

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0316 van 11 juni 2013
in de zaak 1112/0649/A/3/0573

In zake:

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Frank VANDEN BERGHE en Arne DEVRIESE
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Pres. Kennedypark 4A
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door
de heer [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

de **gemeente DE PANNE**, vertegenwoordigd door het college van
burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Phillipe VERSYP
kantoor houdende te 8600 De Panne, Zeelaan 21
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 30 april 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 15 maart 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente DE PANNE van 22 november 2011 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het verbouwen van een verdieping in een appartementsgebouw.

Het betreft 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 het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomen de partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 9 januari 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Arne DEVRIESE die verschijnt voor de verzoekende partij, de heer Axel VAN RIE die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Philippe VERSYP die verschijnt voor de tussenkomen de 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 voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De gemeente DE PANNE verzoekt met een aangetekende brief van 12 juni 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 5 juli 2012 de tussenkomen de partij voorlopig toegelaten de debatten. De tussenkomen de partij werd verzocht om nadere toelichting te verschaffen bij het rechte ns vereiste belang waarover zij meent te beschikken en hierbij te verduidelijken op welk onderdeel van artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 1° tot en met 6° VCRO zij haar verzoek tot tussenkomst baseert.

Op de openbare zitting van 9 januari 2013 verduidelijkt advocaat Phillipe VERSYP dat de gemeente DE PANNE, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO het verzoek tot tussenkomst heeft ingediend.

De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk.

IV. FEITEN

De verwerende partij heeft op 25 november 2010 een eerste aanvraag tot opsplitsen van appartement B1-03.01 in twee éénslaapkamerappartementen geweigerd. Zij heeft wel een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het opsplitsen van appartement B2-03.01 in een tweeslaapkamerappartement en een éénslaapkamerappartement. De tussenkomen de partij heeft tegen deze beslissing een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging ingesteld. Dit beroep is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1011/0402/SA/3/0342.

Op 26 augustus 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning met het oog op “het verbouwen van een verdieping in een appartementsgebouw”. De aanvraag betreft de regularisatie van het opsplitsen van appartement B1-03.01 in twee éénslaapkamerappartementen.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgestelde gewestplan ‘Veurne-Westkust’, gelegen in woongebied. Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 28 juli 1998 goedgekeurde bijzonder plan van aanleg nr. 3, ‘Maskenskwartier’, meer bijzonder in een zone voor gesloten bebouwing.

Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

De aanvraag diende niet te worden onderworpen aan een openbaar onderzoek.

De brandweer van de tussenkomende partij brengt op 27 september 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 21 november 2011 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de tussenkomende partij weigert op 22 november 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...
TOETSING AAN DE REGELGEVING EN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN EN VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

1. Voorschriften inzake ruimtelijke ordening

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

...

De aangevraagde werken/handelingen zijn gesitueerd in BPA 3 “Maskenskwatier”, goedgekeurd bij MB dd 28.07.1998.

De aanvraag dient dus getoetst aan de bepalingen van dit bijzonder plan aanleg.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag betreft de regularisatie van het gewijzigde aantal woongelegenheden in een meergezinswoning in oprichting (stedenbouwkundige vergunning 2005/79) en is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van dit plan.

Afwijkingsbepalingen

De aanvraag wijkt af.

...

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

2. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Het appartementsgebouw is gelegen in het centrum van De Panne, op het kruispunt van de drukke gewestwegen (N35) [REDACTED] en [REDACTED] (N34), gekenmerkt door een sterke

vermenging wonen, handel, horeca en kleine bedrijven.

De op 26 augustus 2011 ontvangen aanvraag beoogt de regularisatie van het gewijzigde aantal woonegelegenheden door de opsplitsing van appartement B1-03.01 in de meergezinswoning in oprichting (stedenbouwkundige vergunning 2005/79). Het appartement met 2 slaapkamers op de 3de verdieping kant [REDACTED] zou worden opgesplitst naar 2 appartementen met 1 slaapkamer.

De gecreëerde appartementen hebben een totale leefruimte (inclusief keuken, eet- en zithoek) van 19.97 m².

De slaapkamers hebben een oppervlakte van respectievelijk 8.34 m² en 8.44 m² onder een hoogte van 2.40 meter. Indien we er de oppervlakte onder een hoogte van 0.80 meter bij tellen komen we op 10.46 m² en 10.69 m².

Bij het linkse appartement is tussen het bed en de dakhelling vertrekkend vanaf 0.80 meter hoogte een vrije doorgang van 0.65 m ingetekend, en dit zonder rekening te houden met muurafwerking noch plint die zeer beperkte vrije doorgang nog verder zullen belemmeren.

Er dient opgemerkt dat het appartement links in de vergunning dd 22.08.2005 slechts 1 toegangsdeur had uitgevend op de inkom en geen tweede toegangsdeur naar de keuken. De op het plan "bestaande toestand" ingetekende "vergunde" toestand is bijgevolg niet correct.

Er is geen parkeerplaats voorzien voor het bijkomende appartement.

3. Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening

De aangevraagde werken zijn niet conform de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg nr 3 "Maskenskwartier", goedgekeurd dd 28.07.1998.

De bestemmingsomschrijving 1.2 bij zone 1 stemt dat per woonelegenheden 1 garage of openlucht stelplaats verplicht is, ofwel op het perceel zelf of binnen een straal van 400 meter.

...

6. Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Overwegende dat er noch voor de oorspronkelijke 29 appartementen noch voor de 3 bijkomende woonegelegenheden parkeerplaatsen voorzien zijn.

Overwegende dat door systematisch de grootste appartementen op te splitsen (voorliggende aanvraag is al de vierde aanvraag tot opsplitsen) gaat het aandeel aan kleine appartementen de overhand nemen terwijl het oorspronkelijke gebouw een evenwichtige mix van de diverse types omvatte.

Overwegende dat door de appartementen op te splitsen niet alleen de oorspronkelijk vergunde leefruimte in twee gedeeld moet worden, er moeten ook bijkomend een keuken, inkom, badkamer en WC's voorzien worden. Dit gaat uiteraard niet enkel ten koste van de oppervlakte van de leefruimte, de appartementen worden een aaneenschakeling van te klein gedimensioneerde ruimtes. De hierdoor bekomen "units" zijn enkel geschikt voor alleenstaanden. Zelfs voor een éénoudergezin zijn deze éénkamer-appartementen niet geschikt.

Door de opsplitsing ontstaan kleine appartementen die enkel enigszins geschikt zijn voor een alleenstaande, maar vooral bedoeld zijn als tweede verblijf.

Overwegende dat geen van beide appartementen voorziet in een berging en dat de indeling en planschikking van de leefruimten een normaal bemeubelingspatroon voor permanente bewoning onmogelijk maakt.

Overwegende dat de normen voor woonkwaliteit opgenomen in het Besluit van de

Vlaamse regering betreffende de kwaliteitsbewaking op woningen dd. 06.10.1998 (gewijzigd bij BVR dd. 27.01.2006) absolute minimumnormen zijn, waaraan een woongelegenheden minimaal moet voldoen om niet ongeschikt of onbewoonbaar verklaard te worden. Bovendien worden voor de berekening van de minimale netto vloeroppervlakte de oppervlaktes van alle woonlokale samengeteld, zonder rekening te houden met enige vorm van bemeubelbaarheid.

Overwegende dat een woongelegenheden met een leefruimte van 19,97 m² en een slaapkamer van 9.70 m² dan misschien wel voldoende groot is volgens de minimumnorm van de Vlaamse Wooncode, de geboden woonkwaliteit en bemeubelbaarheid van de beoogde units na opsplitsing van het oorspronkelijk vergunde appartement is niettemin strijdig met de goede ruimtelijke ordening van een dorpskern.

Uit de gegevens van de dienst bevolking blijkt dat er momenteel slechts 4 appartementen van het volledige appartementsgebouw (31 appartementen) permanent bewoond worden. Uit de gegevens van de dienst belasting blijkt dat er momenteel reeds 14 appartementen bekend zijn als tweede verblijf.

Deze periodieke leegstand is hinderlijk voor de goede plaatselijke aanleg. Het geeft aanleiding tot een troosteloos en verwaarloosd straatbeeld.

CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, noch met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving. Advies: Voorliggende aanvraag is niet vergunningsvatbaar onder zijn huidige vorm.

Voorstel: Enkel het oorspronkelijk goedgekeurde ontwerp komt voor uitvoering in aanmerking.

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 21/11/2012 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning. Enkel het oorspronkelijk goedgekeurde ontwerp komt voor uitvoering in aanmerking.

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 23 december 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 februari 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 21 februari 2012 beslist de verwerende partij op 15 maart 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

4 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en motiveert haar standpunt als volgt :

...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De plaats van de aanvraag is gelegen in het BPA Maskenskwartier (MB 28.07.1998) in de gesloten bebouwingszone. De aanvraag is grotendeels conform het BPA dat de bestemming, de plaatsing van de gebouwen en de dimensionering en vormgeving van de gebouwen bepaalt. De aanvraag is niet conform voor wat betreft het voorzien van parkeergelegenheden. De basisvergunning werd verleend zonder dat één parkeerplaats werd voorzien. Anderzijds behoort het niet voorzien van parkeerplaatsen niet tot de mogelijke afwijkingsgronden van art. 4.4.1 waarbij enkel kan afgeweken worden van de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Bovendien werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

In het beroepschrift wordt gesteld dat er enkel in de gemeenschappelijke bepalingen iets vermeld staat over het voorzien van parkeerplaatsen en dat in het verleden diverse nieuwbouwwoongelegenheden vergund werden zonder specifieke eigen parkeerplaatsen. Bovendien is er volgens het beroepschrift in de nabijheid voldoende vrije parkeerruimte.

Toch moet erop gewezen worden dat het voorzien van 1 parkeerplaats per woongelegenheid wel degelijk geëist wordt voor zone 1 gesloten bebouwingszone (voorschrift 1.2 bestemmingsomschrijving). Door het aantal woongelegenheden systematisch te verhogen door diverse splitsingen van appartementen wordt de parkeerdruk in de omgeving alleen maar groter.

Naast de toetsing aan de bepalingen van het BPA moet de aanvraag getoetst worden aan de goede ruimtelijke ordening. Art. 4.3.1§2, 3° codex stelt dat de voorschriften van het BPA geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Hierbij wordt wel genuanceerd dat dit zo is in zoverre het plan voorschriften bevat die de aandachtspunten vermeld in art. 4.3.1§2, 1° behandelen en regelen. Het betreft functionele inpasbaarheid, mobiliteitsimpact, schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en bodemreliëf, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid.

