

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0556 van 4 februari 2016
in de zaak 1112/0378/A/5/0406

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Roland POCKELE-DILLES en Frederik EMMERECHTS
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Stoopstraat 1
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partij:*

[REDACTED],

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Hans UBBEN
kantoor houdende te B-2000 Antwerpen, Bredestraat 4

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 17 januari 2012 en geregulariseerd bij aangetekende brief van 15 februari 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 17 november 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de [REDACTED] (hierna: de aanvragers) tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] van 1 juli 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvragers een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van werken aan een meergezinswoning.

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 geen antwoordnota ingediend maar heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 23 april 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld en de zaak in beraad werd genomen.

Bij beschikking van 27 november 2015 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep vervolgens toegewezen aan de vijfde kamer.

Bij tussenarrest van 30 november 2015 heeft de voorzitter van de vijfde kamer de debatten heropend teneinde de behandeling van het beroep *ab initio* te hernemen voor de anders samengestelde zetel.

De partijen zijn opgeroepen om te verschijnen voor de openbare terechtzitting van 21 januari 2016, waar de vordering tot vernietiging werden behandeld.

Kamervoorzitter Pieter Jan VERVOORT heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Frederik EMMERECHTS die verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende en tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen 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 voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

■ verzoekt met een aangetekende brief van 1 juni 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 6 augustus 2012 de tussenkomende partij voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. Aan de tussenkomende partij wordt de mogelijkheid geboden om op de zitting die wordt georganiseerd over de vordering tot nietigverklaring een nadere toelichting te geven over de redenen van het niet tijdig indienen van het verzoek tot tussenkomst en te verduidelijken aan de Raad waarom deze redenen overmacht of onoverkomelijke dwaling zouden kunnen uitmaken.

De tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet verschenen noch vertegenwoordigd op de openbare terechtzitting van 21 januari 2016.

De Raad stelt vast dat het verzoek tot tussenkomst laattijdig is en dus onontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 12 mei 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dienen de aanvragers bij het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het regulariseren van een meergezinswoning”.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in woongebied.

Het perceel is 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.

De brandweer van ■■■■ brengt op 7 juni 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■ weigert op 1 juli 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvragers. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“...
“

Toetsing aan de wettelijke en reglementaire voorschriften

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

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gemeentelijke bouw- en woningverordening. Het ontwerp voldoet niet aan de volgende artikels:

Artikel 12 Open ruimte

...

Artikel 24 Minimale hoogte van ruimtes

...

Artikel 28 Minimale lichtinval

...

Artikel 29 Minimale luchttoevoer

...

Artikel 32 Algemeen

...

Artikel 34 Fietsenbergplaatsen achter de voorgevel

...

Artikel 36 Algemeen

...

Artikel 39 Opdelen van een woning

...

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

De gewestelijke hemelwaterverordening is niet van toepassing op de aanvraag.

De regelgeving betreffende de toegankelijkheid van gebouwen voor personen met een verminderde beweeglijkheid is niet van toepassing op de aanvraag.

Beoordeling

De aanvraag heeft betrekking op het regulariseren van een meergezinswoning.

Het pand dat voorwerp uitmaakt van de aanvraag is gekend als eengezinswoning met achterliggende magazijn.

In de beschrijvende nota wordt verwezen naar een plan van 1927 waar twee wooneenheden op vergund zouden zijn. Doch dit is het plan van de naastgelegen woning [REDACTED] met de achtergelegen melkerij wat duidelijk afleesbaar is aan de breedte en oriëntatie van de woning en aan de vorm van het perceel. Dit plan is dan ook niet van toepassing op voorliggende aanvraag.

Bij de beschrijvende nota werd een uittreksel uit het bevolkingsregister, met name de woningkaart, gevoegd. Deze woningkaart geeft duidelijk weer dat op 3 november 1972 één gezin zijn intrek nam in voorliggend pand. Vanaf het Koninklijk Besluit van 16 december 1971 zijn de verbouwings- of inrichtingswerken binnen een gebouw niet langer vrijgesteld van een bouwvergunning. Het aanbrengen van sanitaire installaties om een eengezinswoning om te vormen naar een meergezinswoning zijn vergunningsplichtige inrichtingswerken. Gezien het voorgaande blijft het pand van voorliggende aanvraag een eengezinswoning met achtergelegen magazijn en kan niet beschouwd worden als vergund geacht als meergezinswoning.

