn er geen parkeerproblemen te verwachten.

2. Fietsenstalling

Gezien de ligging in het stadscentrum wordt best een inpandige fietsenberging voorzien die voldoende groot is. Als we de toekomstige bewoners willen stimuleren om zich te verplaatsen per fiets dan moeten daarvoor de nodige faciliteiten aanwezig zijn.

Op de koer van de woning Oudstrijderslaan 17 is een fietsenstalling voor 3 fietsen voorzien wat voldoende is voor de 3 wooneenheden van deze woning. Voor de woning Oudstrijderslaan 16 is geen fietsenberging voorzien. Het is aangewezen om voor deze woning ook een fietsenberging te voorzien.

3. Afvalberging

Voor beide woningen is geen afzonderlijke afvalberging voorzien. In de kelder is voor beide woningen een berging voorzien maar aangezien deze enkel bereikbaar is via trappen, kan deze niet gebruikt worden om de Diftar-containers in te stockeren.

Conclusie: Voorwaardelijk positief advies mits het voorzien van een fietsenberging voor 3 fietsen voor de woning Oudstrijderslaan 16 en het voorzien van een/ voldoende grote afvalberging voor beide woningen (alle woonentiteiten) op een locatie die vlot toegankelijk is.

...

De brandweer van Ronse adviseert op 27 februari 2015 voorwaardelijk gunstig.

4.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Ronse weigert op 9 maart 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan tweede tussenkomende partij. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

7) Toetsing goede ruimtelijke ordening

...

B) Functionele inpasbaarheid

De woning is gelegen binnen een woongebied met cultureel, historische en esthetische waarde van het gewestplan Oudenaarde en beschikt over een woonfunctie. Met de aanvraag wenst men de bestemming eengezinswoning uit te breiden tot een meergezinswoning. Louter naar ligging is de voorliggende aanvraag dus verenigbaar met de geldende bestemmingsvoorschriften. Het project dient uiteraard ook afgetoets te worden met betrekking tot de oppervlakte, het aantal (de woondensiteit), de gemeenschappelijke circulatieruimten, de woonkwaliteit, de veiligheid en gezondheid. Deze toetsing wordt binnen de volgende punten besproken.

C) Cultuurhistorische aspecten en visueel-vormelijke aspecten

De woning is niet opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en is evenmin beschermd als monument. De woningen hebben beiden karakteristieke voorgevels die binnen dit ontwerp nauwelijks worden gewijzigd (met uitzondering van de ramen die worden vervangen door thermisch onderbroken antraciet kleurige aluminium ramen).

Gezien de verbouwingswerken zich voornamelijk binnen en achteraan de woningen situeren, wordt het straatbeeld verder niet gewijzigd.

De woning nr. 16 kent een opbouw met halve niveau's, wat met het oog op een functioneel haalbare opdeling niet ideaal is. Daarom wordt binnen het ontwerp de annexe van nr.16 opgetrokken (herbouwd) en voorzien van een plat dak. Het gabariet van het hoofdgebouw blijft ongewijzigd. Ook het gabariet van nr. 17 blijft ongewijzigd.

De achtergevels worden voorzien van een buitenisolatie en nadien afgewerkt met een lichtkleurige crepi.

De beoogde verbouwing is naar vormgeving en materiaalgebruik aanvaardbaar, er dienen evenwel kanttekeningen te worden geplaatst bij de bijkomende ramen die tot doel hebben natuurlijk licht te trekken in kamers en badkamers. In de huidige situatie geven de achterzijdes van de woningen nr.17, nr. 16 en de woning Gefusilleerdenlaan 36 uit op een gemeenschappelijk koertje dat ter hoogte van het gelijkvloers werd overdekt; er zitten actueel reeds ramen in de achtergevels van die woningen met zicht op dat koertje (opengaande ramen met doorzichtige beglazing). Deze bestaande situatie is in elk geval verre van ideaal met betrekking tot lichten en zichten en de daarmee verband houdende privacy van de bewoners. Bij het voorstel tot het optrekken van de annexe bij nr. 16 worden nog bijkomende raamopeningen voorzien, die uitgeven op hetzelfde koertje en waardoor de bestaande toestand nog wordt verzwaaard. De nieuwe ramen betreffen ook hier opengaande ramen, maar die zullen worden voorzien van mat glas en - met het oog op de veiligheid - ook van een metalen traliewerk.

Het kan niet de bedoeling zijn om panden te gaan opdelen, die er in de eerste plaats niet voor geschikt zijn, en waarvoor kunstmatige ingrepen dienen te worden verricht, ten koste van ondermeer de privacy en het verzwaren van erfdienstbaarheden, om toch maar enig comfort en functionaliteit te kunnen realiseren. Er kan niet aanvaard worden dat er extra raamopeningen worden gemaakt ter hoogte van de perceelsgrens (gezien de nr. 16 en nr. 17 twee afzonderlijke woningen zijn en blijven) en er rechtstreeks zicht kan worden genomen in de tuinzone van de aanpalende woning. De wet schrijft voor dat lichtopeningen mogen worden aangebracht in een niet-gemene scheidsmuur die paalt aan de grens met de buur, maar dan moeten wel enkele bepalingen worden nageleefd. Dat wil zeggen dat die lichtopeningen of vensters moeten uitgerust zijn met een vaststaand glasraam en met een ijzeren traliewerk waarvan de maliën ten hoogste 10 cm groot zijn. Die openingen moeten bovendien minstens op 2,60 m liggen boven de vloer of grond van de kamer die verlicht wordt. Los van de suggestie om leipramen te voorzien voor de verluchting van de badkamers, ten einde te voldoen aan de opmerkingen van de dienst huisvesting, is het in voorliggende vraag niet mogelijk om te voldoen aan de voorschriften van het burgerlijk wetboek, vermits geen enkele bouwlaag voldoende hoog is.