Het aspect van de oppervlakte van de woongelegenheden, te catalogeren onder de rubriek hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid is niet vastgelegd in het BPA. Hierover kan dus nog een uitspraak gedaan worden (zie 3C).

In de weigeringsbeslissing wordt er door de gemeente op gewezen dat op het plan vergunde toestand twee toegangsdeuren staan aangegeven voor het appartement B1-03.01 terwijl er maar 1 deur vergund was. In het beroepschrift wordt aangegeven dat dit een materiële vergissing was. Deze vergissing is niet van die aard dat deze bewust bedoeld was om de overheid om de tuin te leiden.

...

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Door de appartementen op te splitsen moet niet alleen de oorspronkelijke leefruimte in twee gedeeld worden. Er moeten ook bijkomend een keuken, badkamer, inkom en WC voorzien worden. Dit gaat ten koste van de oppervlakte van de leefruimte.

De vergunning werd geweigerd door de gemeente onder meer omwille van de aaneenschakeling van ruimtes met te beperkte oppervlaktes. Door de ligging bovendien onder een hellend dak zijn de slaapkamers ook beperkt in oppervlakte.

Het weglaten van de bergingen om een grotere leefruimte te creëren zorgt niet voor een netto bijkomende oppervlakte voor de woongelegenheden. Het zorgt er enkel voor dat nu wel voldaan is aan de minimumnorm van de Vlaamse Wooncode doordat ruimtes die niet

meetellen voor de oppervlakteberekening gesupprimeerd worden. In het decreet houdende de Vlaamse Wooncode dd. 15.07.1997 zijn minimumnormen voor woonkwaliteit opgenomen (art. 5). Een woongelegenheid voor twee personen moet een minimale netto vloeroppervlakte hebben van 27 m² volgens het uitvoeringsbesluit bij het decreet houdende de Vlaamse Wooncode. Bij de netto-vloeroppervlakte worden enkel de woonlokalen ingerekend, meer bepaald leefkamer(s), keuken en slaapkamer(s). Ruimtes met een oppervlakte van minder dan 4 m² worden niet meegerekend en ook ruimtes die nergens een plafondhoogte van 2,2 m hebben.

Er wordt met dit voorstel op ongepaste wijze gebruik gemaakt van de berekeningsmanier om toch maar te voldoen aan de al zeer beperkte minimale oppervlakte-eisen die vastgelegd zijn in de Vlaamse Wooncode zonder dat de totale oppervlakte van de nieuwe woongelegenheden groter wordt.

Dit gaat echter ten zeerste ten koste van de woonkwaliteit. Nergens is er plaats om iets op te bergen : de keuken is piepklein (1,7 bij 2,4 m), de slaapkamer ligt gedeeltelijk onder het dak zodat er enkel plaats is voor een dubbel bed en een kast die bovendien onder de schuine dakhelling moet geplaatst worden. Waar blijft er dan nog plaats over voor technische voorzieningen zoals het elektrisch bord, een verwarmingsketel, schoonmaakgerief, wasmachine, droogkast, een vuilnisbak,

De bemeubelbaarheid van de leefruimte kan ook in vraag gesteld worden. Op het plan werd geen mogelijke indeling voor de leefruimte geschetst. Als het breedste gedeelte van de leefruimte gebruikt wordt als zithoek dan blijft er nog maar weinig ruimte over voor een tafel met wat stoelen rond, laat staan een deftige kast om toch iets in te kunnen opbergen. Het supprimeren van de berging gaat hier ten koste van de woonkwaliteit. Er moet benadrukt worden dat de deputatie in de vorige vergunning de opsplitsing van het appartement niet vergund heeft net omdat het resulteerde in te kleine woongelegenheden. De totale oppervlakte van de nieuwe woongelegenheden vermeerderd niet. De nieuwe indeling resulteert enkel in een vermindering in woonkwaliteit doordat de bergingen verdwijnen.

Door de beperkte woonkwaliteit moet vastgesteld worden dat het niet om een volwaardige woongelegenheid gaat. Dit zal ongetwijfeld resulteren in het gebruik als tweede verblijf en heel veel periodieke leegstand.

Het appartement is gelegen in het centrum van De Panne en niet vlakbij de zeedijk. Door echter steeds meer appartementen van de meergezinswoning op te splitsen zijn er meer kleine appartementen die enkel als tweede verblijf of als appartement voor alleenstaanden kunnen gebruikt worden. Op vandaag worden slechts 4 woongelegenheden van de meergezinswoning permanent bewoond. Reeds 14 appartementen zijn bij de dienst belasting van de gemeente gekend als tweede verblijf.

Het is niet aangewezen dat de kustgemeenten over hun hele grondgebied evolueren tot een doodse omgeving buiten de weekends en vakanties. Aanvrager was van de bezorgdheden van de gemeente op de hoogte want net het voldoende ruim gedimensioneerd zijn van de appartementen stond opgenomen in de motivering bij de eerste vergunningsbeslissing in 2005.

Door systematisch de grootste appartementen op te splitsen gaat het aandeel aan kleine appartementen de overhand nemen terwijl het oorspronkelijke gebouw een evenwichtige mix van de diverse types omvatte. De vraag kan gesteld worden of er na deze aanvraag niet opnieuw bijkomende opsplitsingen zullen gevraagd worden.

Door de opsplitsing ontstaan kleine appartementen die enkel enigszins geschikt zijn als tweede verblijf of eventueel voor een alleenstaande.

De periodieke leegstand is hinderlijk voor de goede plaatselijke aanleg. Het geeft

aanleiding tot een troosteloos en verwaarloosd straatbeeld.