Voorliggende aanvraag heeft dan ook betrekking op het vermeerderen van het aantal woongelegenheden en het wijzigen van de functie van het magazijn naar woongelegenheden. Op het gelijkvloers worden in het hoofdvolume gemeenschappelijke bergingen voorzien. De achterbouw van het gelijkvloers wordt gekoppeld aan het bestaande magazijn dat bestaat uit twee bouwlagen en ingericht als één woonentiteit.

Op de eerste verdieping wordt een tweede woonentiteit voorzien. De tweede verdieping en de zolder worden samen omgevormd tot een derde woonentiteit.

De gevels worden niet gewijzigd.

Voorliggende aanvraag is gelegen in de 19de-eeuwse gordel van [REDACTED] intra-muros. Gezien het historisch verleden van dit stadsgedeelte als de meer industriële site wordt de bebouwing vaak gekenmerkt door herenhuizen met achtergelegen magazijnen of zelfs fabrieken. Deze industriële bebouwing heeft de bouwblokken doen dichtslippen waardoor de tuinzone werd opgeslokt. Het is dan ook het streefdoel van het college om deze gebieden te ontpitten en te ontdoen van bebouwing zodat de tuinen terug tuinen kunnen worden. Het volume van het magazijn met twee bouwlagen is in de huidige stedenbouwkundige visie niet meer aanvaardbaar. Het kan dan ook geen andere bestemming verkrijgen dan deze van de vergund geachte situatie, met name magazijn. Het inrichten van dit magazijn als deel van een woning is dan ook stedenbouwkundig niet aanvaardbaar.

Voorliggende aanvraag voldoet op verschillende punten niet aan de bouwcode.

Het vermeerderen van het aantal woongelegenheden is een functiewijziging van een eengezinswoning naar een meergezinswoning waarbij het perceel wordt opgeladen. Artikel 12 van de bouwcode stelt dat er bij een functiewijziging minimum 20% van de oppervlakte van het perceel op het niveau van het maaiveld buitenruimte dient te zijn. Op dit perceel zou dit neerkomen op minimum 28,60 m² en de huidige open ruimte bedraagt slechts 19,62 m². Om de woning te kunnen opdelen naar meerdere woongelegenheden zal dan ook een gedeelte van het magazijn moeten worden afgebroken om zodoende aan dit artikel te kunnen voldoen.

De gemiddelde hoogte van de zolderkamers bedraagt geen 2,60 meter, zoals artikel 24 van de bouwcode stelt, zodat deze niet ingericht kunnen worden als slaapkamer en deze

enkel als zolderkamer kunnen vergund worden. Hierdoor heeft het duplexappartement geen slaapkamers meer.

Verskillende verblijfsruimte in voorliggende aanvraag voldoen niet aan artikel 28 en artikel 29 betreffende de minimale lichtinval en luchttoevoer.

Voor de woongelegenheid op het gelijkvloers in combinatie met het magazijn kan de woonkamer bezwaarlijk als één geheel beschouwd worden met de voorliggende keuken gezien het grootste deel van deze ruimte achter een gesloten muur gesitueerd is. Deze ruimte voldoet zodoende noch aan artikel 28 als aan artikel 29. De lichtdoorlatende oppervlakte van het raam dat voorzien is aan deze keuken en aan de achterste slaapkamer van deze woonentiteit voldoet zelfs niet aan de minimumvereiste van 1 m² van artikel 28.

Voor de woonentiteiten op de verdiepingen voldoet het tweede deel van de woonkamer niet aan beide artikels aangezien deze ruimtes afgescheiden worden van de voorliggende ruimtes. Indien het deurgeheel tussen deze ruimtes verwijderd zou worden, zou wel voldaan zijn aan artikel 29, maar gezien de glasoppervlakte geen 10% bedraagt van de te verlichten vloeroppervlakte, zou er nog steeds niet voldaan kunnen worden aan artikel 28. Voor de beide keukens van deze woonentiteiten en voor de slaapkamer in de achterbouw van de bovenste woonentiteit wordt de minimumvereiste van 1 m² van artikel 28 niet bereikt.