...

E) Mobiliteit en duurzaamheid

Binnen het dossier worden er geen parkeermogelijkheden voorzien op eigen terrein. Uit het advies van de stedelijke dienst mobiliteit blijkt dat er wel kan geparkeerd worden langs de Gefusilleerdenlaan en de Viermaartlaan, maar dat de parkeerdruk er reeds vrij hoog is. Gezien de 6 woonentiteiten wordt de parkeerbehoefte op 6 auto's geschat. Er zijn door de ligging nabij het station en het stadscentrum alternatieven door gebruik van openbaar vervoer of fiets, maar enkel binnen de woning nr. 17 wordt een plaats voorzien achteraan

het koertje voor het plaatsen van fietsen. Binnen het nr. 16 wordt niets voorzien. Binnen het ontwerp wordt op een onvoldoende wijze tegemoet gekomen aan demogelijke mobiliteitsimpact van de opdeling op de omgeving. Bij een eventuele nieuwe aanvraag zal hier in elk geval de nodige aandacht moet naar uitgaan.

F) Schaal, ruimtegebruik en gezondheid

De aanvraag beoogt het opdelen van twee eengezinswoningen naar twee meergezinswoningen met telkens 3 woonentiteiten. Beide woningen werden zonder vergunning opgedeeld in respectievelijk 4 entiteiten (huisnummer 16) en 7 entiteiten (huisnummer 17). Voor de woning huisnummer 16 werd een proces verbaal opgesteld tot vaststelling van de inbreuk met staking van het gebruik van het pand als meergezinswoning. Voor de woning nummer 17 werd een regularisatiedossier ingediend en goedgekeurd, maar nooit uitgevoerd. Ten onrechte wordt in de beschrijvende nota van de architect gesteld dat deze opdelingen moeten geacht worden vergund te zijn gezien de opdeling dateert van voor 01.05.2000 (inwerkingtreding van het DRO). Het klopt dat de vergunningsplicht voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden bestemd voor huisvesting pas vanaf 01.05.2000 als dusdanig in het daartoe opgestelde decreet geformuleerd werd. Dat betekent niet dat voordien het vermeerderen van het aantal woonentiteiten binnen een bestaand gebouw niet vergunningsplichtig was. Enkel die panden die een opdeling toelieten zonder inrichtingswerkzaamheden konden zonder vergunning in gebruik genomen worden als meergezinswoning. Vanaf het ogenblik dat er bepaalde inrichtingswerkzaamheden nodig waren om de woning te kunnen opsplitsen waren de werken vergunningsplichtig (vb. toevoegen muur, deuren, ramen, wastafel,...). Bij beide woningen werden er in het verleden inrichtingswerkzaamheden doorgevoerd om de opdeling mogelijk te maken.

1) Woning nr.16

In de woning worden 3 woonentiteiten voorzien. Eén woonentiteit per verdiep. Elke woonentiteit heeft ongeveer een identieke indeling en wordt voorzien van 1 slaapkamer, een badkamer en een keuken/eetruimte.

De entiteit op het gelijkvloers beschikt over een oppervlakte van amper 26.70m², de entiteiten op de eerste en tweede verdieping een heel beperkte 32.98m². De voorgestelde entiteiten zijn nauwelijks leefbaar en bieden amper comfort. De beperkte ruimte bestemd voor keuken en eetruimte is niet bruikbaar als leefruimte: door de vele hoeken en kanten kunnen nauwelijks meubelen worden geplaatst en de echt benutbare oppervlakte is heel beperkt. Na het verbouwen van de achterbouw van huisnummer 16 worden per verdiep telkens twee nieuwe kleine ramen voorzien voor slaapkamer en badkamer. Door de problematiek van lichten en zichten (zie punt C) kunnen enkel kleine ramen worden voorzien met mat glas, die bovendien niet kunnen opendraaien. De voorgestelde oplossing laat nauwelijks toe om de badkamer, waar ook was-en droogkast aanwezig zijn, op een voldoende wijze te verlichten en te verluchten. De entiteit op het gelijkvloers beschikt niet Over een buitenruimte en dit is ook het geval voor de verdiepingen waar de mogelijke terrassen worden geïntegreerd bij de eetruimte/keuken om de leefbare oppervlakte iets te kunnen vergroten. De beschikbare buitenruimte van 0.74m op 0.90m kan niet als terras worden in aanmerking genomen.