4D CONCLUSIE

De aanvraag voorziet in de regularisatie van het wijzigen van de derde verdieping. Het appartement B1-03.01 (2 slaapkamers) werd opgesplitst in 2 appartementen. Zo ontstaat er 1 extra appartement (32 ipv 31).

Het betreft een heraanvraag van hetgeen niet vergund werd door de deputatie in 2010. Het verschil ten opzichte van vorige aanvraag betreft het weglaten van de bergingen zodat de oppervlakte van de leefruimte groter wordt.

In 2005 werd een vergunning bekomen voor een meergezinswoning met 29 woonegelegenheden. Begin 2007 werd reeds een vergunning bekomen voor het opsplitsen van een appartement (30 woonegelegenheden). In 2010 werd in beroep de opsplitsing van het appartement B2-03.01 vergund (31 woonegelegenheden in totaal).

De aanvraag is gelegen in het BPA Maskenskwartier. De aanvraag is conform het BPA behalve wat betreft het voorzien van parkeerplaatsen. Voorliggende aanvraag voorziet geen parkeerplaats voor de bijkomende woonegelegenheden. De basisvergunning werd verleend zonder dat één parkeerplaats werd voorzien. Anderzijds behoort het niet voorzien van parkeerplaatsen niet tot de mogelijke afwijkingsgronden van art. 4.4.1 waarbij enkel kan afgeweken worden van de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Bovendien werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Naast de toetsing aan de bepalingen van het BPA moet de aanvraag getoetst worden aan de goede ruimtelijke ordening. Art. 4.3.1§2, 3° codex stelt dat de voorschriften van het BPA geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Hierbij wordt wel genuanceerd dat dit zo is in zoverre het plan voorschriften bevat die de aandachtspunten vermeld in art. 4.3.1§2, 1° behandelen en regelen. Het aspect van de oppervlakte van de woonegelegenheden, te catalogeren onder de rubriek hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid is niet vastgelegd in het BPA. Hierover kan dus nog een uitspraak gedaan worden.

Door de appartementen op te splitsen moet niet alleen de oorspronkelijke leefruimte in twee gedeeld worden. Er moeten ook bijkomend een keuken, badkamer, inkom en WC voorzien worden. Dit gaat ten koste van de oppervlakte van de leefruimte. Het weglaten van de bergingen om een grotere leefruimte te creëren zorgt niet voor een netto bijkomende oppervlakte voor de woonegelegenheden. Het zorgt er enkel voor dat nu wel voldaan is aan de minimumnorm van de Vlaamse Wooncode doordat ruimtes die niet meetellen voor de oppervlakteberekening gesupprimeerd worden.

Er wordt met dit voorstel misbruik gemaakt van de berekeningsmanier om toch maar te voldoen aan de al zeer beperkte minimale oppervlakte-eisen die vastgelegd zijn in de Vlaamse Wooncode zonder dat de totale oppervlakte van de nieuwe woonegelegenheden groter wordt.

Dit gaat echter ten eerste ten koste van de woonkwaliteit. Nergens is er plaats om iets op te bergen : de keuken is piepklein, de slaapkamer ligt gedeeltelijk onder het dak zodat er enkel plaats is voor een dubbel bed en een kast die bovendien onder de schuine dakhelling moet geplaatst worden. Waar blijft er dan nog plaats over voor technische voorzieningen zoals het elektrisch bord, een verwarmingsketel, schoonmaakgerief, wasmachine, droogkast, een vuilnisbak, De bemeubelbaarheid van de leefruimte kan ook in vraag gesteld worden.

De totale oppervlakte van de nieuwe woongelegenheden vermeerderd niet. De nieuwe indeling resulteert enkel in een vermindering in woonkwaliteit doordat de bergingen verdwijnen.

Door de beperkte woonkwaliteit moet vastgesteld worden dat het niet om een volwaardige woongelegheden gaat. Dit zal ongetwijfeld resulteren in het gebruik als tweede verblijf en heel veel periodieke leegstand.

Door systematisch de grootste appartementen op te splitsen gaat het aandeel aan kleine appartementen de overhand nemen terwijl het oorspronkelijke gebouw een evenwichtige mix van de diverse types omvatte. Door de opsplitsing ontstaan kleine appartementen die enkel enigszins geschikt zijn als tweede verblijf of eventueel voor een alleenstaande.

De periodieke leegstand is hinderlijk voor de goede plaatselijke aanleg. Het geeft aanleiding tot een troosteloos en verwaarloosd straatbeeld.

...

BESLUIT:

Artikel 1: Het beroep ingesteld door mrs Frank Vanden Berghe en Arne Devriese namens N.V. [REDACTED] tegen de weigeringsbeslissing dd. 22/11/2011 van het college van burgemeester en schepenen te DE PANNE, tot het verbouwen van een verdieping in een appartementsgebouw, gelegen [REDACTED], wordt **ontvankelijk doch ongegrond** verklaard.

De vergunning wordt geweigerd.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 15 maart 2012. Het voorliggende beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 30 april 2012, is derhalve tijdig.

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

De verzoekende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1, 1° VCRO over het rechtens vereiste belang. De verzoekende partij heeft een afschrift van haar actueel geldende statuten, van de akte van aanstelling van haar organen en het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte te treden, bij het verzoekschrift gevoegd. Zij beschikt over de vereiste hoedanigheid.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de volgende schending in:

“ ...