Al deze ruimtes zijn dan ook niet als verblijfsruimte voor vergunning vatbaar.

Door het plaatsen van gemeenschappelijke bergingen aan de straatzijde wordt niet voldaan aan artikel 32 betreffende contact met de straat zoals hoger vermeld. Aangezien de gevelbreedte van het pand meer dan 4,50 meter bedraagt, komt deze ruimte ook niet in aanmerking voor de onder artikel 34 vermelde bepalingen om fietsenbergsplaatsen achter de voorgevel te plaatsen.

De woonentiteiten hebben geen private buitenruimten. De buitenruimte op het gelijkvloers zou eventueel als gemeenschappelijke buitenruimte kunnen ingericht worden. Doch artikel 36 stelt dat voor de buitenruimte 2m² per verblijfsruimte gesteld dient te worden. In voorliggende aanvraag zou dit neerkomen op 28m². Aangezien de huidige buitenruimte slechts 19,26m² bedraagt wordt ook aan dit artikel niet voldaan.

Volgens artikel 39 § 2 over het opdelen van een woning dient er minstens één zelfstandige woonentiteit van 90m² behouden te blijven. Geen van de drie woonentiteiten voldoet aan deze voorwaarde zodat ook aan dit artikel niet voldaan wordt.

Gezien de vele inbreuken met de bouwcode en het overladen van het perceel waardoor de draagkracht van het perceel overschreven wordt, is voorliggende aanvraag stedenbouwkundige totaal onacceptabel.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede aanleg van de plaats en komt daardoor niet in aanmerking voor vergunning.

...

De aanvragers tekenen tegen deze beslissing op 8 augustus 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 september 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

8. LEGALITEIT: niet OK

...

Toelichting

De woonkaart toont aan dat er sinds 1972 bewoning was in dit pand en toont tevens aan dat er reeds in de jaren '70 meerdere gezinnen woonachtig waren op dat adres. Derhalve kan inderdaad gesteld worden dat de functie meergezinswoning als vergund geacht kan worden. Maar het bewijs is te vaag ten aanzien van het werkelijke aantal appartementen dat er dan wel zouden aanwezig geweest zijn voor 1984 en welke werken er exact uitgevoerd werden voor de inwerking treding van het gewestplan. Het is dan ook allesbehalve bewezen dat de op de plannen weergegeven bestaande toestand wel degelijk een vergund geachte toestand betreft.

De woning werd vergund als eengezinswoning. Om bovenvermelde redenen kan men ervan uitgaan dat de functie meergezinswoning vergund geacht is, doch dat het onbekend is hoeveel appartementen er voor de verbouwingswerken waren en hoe de gebouwindeling er toen uitzag. Inderdaad zijn er dan een aantal bepalingen van de bouwcode die niet van toepassing zijn omdat het hier noch om een functiewijziging, noch om een uitbreiding van het gebouwde gaat.

De aanvraag is evenwel nog steeds niet in overeenstemming met de volgende bepalingen van de 'bouwcode' van de stad Antwerpen.

1. art. 28: minimale lichtinval

- *de lichtdoorlatende oppervlakte van de openingen die rechtstreeks daglicht bieden aan verblijfruimtes moet minimaal 10% van de bruto-oppervlakte van de ruimte bedragen. Dit is niet het geval bij de leefruimtes van elk appartement. Er dient hierbij opgemerkt te worden dat het tweede deel van de gelijkvloerse leefruimte nagenoeg geen licht zal krijgen daar zij zicht grotendeels achter de hoek bevindt en de totale diepte van de ruimte 9,5m bedraagt en dit voor een in verhouding wel zeer klein raam. Voor de leefruimtes van de appartementen op de verdiepingen geldt dat de tussendeuren maken dat de achterste gedeeltes van deze leefruimtes zelfs totaal geen rechtstreeks daglicht ontvangen. Ook qua verluchting (art. 29) stelt dat problemen.*
- *de lichtdoorlatende oppervlakte van de openingen die rechtstreeks daglicht bieden aan verblijfsruimtes moet een minimum afmeting hebben van 1m². Dit is niet het geval bij de ramen van de keukens van de appartementen op de verdiepingen en voor de slaapkamer op de eerste verdieping in de achterbouw.*