2) Woning nr.17

Ook in deze woning worden 3 entiteiten voorzien, met - net als op huisnummer 16 - 1 entiteit per verdieping. De voorziene woonentiteiten zijn iets groter dan in de aanpalende woning, met respectievelijk 35.80m² (gelijkvloers), en 48.90m² op 1ste en 2de verdieping. Niettemin geldt ook hier dat de beschikbare oppervlakte nauwelijks enig comfort of woonkwaliteit biedt. De badkamers zijn niet functioneel of bruikbaar. Binnen een oppervlakte van amper 3.23m² worden een toilet, wastafel en een douche gepropt. Bovendien zijn er in de badkamers geen mogelijkheden tot natuurlijke verlichting of verluchting. Er is geen plaats voorzien voor een wasmachine of droogkast.

Uit het advies van de stedelijke dienst huisvesting en de dienst duurzaamheid blijkt bovendien dat beide woningen ook over een te weinig aan bergplaats beschikken, voornamelijk voor het plaatsen van een vuilniscontainer. In beide woningen worden de bergingen voorzien in de kelder, waarbij er enkel toegang is via een smalle, steile trap. Er dient op zijn minst een voldoende grote afvalberging voor beide woningen voorzien te worden, die bovendien vlot toegankelijk dient te zijn voor alle woonentiteiten.

Bij de beoordeling van de entiteiten kan de afweging gebeuren aan de hand van de normen opgenomen in de in opmaak zijnde stedelijke verordening. Hierin wordt gesteld dat **"de kleinste woonentiteit binnen een woonproject over een beloopbare oppervlakte van 65.00m² dient te beschikken en de gemiddelde beloopbare oppervlakte per woonentiteit moet minstens 75.00m² bedragen."**

Geen enkel van de vooropgestelde entiteiten voldoet aan deze gewenste minimum eisen qua oppervlakte. Los daarvan biedt geen enkel van de entiteiten een normaal wooncomfort. De interne indeling en circulatieruimte is onlogisch en niet functioneel.

Rekening houdende met de beschikbare oppervlakte dient gesteld te worden dat geen van beide woningen in hun huidige vorm geschikt zijn om te worden opgedeeld in drie woonentiteiten.

Besluit

De voorgestelde opdeling is niet aanvaardbaar. Om tot een volwaardige opdeling te komen dient de densiteit duidelijk te worden verlaagd en wordt best overgegaan tot het samenvoegen van beide panden. Zonder grondige verbouwingen of structurele werken aan beide woningen is het niet mogelijk om tot een aanvaardbare opdeling te komen. Het ontwerp bevat geen elementen om aan kwalitatieve verdichting te doen. De gecreëerde entiteiten zijn ingesloten, kunnen onvoldoende natuurlijk verlicht en verlucht worden en kunnen beschouwd worden als woongelegenheden met een gebrek aan woonkwaliteit. De stad streeft reeds geruime tijd naar een optimalisatie van het woningpatrimonium. Dit kan enkel worden gerealiseerd door een verdere versnippering van dit patrimonium, door opdeling van panden die er niet voor geschikt zijn, te voorkomen.

...

5.

Tussenkomen de partijen tekenen tegen deze beslissing op 15 april 2015 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 juni 2015 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Daarbij wordt het volgende overwogen:

“...

2.3 De juridische aspecten

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

De bouwheer is van oordeel dat de bestaande toestand, dus de opdeling van nr. 16 in 4 en de opdeling van nr. 17 in 7 woongelegenheden, vermoed wordt vergund te zijn, om reden dat de vergunningsplicht voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden pas werd ingevoerd met het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO). In voorliggend geval zou er reeds sprake zijn van de opdeling in meergezinswoningen sinds 1996/1997.

In overeenstemming met hetgeen door het stadsbestuur in de weigeringsbeslissing wordt uiteengezet, dient gesteld dat het vermeerderen van het aantal woongelegenheden wel degelijk vergunningsplichtig was, ook voor de inwerkingtreding van de DRO op 1 mei 2000. Enkel indien de panden een opdeling toelieten zonder inrichtingswerkzaamheden kon het gebouw in gebruik genomen worden als- meergezinswoning. In onderhavig geval waren in het verleden wel degelijk inrichtingswerkzaamheden nodig om het gebouw geschikt te maken voor opdeling in meerdere entiteiten.

Het college van burgemeester en schepenen verwees in haar beoordeling naar de normen opgenomen in de in opmaak zijnde gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening. Appellant voert aan dat deze verordening geen gerechtvaardigde toetsingsgrond vormt.

Enkel de voorschriften van een door de deputatie goedgekeurde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening hebben bindende en verordenende kracht. De aanvraag dient strikt juridisch niet getoetst aan de niet definitief goedgekeurde verordening; in dit opzicht is de bemerking van appellant correct.

Dit betekent evenwel niet dat hetgeen gevraagd wordt niet meer moet getoetst worden aan de goede ruimtelijke ordening, waarbij de normen zoals door het stadsbestuur voorgesteld in de verordening wel als leidraad kunnen dienen (zie verder rubriek 2.4).

Aanvrager voegt in beroepsfase een aangepast plan toe.

Artikel 4.3.1, § 1 VCRO heeft betrekking op het opleggen van voorwaarden, en luidt als volgt:

"(..) 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."