Eerste onderdeel:

Schending van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (de formele motiveringsplicht) en het materieel motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

...

De vaste rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen vereist dat uit de bestreden beslissing zelf moet kunnen worden afgeleid of de deputatie bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dan wel of de deputatie zich op gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zich de motieven van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eigen heeft gemaakt.

De deputatie moet dus niet enkel motiveren indien zij afwijkt van het verslag van de PSA maar ook wanneer zij de PSA bijtreedt.

...

*De bestreden beslissing is aldus een **letterlijke duplicering** van het verslag van de PSA en houdt geenszins een eigen beoordeling in van de Deputatie. In de volledige bestreden beslissing is geen enkel spoor te vinden van enige motivatie waarom de deputatie zich aansluit bij het verslag van de PSA.*

...

Het is derhalve duidelijk dat er geen sprake is van een eigen gemotiveerde beslissing van de deputatie en dat de bestreden beslissing artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO schendt, evenals de artikelen 2 en 3 van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (de formele motiveringsplicht) en het materieel motiveringsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

...

Tweede onderdeel:

Schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (de formele motiveringsplicht), het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Doordat de deputatie geen rekening heeft gehouden met de aanvullende nota die op de hoorzitting van 21 februari aan de Deputatie werd overgemaakt noch met de bijkomende gegevens die op vraag van de Deputatie zelf daags na de hoorzitting op 22 februari per fax en via gewone postzending werden bezorgd.

...

Op de hoorzitting heeft verzoekende partij een replieknota aan de deputatie overgemaakt met opmerkingen op het verslag van de PSA (**stuk 12**) en **na** de hoorzitting werden op vraag van de deputatie nog aanvullende gegevens bezorgd aan de deputatie omdat deze een duidelijker zicht op de mix van de appartementen in het gehele gebouw wou. Deze nota werd per fax overgemaakt op 22 februari 2012 (**stuk 13**).

...

-In de **eerste aanvullende nota** van 20 februari 2012 bezorgde verzoekende partij een antwoord op deze bedenkingen van de PSA:

“Tot slot weze opgemerkt dat op de vraag die de PSA zich stelt, nl. of er na deze aanvraag niet opnieuw bijkomende opsplitsingen zullen gevraagd worden, ontkennend kan worden geantwoord.

...
...”

-Vervolgens werd in de **tweede aanvullende nota** van 22 februari 2012 de nog steeds aanwezige diversiteit aan appartementen in het volledige gebouw toegelicht:

...

De deputatie neemt in de bestreden beslissing woordelijk de passage uit het verslag van de PSA over zonder dat geweten is of zij nog acht heeft geslaan op deze argumentatie en informatie.

Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist “dat het vergunningverlenend bestuur bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt”.

...

Ipso facto is de formele motiveringsplicht en het materieel motiveringsbeginsel geschonden temeer daar geldt dat de motiveringsplicht wordt verscherpt naarmate de bestuurder zelf argumenten aanreikt en de beslissing voor hem belangrijk is.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Eerste onderdeel :

...

Op geen enkele wijze kan men uit de tekst van dit artikel afleiden dat de deputatie uitdrukkelijk moet motiveren waarom zij zich aansluit bij de visie van de PSA. Ook de uitdrukkelijke motiveringswet legt geen dergelijke verplichting in die zin op. Het volstaat dat de beslissing de feitelijke en juridische overwegingen vermeldt waarop de beslissing is gestoeld.

Verzoekende partij werpt op dat de “Motivatiefunctie deputatie” een woordelijke overname is uit het verslag PSA. Is dit nu niet het bewijs dat de beslissing wel degelijk genomen is op basis van het verslag ?

Overigens wordt in de motivatie van de deputatie uitdrukkelijk aangegeven dat zij zich aansluit bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Overeenkomstig

de vaststaande rechtspraak van de Raad van State volstaat dit om aan de motiveringsplicht te voldoen. Wanneer men zich uitdrukkelijk aansluit bij een advies (in casu het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar), en zo de motieven tot de hare heeft gemaakt, heeft men wel degelijk een eigen motivering gemaakt. Verwerende partij hoeft daarbij niet te motiveren waarom zij de motieven tot de hare heeft gemaakt.

...

Bovendien kan niet worden ingezien hoe verwerende partij nog bijkomende argumenten had kunnen aanreiken aangezien het verslag PSA zeer volledig was en alle determinerende overwegingen bevatte om de vergunning te weigeren. Men kan toch niet bijkomend motiveren wanneer alle weigeringsgronden in het verslag voorhanden waren ?

...

Tweede onderdeel :

Verwerende partij wordt verweten geen rekening te hebben gehouden met de aanvullende nota die op de hoorzitting werd neergelegd, noch met bijkomende gegevens die nadien werden bezorgd.

...

Deze bijkomende gegevens doen echter niets af aan de vaststelling door de PSA, hierbij bijgetreden door de deputatie, dat de opsplitsing ten koste gaat van de woonkwaliteit en dat de aanvraag niet conform het BPA is wat betreft het voorzien van parkeerplaatsen.

Feitelijk zou men de gewraakte overweging kunnen aanzien als een overtollig motief.

...”

3.

De tussenkomende partij verwijst naar de overwegingen in het negatieve advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en stelt:

“ ...

Het verslag van de Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar beaamt grotendeels het standpunt van de gemeentelijke Stedenbouwkundige Ambtenaar en stelt aanvullend:

...