2. afdeling 4: contact met de straat, art. 32: het gelijkvloers van een gebouw moet aan straatzijde minstens één ruimte bevatten die bedoeld is voor het uitoefenen van een activiteit zodat een regelmatig contact tussen de gebruikers van het gebouw en de straat mogelijk is. Aangezien de aanvraag enkel inkom en bergingen voorziet aan straatzijde op het gelijkvloers, voldoet de aanvraag hier niet aan. Een fietsenberging zou conform art. 34 mogelijk geweest zijn indien de gevel een breedte heeft van minder dan 4,5m, doch dit is hier niet het geval.

De aanvraag stemt niet overeen met de bepalingen van het burgerlijk wetboek betreffende de lichten en zichten voor wat betreft het zijdelingse raam in de slaapkamer in de achterbouw op de eerste verdieping. Dit raam bevindt zich op minder dan 1,9m van de zijdelingse perceelsgrens, namelijk +/- 1,3m. Het zou een goede zaak zijn als die raam gesupprimeerd wordt en er in de gevel aan tuinzijde een raam voorzien wordt.

9. GOEDE RO:

niet OK

Toelichting

Los van het feit dat de toetsing van de goede ruimtelijke ordening reeds voor een gedeelte vervat zit in de overeenstemming met de bepalingen van de Antwerpse bouwcode kunnen er toch nog een aantal opmerkingen daaraan toegevoegd worden.

Het is een spijtige zaak dat bij de herbestemming van dit pand, er geen gebruik is gemaakt van de gelegenheid om weer terug wat ademruimte op dit overvol bebouwde perceel te bekomen. Het gaat om een historisch gegroeide situatie waarbij lang geleden in deze buurt de binnengebieden benut werden voor het bouwen van magazijnen en zelfs industriële gebouwen. Deze gebouwen zijn nog steeds aanwezig en hypothekeren de ontwikkeling van een groene tuinzone. Er dient dan ook zoveel mogelijk gestreefd te worden naar een maximale ontpitting van deze volgebouwde binnengebieden. Het zonder meer ombouwen van een bestaand magazijn naar woongegelegenheid past daar hoegenaamd niet in.

Een meergezinswoning kan op zich op die plek aanvaardbaar zijn, gezien de omvang van het pand en gezien de aanwezigheid van meerdere appartementen in de gebouwen in de omgeving, doch dit dient te gebeuren met aandacht voor het creëren van een volwaardige tuinzone en met respect voor de bepalingen van de Antwerpse bouwcode. Om die reden kan de vergunning zoals ze nu voorligt niet voor vergunning in aanmerking komen.

...

Na de hoorzitting van 4 oktober 2011 beslist de verwerende partij op 6 oktober 2011 om een beslissing over het beroep te verdagen in afwachting van het resultaat van een herkeuring van de woonkwaliteit op 21 oktober 2011.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn aanvullend verslag van onbekende datum om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Het dossier betreffende de regularisatie van werken aan een meergezinswoning werd in zitting van 6 oktober 2011 verdaagd voor aanvullend verslag in afwachting van de herkeuring door de wooninspectie i.v.m. de woonkwaliteit van het betrokken pand op 21 oktober 2011. Dit herkeuringsverslag dateert van 21 oktober 2011 en werd op 4 november 2011 bijgebracht.

In dit verslag wordt gesteld dat betreffende appartement 0/2 in het salon onvoldoende rechtstreekse natuurlijk verlichting aanwezig is. Om voldoende natuurlijke verlichting in het salon te bekomen moet als richtnorm worden gehanteerd dat het glasoppervlak van het rechtstreeks natuurlijk licht overeen komt met minsten 1/12 van de vloeroppervlakte, aldus het verslag. De algemene conclusie van het verslag is evenwel dat de woningen geschikt zijn.