De aangebrachte wijzigingen hebben in het bijzonder betrekking op:

- het voorzien van één gemeenschappelijke fietsenberging voor minimum 7 fietsen in plaats van een fietsenstalplaats voor 3 fietsen louter voor de bewoners van de nr. 17;
- een herindeling van de kelderverdieping zodat één gemeenschappelijke afvalberging voor beide meergezinswoningen kan gecreëerd;
- het voorzien van een ruimte voor het plaatsen van een wasmachine en droogkast bij de woonentiteiten van meergezinswoning nr. 17;
- bij de ramen van nr. 16 die uitgeven op de binnenkoer wordt toegevoegd dat het naast het gebruik van mat glas ook om kipramen gaat.

De aanpassing werd doorgevoerd op basis van de weigeringsbeslissing van het gemeentebestuur, gesteund op de interne gemeentelijke adviezen van de diensten huisvesting en mobiliteit en op het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, en vloeit niet voort uit het advies van een officiële adviesinstantie (verplicht advies vanuit de VCRO) noch komt dit tegemoet aan een opmerking uit het openbaar onderzoek of zou dit betrekking hebben op een kennelijk bijkomstige zaak. De aanpassingen werden doorgevoerd teneinde tegemoet te komen aan essentiële gebreken uit de vergunningsaanvraag die mee leiden tot de weigering in eerste aanleg.

De voorgestelde planaanpassing valt derhalve buiten bovenvermelde decretale mogelijkheid. Dit vormt een legaliteitsbelemmering voor het verlenen van de vergunning.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag heeft betrekking op de omvorming van twee eengezinswoningen, die reeds wederrechtelijk werden omgevormd tot meergezinswoningen met 7 en 4 woongelegenheden, naar twee meergezinswoningen met elk 3 woongelegenheden.

De eigendommen zijn gelegen aan de zuidelijke rand van de stadskern van Ronse, binnen het stedelijk gebied en in de stationsomgeving.

Functioneel is er geen bezwaar tegen de opdeling van de gebouwen. Gelet op de ligging in de kern van Ronse en in de stationsbuurt verdraagt de bouwplaats een zekere mate van verdichting. Meergezinswoningen zijn in de ruimere omgeving niet vreemd.

Het voorgestelde bouwprogramma wordt grotendeels uitgevoerd binnen het bestaande bouwvolume en zonder noemenswaardige wijzigingen aan het gevelzicht. Het gevraagde heeft weinig impact op het straatbeeld.

Echter werd de weigeringsgrond van het college van burgemeester en schepenen ingegeven door het oordeel dat de panden onvoldoende ruim en geschikt zijn om de in totaal 6 woonentiteiten op een voldoende kwaliteitsvolle manier te integreren. Bemerkingen worden gemaakt aangaande de beperkte oppervlakte van de appartementen, de problematiek van lichten en zichten, problematiek van verlichten en verluchten, het ontbreken van voldoende ruimte voor berging, afvalstockering, fietsenstalling of ruimte voor wasmachine/droogkast.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen in deze wordt bijgetreden.

De appartementen kennen, zoals aangegeven op het bouwplan en in de toelichtende nota, netto-vloeroppervlaktes van 26,70 m² (gelijkvloers) en 32,98 m² (verdiepingen) bij nr. 16 en 35,80 m² (gelijkvloers) en 48,90 m² (verdiepingen) bij nr. 17.

Deze oppervlaktes zijn al te beperkt, zeker als er rekening mee gehouden wordt dat het geen nieuwbouw betreft waar de oppervlaktes zo maximaal mogelijk kunnen benut worden, doch een opdeling van een bestaand pand, wat ertoe leidt dat de indeling van de woonentiteiten minder optimaal kan gegarandeerd worden.

In het ontwerp van gemeentelijke verordening worden voor meergezinswoningen volgende bepalingen inzake de oppervlakte van meergezinswoningen vooropgesteld: een gemiddelde nuttige oppervlakte per woongelegenheid van 75 m² en elke woongelegenheid dient te beschikken over een nuttige oppervlakte van minstens 65 m². Het gevraagde voldoet niet aan deze richtlijnen, die nog niet goedgekeurd is, maar minstens reeds als beleidslijn kan beschouwd worden, wat mee wijst op de te krappe bezetting.

De panden bevinden zich daarbij op een hoek en kennen een afgeronde voorgevel, wat opnieuw het praktisch gebruik van de interne ruimtes in belangrijke mate vermindert.

De leefruimtes/keukens van de appartementen van nr. 16 hebben kleine oppervlaktes van 9,13 m² op het gelijkvloers en 15,40 m² op de verdiepingen. Deze oppervlaktes zijn zeer minimaal. Ook de leefruimte/keuken op het gelijkvloers van nr. 17 kan met een oppervlakte van 20,52 m² niet voldoen. De oppervlakte van de slaapkamers varieert tussen minimaal

De badkamers bij nr. 17 hebben een oppervlakte van slechts 3,23 m², waarbij de diepte slechts 1,05 m bedraagt en waarbij het enige toilet van de woongelegenheden in deze badkamerruimte dient te worden geïntegreerd. Deze ruimtes zijn niet functioneel of weinig praktisch bruikbaar.