Een en ander wordt ook in de motivering van de beslissing zelf uitdrukkelijk vermeld.

In tegenstelling tot hetgeen oorspronkelijke verzoekster stelt, wordt het besluit derhalve inhoudelijk wel degelijk gemotiveerd.

...”

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“ ...

Vrijwillig tussenkomende partij verwijst inhoudelijk naar het advies dat de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar in eerste aanleg aan het college van burgemeester en schepenen heeft verstrekt.

Dit advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar doet echter helemaal niet ter zake, vermits huidige procedure betrekking heeft op de beroepsbeslissing die door de Deputatie op 15 maart 2012 werd genomen.

...

In casu motiveert de Deputatie waarom zij zich aansluit bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar door middel van een letterlijke weergave van de inhoud van dit verslag...

Dit is niet de bedoeling van artikel 4.7.22 en 4.7.23 VCRO.

...

*Blijkbaar interpreteert de Deputatie artikel 4.7.23 VCRO verkeerd. Dit artikel houdt niet in dat de Deputatie bijkomende weigeringsargumenten moet aanhalen indien zij zich aansluit bij het verslag van de PSA. Op basis van artikel 4.7.23 VCRO moet zij echter wel duidelijk **motiveren waarom zij zich bij die beoordeling van de PSA aansluit**.*

Dit is hier niet gebeurd. Dit is wat verzoekende partij heeft aangekaart in haar verzoekschrift. Uit de bestreden beslissing kan enkel worden afgeleid dat de Deputatie het advies van de PSA woordelijk is gevolgd, doch niet waarom zij dit heeft gedaan.

...

In haar antwoordnota tracht de Deputatie het feit dat zij de vraagstelling/bedenking van de PSA woordelijk in haar beslissing heeft overgenomen te verantwoorden als een overtollig motief, omdat de bijkomende informatie geen ander licht op de zaak zou hebben geworpen.

Niettemin is de deputatie in het kader van de op haar rustende motiverings- en zorgvuldigheidsplicht bij de beoordeling van het dossier rekening te houden met het bestaan van deze informatie en – indien zij desgevallend van oordeel zou zijn geweest dat de bijkomende gegevens geen nieuw licht zouden werpen op de zaak, quod non, dit met zoveel woorden te vermelden in haar vergunningsbeslissing zelf.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad is van oordeel dat het niet vermelden van de redenen waarom het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt bijgetreden, niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

De vereiste om conform artikel 4.7.23, §1 VCRO de bestreden beslissing te nemen op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is een vereiste van formele motivering. Deze uitdrukkelijke motiveringsplicht houdt in dat in de bestreden beslissing in de eerste plaats uitdrukkelijk verwezen wordt naar het bestaan van een eensluidend of een andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Daarnaast dient de verwerende partij in haar beslissing melding te maken van de feitelijke en de juridische determinerende overwegingen van dit verslag. Dit komt er op neer dat zij de concluderende bevindingen van dit verslag opneemt in haar beslissing. Vervolgens zal de verwerende partij zich in haar beoordeling bij het verslag kunnen aansluiten of de bevindingen uit dit verslag kunnen weerleggen.

2.

De Raad stelt samen met de verzoekende partij vast dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een met de bestreden beslissing volledig gelijklopend verslag heeft opgesteld. De verwerende partij neemt in de bestreden beslissing van 15 maart 2012 de conclusie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op en stelt uitdrukkelijk dat zij zich bij dit verslag aansluit.

De Raad stelt tevens vast dat de materiële motieven van de bestreden beslissing, gelijklopend aan deze van het verslag, door de verzoekende partij niet worden bekritiseerd. De verzoekende partij kan er zich dan ook niet toe beperken om een loutere schending van het materiële motiveringsbeginsel in te roepen zonder aan te duiden waaruit die schending dan wel bestaat.

De loutere omstandigheid dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet aangeeft op grond van welke redenen zij zich aansluit bij het gelijklopend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is voor de verzoekende partij niet dienstig. Een loutere vernietiging voor dergelijke formeel gebrek levert de verzoekende partij immers geen enkel nuttig voordeel op.

3.

De verzoekende partij roept ook nog een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel in omdat uit de bestreden beslissing niet duidelijk zou blijken of de verwerende partij daadwerkelijk rekening heeft gehouden met haar twee aanvullende nota's die dateren van na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partij voert in de aanvullende nota van 20 februari 2012 aan dat zij de resterende appartementen niet verder zal opsplitsen en in haar aanvullende nota van 22 februari 2012 bezorgt zij de verwerende partij een verduidelijking van de samenstelling van de appartementen.

De Raad stelt vast dat de betrokken aanvullende nota's, die dateren van na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, geen nieuwe, laat staan voor het beoordelen van de aanvraag relevante gegevens bevatten. Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat de verwerende partij bij de feitenvinding slechts na een behoorlijk onderzoek van de zaak en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing mag nemen. De omstandigheid dat de verwerende partij niet verwijst naar de twee aanvullende nota's houdt dan ook niet in dat het zorgvuldigheidsbeginsel is geschonden.

De verzoekende partij toont verder geenszins aan dat sprake is van een foute feitenvinding of dat de verwerende partij geen behoorlijk onderzoek heeft gevoerd. De zorgvuldigheidsplicht wordt dan ook niet geschonden doordat de verwerende partij geen melding maakt van de twee aanvullende nota's.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van:

“ ...