Dit doet echter geen afbreuk aan het feit dat de aanvraag op verschillende punten afwijkt van de stedenbouwkundige verordening ‘bouwcode’ van de stad Antwerpen, namelijk artikels 28 en 29 betreffende de minimale lichtinval en luchttoevoer en artikel 32 betreffende contact met de straat.

De aanvraag stemt ook niet overeen met de bepalingen van het burgerlijk wetboek betreffende lichten en zichten voor wat betreft het zijdelingse raam in de slaapkamer in de achterbouw op de eerste verdieping. Dit raam bevindt zich op minder dan 1,9m van de zijdelingse perceelsgrens, namelijk +/- 1,3m. Het zou een goede zaak zijn als dit raam gesupprimeerd wordt en er in de gevel aan de tuinzijde een raam voorzien wordt.

Los van het feit dat de toetsing van de goede ruimtelijke ordening reeds voor een gedeelte vervat zit in de overeenstemming met de bepalingen van de Antwerpse bouwcode kunnen er toch nog een aantal opmerkingen daaraan toegevoegd worden.

Het is een spijtige zaak dat bij de herbestemming van dit pand, er geen gebruik is gemaakt van de gelegenheid om weer terug wat ademruimte op dit overvol bebouwde perceel te bekomen. Het gaat om een historisch gegroeide situatie waarbij lang geleden in deze buurt de binnengebieden benut werden voor het bouwen van magazijnen en zelfs industriële gebouwen. Deze gebouwen zijn nog steeds aanwezig en hypothekeren de ontwikkeling van een groene tuinzone. Er dient dan ook zoveel mogelijk gestreefd te worden naar een maximale ontpitting van deze volgebouwde binnengebieden. Het zonder meer ombouwen van een bestaand magazijn naar woongelegenheid past daar hoegenaamd niet in.

Een meergezinswoning kan op zich op die plek aanvaardbaar zijn, gezien de omvang van het pand en gezien de aanwezigheid van meerdere appartementen in de gebouwen in de omgeving, doch dit dient te gebeuren met aandacht voor het creëren van een volwaardige tuinzone en met respect voor de bepalingen van de Antwerpse bouwcode. Om die reden kan de vergunning zoals ze nu voorligt niet voor vergunning in aanmerking komen.

...

De verwerende partij beslist op 17 november 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De beslissing van de verwerende partij van 17 november 2011, zoals betekend met een aangetekende brief van 5 december 2011, luidt als volgt:

“ ...

9. Beoordeling

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979 situeert de aanvraag zich in woongebied.

...

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

De woonkaart toont aan dat er sinds 1972 bewoning was in dit pand en toont tevens aan dat er reeds in de jaren '70 meerdere gezinnen woonachtig waren op dat adres. Derhalve kan inderdaad gesteld worden dat de functie meergezinswoning als vergund geacht kan worden. De deputatie is van oordeel dat dit voldoende is.

De woning werd vergund als eengezinswoning. Om bovenvermelde redenen kan men ervan uitgaan dat de functie meergezinswoning vergund geacht is. Inderdaad zijn er dan een aantal bepalingen van de bouwcode die niet van toepassing zijn omdat het hier noch om een functiewijziging, noch om een uitbreiding van het gebouwde gaat.

De aanvraag is evenwel nog steeds niet overeenstemming met de volgende bepalingen van de stedenbouwkundige verordening 'bouwcode' van de stad Antwerpen.

1. art. 28: minimale lichtinval

- de lichtdoorlatende oppervlakte van de openingen die rechtstreeks daglicht bieden aan verblijfruimtes moet minimaal 10% van de bruto-oppervlakte van de ruimte bedragen. Dit is niet het geval bij de leefruimtes van elk appartement. Er dient hierbij opgemerkt te worden dat het tweede deel van de gelijkvloerse leefruimte nagenoeg geen licht zal krijgen daar zij zicht grotendeels achter de hoek bevindt en de totale diepte van de ruimte 9,5m bedraagt en dit voor een in verhouding wel zeer klein raam. Voor de leefruimtes van de appartementen op de verdiepingen geldt dat de tussendeuren maken dat de achterste gedeelten van deze leefruimtes zelfs totaal geen rechtstreeks daglicht ontvangen. Ook qua verluchting (art. 29) stelt dat problemen.*
- de lichtdoorlatende oppervlakte van de openingen die rechtstreeks daglicht bieden aan verblijfsruimtes moet een minimum afmeting hebben van 1m². Dit is niet het geval bij de ramen van de keukens van de appartementen op de verdiepingen en voor de slaapkamer op de eerste verdieping in de achterbouw.*