Toiletten worden steeds in de badkamers voorzien, waarbij de badkamers enkel toegankelijk zijn door de slaapkamers.

De deur van de badkamer wordt telkens uitgevoerd in mat glas, teneinde enige licht in de badkamer te krijgen. Met uitzondering van deze deur beschikken de badkamers bij nr. 17 zijn niet over enige mogelijkheid tot natuurlijke verlichting of verluchting.

Bij de kleinste woonentiteit wordt ook de deur tussen leefruimte/keuken en slaapkamer uitgevoerd in mat glas, teneinde een meer ruimtelijke gevoel te creëren.

De woongelegenheden beschikken niet over geïntegreerde bergruimtes. De appartementen van nr. 17 krijgen wel een eigen kelderberging, voor de woongelegenheden van nr. 16 bestaat deze mogelijkheid niet.

De gemeenschappelijke afvalberging, voorzien op het in beroepsprocedure toegevoegd aangepast plan, is nog steeds enkel via een smalle steile trap bereikbaar.

Bij nr. 16 worden de wasruimtes voorzien in de badkamer.

Bij de appartementen bij nr. 17 was er geen ruimte voor wasmachine of droogkast, in het aangepaste plan wordt een aansluiting voorzien nabij het keukenblok. Plaatsing van wasmachine en droogkast in de leefruimte/keuken kan bezwaarlijk een geschikte locatie bevonden worden.

Uit alle bovenstaande blijkt reeds dat het beoogde programma te zwaar is om binnen deze bestaande panden op kwalitatieve wijze ingepast te geraken.

Bijkomend dient opgemerkt dat de woongelegenheden niet beschikken over eigen parkeerplaatsen.

In het aangepast plan wordt een fietsenophangstelsel voor 7 fietsen voorzien op het koertje, een eerder krappe oplossing, er ook rekening mee houdend dat de bewoners geen garages hebben en aldus mogelijks meer op de fiets gericht zijn, en enkel bereikbaar via de inkom van nr. 17 en na het passeren van 2 deuropeningen.

De woongelegenheden hebben geen eigen private, benutbare, buitenruimte. Er is een gemeenschappelijk koertje bij nr. 17, met een bruikbare oppervlakte van slechts 10 m², dat tevens dienst doet als doorgang naar de fietsenstalling, wat het gebruik van het koertje reeds belemmert, en waarbij blijkt dat diverse ramen uitgeven op het koertje, wat naar privacy toe niet ideaal is.

Het ontwerp voorziet bij de herbouw van de achterbouw van nr. 16 in twee bijkomende ramen op elk verdiep die uitgeven op de binnenkoer, wel uit te voeren in mat glas en met kipraam (aangevuld in het aangepast plan) wat de inkijk op de koer tegengaat, doch die wel een verzwaring van de erfdienstbaarheid inhouden (creatie van nieuwe lichtopeningen op de perceelsgrens).

Geoordeeld wordt dat onvoldoende ruimte aanwezig is om de 6 appartementen op een kwaliteitsvolle manier te integreren.

Appellant is er niet in geslaagd het beoogde programma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen binnen de bestaande bebouwing.

De aanvraag wordt niet in overeenstemming bevonden met de goede ruimtelijke ordening.

...

6.

Na de hoorzitting van 16 juni 2015 beslist verwerende partij op 30 juli 2015 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen, overeenkomstig de gewijzigde plannen. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

1.4 Historiek

Op 6 december 2010 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor nr. 17 voor het opdelen van het woongebouw in 2 woonentiteiten. Deze vergunning werd niet uitgevoerd en is intussen vervallen.

Op 29 januari 2013 werd een PV van bouwoverschrijding opgesteld voor de illegale opdeling van nr. 16.

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

De aanvraag heeft betrekking op twee panden gelegen aan de zuidelijke rand van de stadskern van Ronse, in de nabijheid van het station, op de hoek van de gemeentewegen Oudstrijderslaan en Gefusilleerdenlaan. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door aaneengesloten bebouwing, ingeplant tot tegen de rooilijn, veelal eengezinswoningen. In de ruimere omgeving komen ook meergezinswoningen en handelszaken voor.

De betreffende panden, in oorsprong twee eengezinswoningen Oudstrijderslaan 16 en 17 daterend uit respectievelijk 1938 en de periode 1875-1899, zijn opgebouwd uit 3 volwaardige bouwlagen met plat dak. Ze maken deel uit van een gevelwand met gesloten bebouwingsstructuur. De woningen hebben karakteristieke voorgevels; echter zijn ze niet beschermd noch komen ze voor op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Beide woningen werden wederrechtelijk opgedeeld in meergezinswoningen. Op vandaag telt woning nr. 16 4 woonentiteiten en de woning nr. 17 7 woonentiteiten.

Voorliggende aanvraag omvat de opdeling en verbouwing van de beide woningen tot elk een meergezinswoning met 3 woonentiteiten. Het ontwerp voorziet niet in een samenvoeging van de beide panden.

De hoofdgebouwen blijven in structuur behouden en de voorgevels worden nauwelijks gewijzigd. De verbouwingswerken situeren zich voornamelijk intern en aan de achterzijde. De woning nr. 16 kent momenteel een opbouw met halve niveaus. Binnen het ontwerp wordt de annexe van nr. 16 herbouwd en voorzien van een plat dak; tevens worden hierin bijkomende ramen voorzien, die uitgeven op een binnenkoertje dat geopend wordt. De achtergevels worden voorzien van buitenisolatie en nadien afgewerkt met een lichtkleurige crepi.

Per pand wordt per verdiep een woonelegenheden voorzien. Alle woonelegenheden beschikken over één slaapkamer.

De oppervlaktes van de woonentiteiten bedragen voor nr. 16 26,70 m² voor de gelijkvloerse entiteit en 32,98 m² voor de appartementen op verdiepingen. De woonentiteiten bij nr. 17 hebben oppervlaktes van 35,80 m² op het gelijkvloers en 48,90 m² op de verdiepingen.

Er zijn geen parkeermogelijkheden op eigen terrein. Achteraan het koertje komt voor de bewoners van nr. 17 een fietsenstalplaats voor 3 fietsen.

Een bestaande woonentiteit in de kelder van nr. 16 wordt gesupprimeerd. De kelderverdiepingen zullen dienst doen als bergruimte en voor het onderbrengen van de nutsvoorzieningen.

...

1.8 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

In het beroepschrift wordt in eerste instantie gesteld dat de aanvraag betrekking heeft op de verbouwing van een bestaande meergezinswoning met 11 woonentiteiten, en geen twee eengezinswoningen zoals door het college wordt voorgehouden, naar een meergezinswoning met 6 woonentiteiten. Uit attesten afgeleverd door de bevolkingsdienst van Ronse blijkt dat minstens sinds 1996/1997 sprake is van twee meergezinswoningen. De bestaande meergezinswoningen worden vermoed vergund te zijn.

Appellant benadrukt dat in de bestreden weigeringsbeslissing uitdrukkelijk de functionele inpasbaarheid van het aangevraagde in de omgeving bevestigd wordt, alsook de planologische conformiteit.

Ten gronde wordt ingegaan op de weigeringsmotieven voor wat betreft de fietsen afvalberging, de aanduiding van de tellers, de voorzieningen voor was- en droogkast, en de lichten en zichten.

Samen met het beroepschrift wordt een aangepast bouwplan bezorgd. Appellant verwijst naar artikel 4.3.1 §1 VCRO dat onder voorwaarden een aanpassing van de plannen in de loop van de beroepsprocedure mogelijk maakt.

Het aangepast plan voorziet in één gemeenschappelijke fietsenberging met een ophangstelsel voor minimum 7 fietsen, alsmede in één gemeenschappelijke afvalberging. De tellers worden voorzien per meergezinswoning. Voor de woonentiteiten van nr. 17 voorziet het aangepast bouwplan in een aansluiting voor was- en droogkast aan de keukenblok ter hoogte van de mechanische verluchting. Om inkijk tegen te gaan wordt uitdrukkelijk bepaald dat de bijkomende ramen ter hoogte van de binnenkoer voor meergezinswoning nr. 16 kipramen zullen zijn.

De aangepaste bouwplannen werden door de eigenaar van de woning Gefusilleerdenlaan 36 voor akkoord ondertekend.

Door de wijziging wordt tegemoet gekomen aan de in de adviezen geformuleerde opmerkingen. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de rechten van derden, daar de wijzigingen (ruimtelijk) dermate beperkt zijn dat niet kan worden ingezien hoe ze de belangen van derden kunnen schaden, wel integendeel.

Ter motivering van de woonkwaliteit worden de netto vloeroppervlaktes van de verschillende entiteiten opgesomd. Appellant stelt dat in de bestreden weigeringsbeslissing ten onrechte steun wordt gezocht in de in opmaak zijnde gemeentelijke verordening om de geëiste grotere woonoppervlakte te rechtvaardigen; de ontwerp stedenbouwkundige verordening vormt geen gerechtvaardigde toetsingsgrond.

Appellant weerlegt dat sprake zou zijn van onvoldoende natuurlijke verlating en rechtstreekse verluchting van de bad- en slaapkamers, hierbij wordt gewezen op het gebruik van glazen deuren.

Er wordt besloten dat de woonentiteiten functioneel worden ingericht. Er wordt voorzien in een ruime en heldere leefruimte met keuken. De entiteiten beschikken over een afzonderlijke slaap- en badkamer, zijn uitgerust met de nodige sanitaire voorzieningen (douche, toilet,...) en centrale verwarming. De woonentiteiten zijn voldoende ruim en voldoen aan alle kwaliteitsnormen, zoals vervat in de Vlaamse Wooncode.

2. Motivering

...

2.3 De juridische aspecten

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

De bouwheer is van oordeel dat de bestaande toestand, dus de opdeling van nr. 16 in 4 en de opdeling van nr. 17 in 7 woongelegenheden, vermoed wordt vergund te zijn, om reden dat de vergunningsplicht voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden pas werd ingevoerd met' het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO). In voorliggend geval zou er reeds sprake zijn van de opdeling in meergezinswoningen sinds 1996/1997.

In overeenstemming met hetgeen door het stadsbestuur in de weigeringsbeslissing wordt uiteengezet,, dient gesteld dat het vermeerderen van het aantal woongelegenheden wel degelijk vergunningsplichtig was, ook vóór de inwerkingtreding van de DRO op 1 mei 2000. Enkel indien de panden een opdeling toelieten zonder inrichtingswerkzaamheden kon het gebouw in gebruik genomen worden als meergezinswoning. In onderhavig geval waren in het verleden wel degelijk inrichtingswerkzaamheden nodig om het gebouw geschikt te maken voor opdeling in meerdere entiteiten.

Het college van burgemeester en schepenen verwees in haar beoordeling naar de normen opgenomen in de in opmaak zijnde gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening. Appellant voert aan dat deze verordening geen gerechtvaardigde toetsingsgrond vormt.

Enkel de voorschriften van een door de deputatie goedgekeurde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening hebben bindende en verordenende kracht.

De aanvraag dient strikt juridisch niet getoetst aan de niet definitief goedgekeurde verordening; in dit opzicht is de bemerking van appellant correct.

Dit betekent evenwel niet dat hetgeen gevraagd wordt niet meer moet getoetst worden aan de goede ruimtelijke ordening, waarbij de normen zoals door het stadsbestuur voorgesteld in de verordening wel als leidraad kunnen dienen (zie verder rubriek 2.4).

Aanvrager voegt in beroepsfase een aangepast plan toe.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO heeft betrekking op het opleggen van voorwaarden, en luidt als volgt:

"(...) 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."

De aangebrachte wijzigingen hebben in het bijzonder betrekking op:

- het voorzien van één gemeenschappelijke fietsenberging voor minimum 7 fietsen in plaats van een fietsenstalplaats voor 3 fietsen louter voor de bewoners van de nr. 17;*
- een herindeling van de kelderverdieping zodat één gemeenschappelijke afvalberging voor beide meergezinswoningen kan gecreëerd;*
- het voorzien van een ruimte voor het plaatsen van een wasmachine en droogkast bij de woonentiteiten van meergezinswoning nr. 17;*
- bij de ramen van nr. 16 die uitgeven op de binnenkoer wordt toegevoegd dat het naast het gebruik van mat glas ook om kipramen gaat.*

De aanpassingen werden doorgevoerd teneinde tegemoet te komen aan de opmerkingen geformuleerd door de dienst Mobiliteit & Duurzaamheid, de dienst Huisvesting en de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar. De planaanpassingen kunnen als kennelijk bijkomstig worden beschouwd. De voorgestelde wijzigingen hebben geen enkele invloed op de belangen van derden aangezien ze ruimtelijk dermate beperkt zijn.

De voorgestelde planaanpassingen vallen derhalve binnen bovenvermelde decretale mogelijkheid.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag heeft betrekking op de omvorming van twee eengezinswoningen, die reeds wederrechtelijk werden omgevormd tot meergezinswoningen met 7 en 4 woongelegenheden, naar twee meergezinswoningen met elk 3 woongelegenheden.

De eigendommen zijn gelegen aan de zuidelijke rand van de stadskern van Ronse, binnen het stedelijk gebied en in de stationsomgeving.

Functioneel is er geen bezwaar tegen de opdeling van de gebouwen. Gelet op de ligging in de kern van Ronse en in de stationsbuurt verdraagt de bouwplaats een zekere mate van verdichting. Meergezinswoningen zijn in de ruimere omgeving niet vreemd.

Het voorgestelde bouwprogramma wordt grotendeels uitgevoerd binnen het bestaande bouwvolume en zonder noemenswaardige wijzigingen aan het . gevelzicht. Het gevraagde heeft weinig impact op het straatbeeld.

De woonentiteiten zijn weliswaar klein in vloeroppervlakte maar zeker voldoende ruim om een kwalitatieve woonomgeving te realiseren. De woonentiteiten werden functioneel en ruimtelijk ingericht. De woonentiteiten voldoen aan alle woonkwaliteitsnormen, zoals vervat in de Vlaamse Wooncode.

De aanvraag wordt in overeenstemming bevonden met de goede ruimtelijke ordening.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend conform het aangepast plan en mits naleving van de voorwaarden van de brandweer van 27 februari 2015.”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Verwerende partij noch tussenkomende partijen betwisten de ontvankelijkheid van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing.

Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Krachtens artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit kan de Raad de schorsing van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er een hoogdringendheid voorhanden is en dat verzoekende partijen minstens één ernstig middel aanvoeren dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen omschrijven de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

26.

Het staat bovendien buiten betwisting dat de bestreden beslissing de uitoefening van de overheidstaken van verzoeksters in ernstige mate bemoeilijkt waarbij de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de werking van haar diensten sterk in het gedrang zal brengen.

Niet alleen de goede ruimtelijke ordening wordt sterk in het gedrang gebracht. Dit geldt evenzeer voor de veiligheid en de gezondheid van de toekomstige bewoners. Zulks wordt trouwens uitdrukkelijk bevestigd in het verslag van de PSA en in het weigeringsbesluit van eerste verzoekster.

De negatieve adviezen van de diensten mobiliteit & duurzaamheid en huisvesting spreken in die zin ook boekdelen. De aanvragers hebben getracht om aan deze adviezen tegemoet te komen middels een aangepast plan.

Dit plan belet echter niet dat de goede ruimtelijke ordening manifest in het gedrang wordt gebracht.

Het staat bovendien buiten kijf dat verzoeksters dienen in te staan voor de veiligheid en de gezondheid van hun inwoners. De onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing ondermijnt deze taken zeer sterk.

Er kan bovendien naar alle redelijkheid worden verwacht dat de vergunningaanvragers niet zullen wachten op de uitspraak van Uw Raad over het vernietigingscontentieux. De bestaande toestand van het gebouw is immers niet vergund. Beide woningen werden opgedeeld zonder te beschikken over stedenbouwkundige vergunningen. Op vandaag telt de woning nr. 16 vier woonentiteiten en de woning nr. 17 zeven woonentiteiten. Voor de woning nr. 17 leverde eerste verzoekster een stedenbouwkundige vergunning af dd. 6 december 2010 voor het opdelen van het pand in twee woonentiteiten, doch werd deze vergunning nooit uitgevoerd. Verzoeksters benadrukken nog dat de wederrechtelijke situatie in woning nr. 16 werd vastgesteld bij PV 29 januari 2013.

Het bovenstaande maakt huidige vordering tot schorsing des te hoogdringender.

27.

Verzoeksters menen dat de bestreden beslissing een ingrijpende invloed heeft op de uitoefening van hun beleid en de vervulling van de hun toegewezen opdrachten.

De verstoring van de goede ruimtelijke ordening zal definitief en onomkeerbaar zijn.

Daarnaast is het benaarstigen van de gedwongen afbraak misschien niet onmogelijk doch wel dermate moeilijk dat het aangevoerde nadeel evenzeer als moeilijk te herstellen dient aangemerkt te worden (cf. o.m. RvVb, nr. S/2012/0060 van 28 maart 2012).

Er is bijgevolg sprake van hoogdringendheid die de schorsing van de bestreden beslissing verantwoordt.

...

2.

Verwerende partij repliceert als volgt:

“...

Verzoeksters werpen op dat de bestreden beslissing de uitoefening van hun overheidstaken in ernstige mate bemoeilijkt, de goede ruimtelijke ordening sterk in het gedrang brengt alsook de veiligheid en de gezondheid van de toekomstige bewoners.

De noodzakelijke hoogdringendheid wordt door verzoeksters gezien in het gegeven dat de huidige vergunningstoestand wederrechtelijk is, waardoor er 'naar alle redelijkheid kan worden verwacht dat de vergunningaanvragers niet zullen wachten op de uitspraak van uw Raad'.

De gevaren voor de goede ruimtelijke ordening en de veiligheid en de gezondheid van de toekomstige (sic) bewoners wordt verder op geen enkele manier concreet toegelicht

zodat verzoeksters niet overtuigen in het concreet en aannemelijk maken van ernstige hinder.

Evenmin doet de niet vergunde toestand van de af te breken gebouwen op enige wijze vermoeden dat de vergunninghouder onmiddellijk met de bouwwerken zal starten.

Verzoeksters tonen bijgevolg op geen enkele manier aan dat de zaak dermate dringend is dat het verloop van de vernietigingsprocedure niet kan worden afgewacht.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

*De vordering tot schorsing is onontvankelijk, minstens ongegrond.
...*

3.

Tussenkomende partijen verklaren in hun schriftelijke uiteenzetting formeel dat zij de bestreden beslissing niet zullen uitvoeren, in afwachting van de behandeling van de vordering tot nietigverklaring en de tussenkomst van een arrest in de vernietigingsprocedure. Zij verzoeken de Raad om *“akte te willen nemen van hun formele verklaring om geen uitvoering te geven aan de bestreden beslissing, en dit in afwachting van het arrest van uw Raad inzake de vordering tot nietigverklaring, en om die reden de vordering tot schorsing van het bestreden vergunningsbesluit zonder voorwerp te willen verklaren”*. Voor zoveel als nodig voeren zij nog aan dat er geen sprake is van hoogdringendheid.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad kan de schorsing van de bestreden beslissing enkel bevelen wanneer dit voor verzoekende partijen een nuttig effect heeft. Gelet op de expliciete formele verklaring van tussenkomende partijen dat er in afwachting van een arrest in de vernietigingsprocedure geen uitvoering zal worden gegeven aan de bestreden beslissing, dient vastgesteld te worden dat er geen hoogdringendheid voorhanden is.

2.

Voor zoveel als nodig kan nog worden opgemerkt dat verzoekende partijen in elke stand van het geding, en voor zover zich nieuwe feiten zouden voordoen die indruisen tegen de formele verklaring van niet-uitvoering van de werken, opnieuw de schorsing van de tenuitvoerlegging kunnen vorderen.

3.

Gelet op voormelde uiteenzetting is er niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat de tenuitvoerlegging van een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat verzoekende partijen de hoogdringendheid niet aantonen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 8 maart 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Pascal LOUAGE, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de achtste kamer,

Heidi HUANG

Pascal LOUAGE