Schending van het vertrouwensbeginsel en het continuïteitsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Doordat de deputatie zonder reden afwijkt van het eerder door de vergunning van 25 november 2010 gewekte vertrouwen dat wanneer de twee appartementen die ontstaan zijn uit de splitsing van appartementen B103.01 zouden beantwoorden aan de oppervlaktenormen van de Vlaamse Wooncode, zij wel vergund zouden worden.

...

Verzoekende partij gaf hoger reeds aan dat op 25 november 2010 een gedeeltelijke vergunning voor een opsplitsing van het appartement werd bekomen (stuk 5 en 4).

...

**de opsplitsing van het oorspronkelijke appartement B1-03.01 in twee appartementen met telkens één slaapkamer (app. B1-03.01 en app. B1-03.02) werd echter geweigerd omdat de oppervlakte te klein was:*

...

Hiermee wekte de deputatie bij verzoekende partij het vertrouwen dat een aangepast plan, waarbij de normen uit de Vlaamse Wooncode na opsplitsing wel worden gerespecteerd, wel zou vergund worden.

Verzoekende partij heeft daarom haar aanvraag herwerkt en opnieuw ingediend en ging er redelijkerwijze van uit dat de deputatie de vergunning zou verlenen, quod non.

Plots luidt het dat verzoekende partij “op ongepaste wijze gebruik heeft gemaakt van de berekeningsmanier om toch maar te voldoen aan de al zeer beperkte minimale oppervlakte-eisen die vastgelegd zijn in de Vlaamse Wooncode... .”

Dit zijn echter de woorden van de PSA waarvan de verzoeker net aanklaagt dat zij nooit zelf zijn beoordeeld door de deputatie.

Het is ook daaraan te wijten dat de deputatie met haar laatste beslissing zelf de verwachtingen niet honoreert die zij zelf heeft gewekt.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Het is niet omdat men thans zou beantwoorden aan de oppervlaktenormen van de Vlaamse Wooncode, dat men aanspraak kan maken op een vergunning. De aanvraag dient eveneens verenigbaar te zijn met de goede ruimtelijke ordening. In casu was dit niet het geval.

Hierbij mag niet uit het oog verloren worden dat de bestreden beslissing heeft vastgesteld dat ten aanzien van de vorige aanvraag, geen netto bijkomende oppervlakte werd gerealiseerd, maar dat aan de oppervlakenormen werd voldaan doordat de ruimtes die niet meetellen voor de oppervlakteberekening (zoals bergingen) gesupprimeerd werden.

...

Verzoekende partij mag dan wel in het vorige middel aanvoeren dat zij steeds de regularisatie heeft nagestreefd. Feit is dat de vergunningverlenende overheid steeds voor voldongen feiten wordt geplaagd. In casu heeft men louter bergingen gesupprimeerd teneinde aan de minimale oppervlakenormen van de Vlaamse Wooncode te voldoen.

Met betrekking tot de vermeende schending van het vertrouwens- en continuïteitsbeginsel, kan de Raad van State het niet beter verwoorden:

...

Er is geen enkele reden voorhanden waarom de voormelde rechtspraak hier niet van toepassing zou kunnen zijn. Uit de historiek blijkt dat meermaals regularisatie-aanvragen voor opsplitsingen zijn ingediend. Dit klemmt des te meer aangezien het schepencollege de initiële stedenbouwkundige vergunning precies heeft verleend omdat het project voorzag in voldoende ruim gedimensioneerde appartementen. Door de ruim gedimensioneerde appartementen feitelijk te gaan opsplitsen, wordt afbreuk gedaan aan de beweegreden om de initiële stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

...”

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“...

Ten onrechte stelt oorspronkelijke verzoekster dat de Deputatie is afgeweken “zonder reden” van het bij besluit van 25.11.2010 gewekte vertrouwen dat, indien de twee appartementen ontstaan door de splitsing van appartement B103.01 zouden beantwoorden aan de Vlaamse Wooncode, zij vergund zouden worden.

Eerstens heeft het besluit van 25.11.2010 zulks nergens uitdrukkelijk gesteld.

Voorts heeft het betwiste besluit zeer expliciet haar weigering gemotiveerd door te stellen dat in realiteit de totale oppervlakte van de appartementen niet is gewijzigd ten aanzien van de vorige aanvraag, en wel integendeel de woonkwaliteit ten overstaan van de vorige weigering nog is verminderd door het weglaten van de bergingen.

Tevens wijst het besluit op de slechte bemeubelbaarheid.

Het besluit motiveert derhalve zeer terecht:

Er wordt met dit voorstel misbruik gemaakt van de berekeningsmanier om toch maar te voldoen aan de al zeer beperkte minimale oppervlakte-eisen die vastgelegd zijn in de Vlaamse Wooncode zonder dat de totale oppervlakte van de nieuwe woongelegenheden groeten wordt. Dit gaat ten eerste ten koste van de woonkwaliteit.

Het omstreden besluit schendt het vertrouwensbeginsel geenszins.

...”

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“ ...

Op 25 november 2010 gaf de Deputatie onmiskenbaar te kennen dat een opsplitsing van de appartementen mogelijk is op voorwaarde dat zij voldoen aan de normen uit de Vlaamse Wooncode.

... ”

Hoewel er in de vergunning van 25 november 2012 geen concrete toezegging werd gedaan, werd bij verzoekende partij door voornoemde beslissing minstens het vertrouwen gewekt dat een aangepast plan, waarbij de normen uit de Vlaamse Wooncode na opsplitsing wél worden gerespecteerd, wél zou vergund worden .