2. afdeling 4: contact met de straat, art. 32: het gelijkvloers van een gebouw moet aan straatzijde minstens één ruimte bevatten die bedoeld is voor het uitoefenen van een activiteit zodat een regelmatig contact tussen de gebruikers van het gebouw en de straat mogelijk is. Aangezien de aanvraag enkel inkom en bergingen voorziet aan straatzijde op het gelijkvloers, voldoet de aanvraag hier niet aan. Een fietsenberging zou conform art. 34 mogelijk geweest zijn indien de gevel een breedte heeft van minder dan 4,5m, doch dit is hier niet het geval.

De deputatie verdaagt om die reden het dossier in zitting van 6 oktober 2011, en dit in afwachting van een herkeuring van het gebouw door de wooninspectie. Die herkeuringsverslag dateert van 21 oktober 2011 en werd op 4 november 2011 door de beroeper bijgebracht.

In dit verslag wordt gesteld dat betreffende het appartement █████ in het salon onvoldoende rechtstreekse natuurlijke verlichting aanwezig is. Om voldoende natuurlijke verlichting in het salon te bekomen moet als richtnorm worden gehanteerd dat het glasoppervlak van het rechtstreeks natuurlijk licht overeen komt met minsten 1/12 van de vloeroppervlakte, aldus het verslag. De algemene conclusie van het verslag is evenwel dat de woningen geschikt zijn. De deputatie concludeert hieruit dat het gevraagde voldoende woonkwaliteit biedt, dat er derhalve kan afgeweken worden van de Bouwcode, en dat de aanvraag aanvaardbaar is.

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Een meergezinswoning is, gezien de stedelijke omgeving en de omvang van het pand, zeker aanvaardbaar. De deputatie oordeelt dat de appartementen voldoende woonkwaliteiten bevatten en dat de draagkracht van het terrein niet overschreden wordt. Het gaat immers om een herindeling van bestaande bebouwing.

Watertoets

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op de waterhuishouding.

Algemene conclusie

De aanvraag is niet in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard.

“
...”

De verzoekende partij heeft deze beslissing aangevochten voor de Raad in de zaak met rolnummer 1112/0379/A/5/0407. Met een arrest van 4 februari 2016 met nummer RvVb/A/1516/0555 heeft de Raad deze beslissing vernietigd.

Met een aangetekende brief van 14 december 2011 werd aan de verzoekende partij een aangepaste versie van het besluit van 17 november 2011 betekend. In de begeleidende brief, die werd ondertekend door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, wordt gesteld dat in het besluit van 17 november 2011 een materiële vergissing was geslopen die wordt rechtgezet in het aangepast besluit “*ter vervanging van het eerder bezorgde besluit*”. De algemene conclusie van het besluit stelt:

“
...”

De aanvraag is niet in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

“
...”

Dit is de thans bestreden beslissing.

In het door de verwerende partij aan de Raad bezorgde administratief dossier zit er een beslissing van dezelfde datum over hetzelfde administratief beroep, die volledig identiek is aan de eerder betekende beslissingen met uitzondering van de algemene conclusie die luidt als volgt:

“
...”

Algemene conclusie

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

“
...”

Tegen deze beslissing heeft de verzoekende partij alsnog een beroep tot nietigverklaring ingediend. Deze zaak is gekend onder het rolnummer 1213/0055/A/5/0047.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

De Raad dient desnoods ambtshalve na te gaan of het beroep van de verzoekende partij ontvankelijk is naar zijn voorwerp.

In haar inleidend verzoekschrift stelt de verzoekende partij dat het voor haar niet duidelijk is tegen welke beslissing zij beroep moet aantekenen.

Zij stelt de vraag hoe deze situatie – het rechtzetten van een materiële vergissing – moet worden geanalyseerd, waarbij zij drie mogelijkheden schetst:

- Zijn er twee deputatiebesluiten, waarbij de tweede de eerste heeft ingetrokken/opgeheven, zodat de eerste beslissing *ex tunc/ex nunc* is verdwenen uit de rechtsorde en enkel de tweede beslissing rechtsgevolgen verleent en aangevochten moet worden?
- Zijn er twee deputatiebesluiten, waarbij de tweede enkel een louter bevestigende (verbeterende) beslissing betreft van de eerste beslissing, waarbij het nog steeds enkel de eerste beslissing is die rechtsgevolgen verleent en die aanvechtbaar is?
- Bestaan de beide deputatiebesluiten naast elkaar in de rechtsorde en kunnen/moeten beide worden aangevochten?

De verzoekende partij stelt daarbij dat zij contact heeft opgenomen met de juridische dienst van de verwerende partij, en dat deze stelt dat er maar één beslissing van de deputatie bestaat, nl. de eerste beslissing van 17 november 2011 die werd meegedeeld met een aangetekende brief van 5 december 2011. De aangepaste beslissing die werd meegedeeld met een aangetekende brief van 14 december 2011 betreft geen nieuwe (tweede) beslissing van de deputatie, nu het immers niet de deputatie is die de materiële vergissing heeft rechtgezet maar wel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zulks met zijn brief van 14 december 2011.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend en is niet verschenen ter zitting, en heeft bijgevolg zelf geen toelichting kunnen geven over de gehanteerde werkwijze.

De verzoekende partij stelt dat zij voorzichtigheidshalve beide beslissingen (en later ook een derde beslissing) heeft aangevochten bij de Raad met een afzonderlijk verzoekschrift.

De Raad stelt vast dat de thans bestreden beslissing dezelfde datum draagt als de eerst betekende beslissing (aangevochten in de zaak 1112/0379/A/5/0407), en dat de thans bestreden beslissing inhoudelijk dezelfde is, met dien verstande dat hierin een materiële vergissing werd verbeterd klaarblijkelijk door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Daar waar in de algemene conclusie van de op 5 december 2011 betekende beslissing stond te lezen dat de aanvraag vanuit het oogpunt van de ruimtelijke ordening *niet* kan worden aanvaard, wordt dit in de bestreden beslissing aangepast in de zin dat de aanvraag vanuit het oogpunt van de ruimtelijke ordening kan worden aanvaard, hetgeen strookt met het beschikkend gedeelte van de beslissing.

Uit niets blijkt dat de verwerende partij na 17 november 2011 het beroep van de aanvragers opnieuw heeft onderzocht en haar eerdere vergunningsbeslissing aan een heroverweging heeft onderworpen, of zelfs maar haar vroegere vergunningsbeslissing heeft hernomen.

De thans bestreden beslissing is dan ook nog minder dan een louter bevestigende beslissing, doch enkel een rechtzetting door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van een materiële vergissing die in de beslissing van 17 november 2011 was geslopen.

Zo een verbetering van een louter materiële vergissing is geen voor de Raad aanvechtbare vergunningsbeslissing.

De Raad stelt desnoods ambtshalve vast dat het beroep onontvankelijk is.

VI. KOSTEN

Gelet op de handelswijze van de diensten van de verwerende partij, die een zogenaamd *“aangepast besluit ter vervanging van het eerder bezorgde besluit”* hebben betekend aan de verzoekende partij, kan het de verzoekende partij niet ten kwade worden geduid dat zij het zekere voor het onzekere heeft genomen en ook dit besluit heeft aangevochten voor de Raad.

Het komt de Raad daarom passend voor om de kosten van het beroep ten laste te leggen van de verwerende partij.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst [REDACTED] is onontvankelijk.
2. Het beroep is onontvankelijk.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van 4 februari 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vijfde kamer, samengesteld uit:

Pieter Jan VERVOORT, voorzitter van de vijfde kamer,

met bijstand van

Katrien WILLEMS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Katrien WILLEMS

Pieter Jan VERVOORT