Verwerende partij verwijst naar rechtspraak van de Raad van State waaruit zou moeten blijken dat verzoekende partij geen rechten kan putten uit het vertrouwens- en continuïteitsbeginsel omdat het om een regularisatievergunning gaat waarbij de opsplitsing al (grotendeels) zou zijn gebeurd.

De uitspraken van de Raad van State moeten echter gezien worden in de context van de specifieke casus waarop de aangehaalde arresten betrekking hadden. Geen van beide casussen is vergelijkbaar met huidig dossier. Men kan geen onvergelykbare zaken met elkaar vergelijken.

... ”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij in haar beslissing van 25 november 2010 het vertrouwen zou hebben gewekt dat wanneer de splitsing van appartement B1-03.01 aan de oppervlaktenormen van de Vlaamse Wooncode zou voldoen, een vergunning zou worden verleend. In vermeldde beslissing weigert de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij voor het opsplitsen van appartement B1-03.01 om volgende redenen:

“ ...

Bij de splitsing van appartement B1-03.01 voldoen de twee woongelegenheden na opsplitsing echter niet aan deze minimumnorm. Een woongelegenheid met een leefruimte van 17,01 m² en een slaapkamer van 8,72 m² is te klein voor de minimumnorm van het uitvoeringsbesluit bij het decreet houdende de Vlaamse Wooncode.

De splitsing van appartement B1-03.01 biedt te weinig woonkwaliteit en is dan ook strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

... ”

In de thans bestreden beslissing weigert de verwerende partij de aanvraag voor het opsplitsen van appartement B1-03.01 om volgende redenen:

“ ...

Door de appartementen op te splitsen moet niet alleen de oorspronkelijke leefruimte in twee gedeeld worden. Er moeten ook bijkomend een keuken, badkamer, inkom en WC voorzien worden. Dit gaat ten koste van de oppervlakte van de leefruimte. Het weglaten van de bergingen om een grotere leefruimte te creëren zorgt niet voor een netto

bijkomende oppervlakte voor de woongelegenheden. Het zorgt er enkel voor dat nu wel voldaan is aan de minimumnorm van de Vlaamse Wooncode doordat ruimtes die niet meetellen voor de oppervlakteberekening gesupprimeerd worden.

Er wordt met dit voorstel misbruik gemaakt van de berekeningsmanier om toch maar te voldoen aan de al zeer beperkte minimale oppervlakte-eisen die vastgelegd zijn in de Vlaamse Wooncode zonder dat de totale oppervlakte van de nieuwe woongelegenheden groter wordt.

Dit gaat echter ten zeerste ten koste van de woonkwaliteit. Nergens is er plaats om iets op te bergen : de keuken is piepklein, de slaapkamer ligt gedeeltelijk onder het dak zodat er enkel plaats is voor een dubbel bed en een kast die bovendien onder de schuine dakhelling moet geplaatst worden. Waar blijft er dan nog plaats over voor technische voorzieningen zoals het elektrisch bord, een verwarmingsketel, schoonmaakgerief, wasmachine, droogkast, een vuilnisbak, De bemeubelbaarheid van de leefruimte kan ook in vraag gesteld worden.

De totale oppervlakte van de nieuwe woongelegenheden vermeerderd niet. De nieuwe indeling resulteert enkel in een vermindering in woonkwaliteit doordat de bergingen verdwijnen.

Door de beperkte woonkwaliteit moet vastgesteld worden dat het niet om een volwaardige woongelegenheden gaat. Dit zal ongetwijfeld resulteren in het gebruik als tweede verblijf en heel veel periodieke leegstand.

Door systematisch de grootste appartementen op te splitsen gaat het aandeel aan kleine appartementen de overhand nemen terwijl het oorspronkelijke gebouw een evenwichtige mix van de diverse types omvatte. Door de opsplitsing ontstaan kleine appartementen die enkel enigszins geschikt zijn als tweede verblijf of eventueel voor een alleenstaande.

De periodieke leegstand is hinderlijk voor de goede plaatselijke aanleg. Het geeft aanleiding tot een troosteloos en verwaarloosd straatbeeld.

...

2.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij op geen enkele manier in de beslissing van 25 november 2010 overweegt dat indien zou zijn voldaan aan de oppervlakenormen van de Vlaamse Wooncode, de opsplitsing van appartement B1-03.01 voor vergunning in aanmerking kon komen. De weigeringsbeslissing bevat bovendien een tweede weigeringsmotief, met name de strijdigheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

In de thans bestreden beslissing wordt de opsplitsing van het appartement B1-03.01 geweigerd andermaal op grond van de vaststelling dat het aangevraagde strijdt met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij overweegt in dit verband uitdrukkelijk dat hoewel voldaan is aan de minimumnorm van de Vlaamse Wooncode de woonkwaliteit te beperkt is aangezien de totale oppervlakte niet wijzigt.

De Raad ziet dan ook niet in hoe het vertrouwensbeginsel en het continuïteitsbeginsel zouden kunnen geschonden zijn aangezien de verwerende partij nooit de verwachting heeft gecreëerd dat indien werd voldaan aan de oppervlakenormen van de Vlaamse Wooncode, de opsplitsing van appartement B1-03.01 voor vergunning in aanmerking zou komen.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de gemeente DE PANNE is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende 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 op 11 juni 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER