

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0450 van 6 augustus 2013
in de zaak 1112/0100/A/2/0077

In zake:

1. **VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN** [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Arnoud DECLERCK
kantoor houdende te 8530 Harelbeke, Kortrijksesteenweg 387
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
de heer [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de nv [REDACTED]

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 5 oktober 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 18 augustus 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Waregem van 14 april 2011 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van de inwendige inrichting van een appartement.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en het originele 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 terechtzitting van 24 april 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Séverine VERMEIRE, die loco advocaat Arnoud DECLERCK verschijnt voor de verzoekende partij, de heer ■■■■■ die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Ruben MOONEN die loco advocaat Katia BOUVE 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 nv ■■■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 24 november 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 19 januari 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomen- de partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 15 februari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomen- de partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Waregem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van de inwendige inrichting van een appartement”*.

Dit dossier kent een korte voorgeschiedenis.

Op 29 januari 2004 werd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Waregem een stedenbouwkundige vergunning verleend voor een appartementsgebouw bestaande uit 12 appartementen, handelsgelijkvloers en garage. Het gebouw wordt ingedeeld in blok A en blok B met elk een afzonderlijke toegangsdeur, trappenhuis en lift.

Bij de bouw van het appartementsgebouw besloot de bouwheer om het handelsgelijkvloers her in te delen, zodat er twee winkels ontstonden ten koste van een deel van de gemeenschappelijke

ruimtes in blok A. De geplande toegangsdeur en inkomhal naar de appartementen in blok A werd geëlimineerd zodat de appartementen van blok A enkel bereikt kunnen worden via de toegangsdeur in blok B en een gang.

In 2009 heeft de eerste verzoekende partij onder andere de tussenkomende partij gedagvaard voor de rechtbank van eerste aanleg om deze te veroordelen tot het uitvoeren van de vereiste aanpassingswerken om het gebouw in overeenstemming te brengen met de stedenbouwkundige vergunning van 29 januari 2004, het afleveren van een brandweerattest en een conformiteitsattest en het betalen van een schadevergoeding. Met het tussenarrest van 9 februari 2010 heeft de rechtbank van eerste aanleg een deskundigenonderzoek bevolen.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 4 november 1977 vastgestelde gewestplan 'Kortrijk' gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 8 juni 2007 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nummer 81B, 'sportcentrum', meer bijzonder in een zone voor centrumfuncties. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Waregem verleent op 14 april 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert deze vergunning als volgt:

“...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het perceel is gelegen in het centrum van Waregem, op de hoek van twee gemeenteweg, ■■■ en ■■■. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing. De aanpalende percelen zijn reeds bebouwd. De aanvraag strekt er toe in een bestaand appartementsgebouw de gelijkvloerse verdieping her in te richten. Deze verdieping bestaat momenteel uit één grote winkelruimte, die nu opgesplitst wordt in twee afzonderlijke ruimtes, met elk een afzonderlijke keuken. Het bestaand volume en aan de bestaande oppervlakte wordt niet geraakt.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De ruimtelijke ordening wordt niet geschaad door de geplande werken. Het gebouw blijft opgericht binnen de toelaatbare bouwperimeter en binnen het toelaatbaar gabariet. De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het BPA.

De goede ruimtelijke ordening wordt tevens beoordeeld met inachtnaam van:

- *inpasbaarheid in onmiddellijke en ruimtelijke omgeving*
 - ° *functionele inpasbaarheid: de voorziene werken veroorzaken geen wijziging aan de huidige functie en bestemming van het terrein.*
 - ° *schaal: de werken overtreffen de schaal van de omgeving niet.*
 - ° *ruimtegebruik en bouwdichtheid: de werken veroorzaken geen noemenswaardig groter ruimtegebruik.*
 - ° *visuele-vormelijke elementen: de werken zullen geen effect hebben op de visuele en vormelijke elementen in de omgeving.*
 - ° *cultuurhistorische aspecten: er zijn geen cultureelhistorische aspecten aanwezig op het bouwterrein.*
 - ° *bodemreliëf: de voorgestelde werken zullen geen invloed uitoefenen op het bestaande reliëf.*
- *Mogelijke beïnvloeding leefbaarheid omgeving*

° *mobilitéitsimpact*: er zijn geen bijkomende mobiliteitsproblemen te verwachten door de geplande werken.

° *hinderaspecten*: de werken zullen geen bijkomende hinder veroorzaken.

° *gezondheid*: de werken zullen geen invloed hebben om de gezondheid van de omwonenden.

° *gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*: dit zal niet worden aangetast door de geplande werken.

in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 van de Codex.

Overwegende dat uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

Bijgevolg beslist het College van Burgemeester en Schepenen in zitting van 14/04/2011 het volgende:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

Het schepencollege legt volgende bijzondere voorwaarden op:

Het advies van de Brandweer dient strikt nageleefd te worden.

...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 26 mei 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 juli 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk te verlenen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar benadrukt dat de tussenkomen de partij de afwijking van de gewestelijke verordening toegankelijkheid dient te motiveren.

De partijen zijn gehoord op 12 juli 2011.

Om tegemoet te komen aan het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dient de tussenkomen de partij op 15 juli 2011 een aanvullende nota in waarbij ze de afwijkingen van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid motiveert. De verzoekende partijen hebben met een aanvullende nota van 18 juli 2011 op dit verzoek tot afwijking gerepliceerd.

De verwerende partij beslist op 18 augustus 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De gewestelijke verordening toegankelijkheid is van toepassing op aanvragen ingediend bij het schepencollege na 01.03.10, voorliggende aanvraag werd ingediend na die datum. Normaal dienen volgens art. 18 van de verordening niveauverschillen beperkt tot 2cm, wat in deze niet het geval is. Toegangen en deuropeningen moeten na afwerking 209cm hoog te zijn (vrije ruimte) en 90cm breed (ruwbouw 105cm). Bij draaideuren dient een breedte naast de deur voorzien te worden van 45cm (ruwbouw). Het ontwerp voldoet niet aan de voorschriften van de verordening, wat te verklaren valt vanuit het feit dat de vergunning dateert van 2004, en een regularisatie-aanvraag vaak niet voldoet aan de recente bepalingen.

Volgens art. 33 is een afwijking mogelijk, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, dit kan enkel indien de plaatselijke omstandigheden of specifieke eisen van technische aard een andere bouwwijze vereisen. Een motivatie van aanvrager betreffende de afwijking ontbreekt.

In een aanvullend schrijven dd. 15.07.2011 motiveert raadsman de afwijking als volgt :

Het verzoek tot afwijking wordt als volgt gemotiveerd:

- *Op 29.01.2004 (dus lang voor de goedkeuring van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake Toegankelijkheid) verkreeg de bouwheer bouwvergunning strekkende tot het optrekken van een appartementsgebouw;*
- *Uit het dossier blijkt dat de inrichting van het gelijkvloers werd gewijzigd, waarbij de binneninrichting van het gelijkvloers, inbegrepen inkom, werd gewijzigd, werken waarvoor thans een regularisatieaanvraag wordt ingediend.*
- *Terecht stelt de Provinciale Ambtenaar dat er anno 2004 en 2005 andere inzichten golden met betrekking tot de toegankelijkheid;*
- *Het gebouw werd bijgevolg opgetrokken voor het tot stand komen van de Gewestelijke Verordening inzake Toegankelijkheid. Trouwens weze opgemerkt dat de vergunde plannen evenmin voldoen aan deze verstrengde normen, omdat deze uiteraard op het moment van de vergunning nog niet gekend waren;*
- *Gelet op deze specifieke plaatselijke omstandigheden verzoekt bouwheer Uw Ambt een afwijking te willen toestaan. Zoals terecht door de Provinciale Ambtenaar opgemerkt zou het ten zeerste onredelijk zijn om thans aanpassingswerken te eisen.*
- *De Provinciale Ambtenaar besluit dat het begrijpelijk is dat voor regularisaties een uitzondering kan worden gemaakt, zonet ware geen enkel gebouw te regulariseren omwille van dit aspect, mede gelet op het feit dat de betrokken afwijkingen niet onoverkoombaar zijn;*
- *In tegenstelling tot hetgeen door beroepers wordt geponeerd is er geenszins enige strijdigheid met het verslag van de Vlaamse Regering: dit stelt net dat ondermeer voor oudere toestanden, afwijkingen mogelijk zijn. Nogmaals, ook het goedgekeurd plan voldeed niet aan de desbetreffende bepalingen.*
- *De afwijkmogelijkheid is dus eigenlijk een vorm van billijkheid. Nergens wordt bepaald dat deze "billijkheidsmaatregel" niet van toepassing zou zijn bij regularisatieaanvragen.*

Opgemerkt moet worden dat de nu gerealiseerde toegang tot de tweede lift en traphal via een interne verbinding minder geschikt is dan de oorspronkelijk vergunde, zo ontstaat bijvoorbeeld een doorgang van 80cm naast de lift. Dit is in strijd met de verordening, maar ook ruimtelijk niet evident. Een afweging dient gemaakt. Omdat het gebouw echter werd uitgevoerd op een moment dat er nog (g)een verordening inzake toegankelijkheid bestond, lijkt het niet correct om nu te eisen aanpassingswerken uit te voeren. In feite verantwoorden de omstandigheden de huidige afwijking.((g) zelf toegevoegd)

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.

Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggend project heeft immers een beperkte verharde oppervlakte. In alle redelijkheid dient

geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005.

De aanvraag is gesitueerd binnen de contour van BPA Sportcentrum dd 08.06.07.
Het voorstel voldoet aan de voorschriften van dit BPA.

In art. 3 van het Uitvoeringsbesluit betreffende het voeren van de openbare onderzoeken wordt gesteld dat onder meer in onderstaand geval een openbaar onderzoek vereist is: 'aanvragen waarbij scheimuren of muren, die in aanmerking komen voor mandeligheid of gemene eigendom, worden opgericht, uitgebreid of afgebroken. '

Het betreft in deze een aanvraag met betrekking tot het supprimeren van de tweede toegang en bijgevolg van muren in gemene eigendom. Beroeper gaat evenwel voorbij aan art. 3 van dit besluit, dat stelt dat indien voor het gebied waarin het goed gelegen is een BPA of een verkaveling bestaat een openbaar onderzoek niet nodig is. Omdat in voorliggend geval geen afwijking van het BPA aangevraagd wordt, is een openbaar onderzoek bijgevolg niet nodig.

Het schepencollege heeft geen aandacht gehad voor het verdwijnen van een tweede in- en uitgang naar de bovenliggende appartementen, een van de discussiepunten in de lopende rechtszaak tussen de bouwpromoter en de mede-eigenaars. Beroeper stelt dat voorliggende aanvraag in feite een gecamoufleerde regularisatie is van het supprimeren van de tweede ingang naar de ■■■■, waardoor de gang aldaar toegevoegd kon worden aan de private delen van de winkel, momenteel interimkantoor.

Merkwaardig aan deze zaak is dat door het schepencollege een regularisatievergunning werd verleend op 14.04.11 waarbij als enige voorwaarde opgelegd werd dat 'het advies van de brandweer' strikt nageleefd dient te worden. Over welk advies het gaat, wordt niet aangegeven. Volgens het beroepsschrift werd op 14.04.11 advies gevraagd aan de Brandweerdienst van Waregem, maar werd de vergunning verleend vooraleer deze antwoordde op de adviesvraag.

Inzake het aspect brandpreventie kunnen een aantal oudere adviezen bekeken worden. Het oorspronkelijke advies bij de bouwaanvraag is niet relevant omdat het gebouw momenteel anders ontsloten en gebouwd werd.

Hieronder een overzicht van deze adviezen:

29.01.04	vergunning
	Tijdens de uitvoering werd de tweede toegang gesupprimeerd
08.11.07	advies brandweer
26.10.07	plaatsbezoek door brandweer (sgt-maj. ■■■■)
15.10.08	advies brandweer
30.10.09	dagvaarding van bouwpromotoren door de Vereniging Mede-eigenaars
26.11.09	advies brandweer
09.02.10	tussenvonnissen in eerste aanleg waarbij een expert wordt aangesteld
14.04.11	regularisatievergunning door CBS, momenteel voorliggend in beroep

Beroeper stelt dat de gemene delen momenteel nog niet opgeleverd werden omwille van gebreken. Het grootste probleem is dat, volgens beroeper, een inkomhal gesupprimeerd werd in strijd met de plannen van de vergunning. Er zou ook een strijdigheid zijn met het brandweeradvies, zo stelt beroeper.

Na het plaatsbezoek in 2007 werd een verslag opgemaakt en gevraagd de opmerkingen weg te werken voor 15.03.09. Het is opmerkelijk dat in dit verslag geen gewag gemaakt wordt van het voorzien van een tweede toegang, conform de oorspronkelijke plannen.

Beroeper voegt een stuk bij het beroepschrift toe (stuk 9) waaruit blijkt de rechtbank in eerste aanleg van het arrondissement Kortrijk een tussenvonnis formuleerde dd 09.02.10, waarbij besloten wordt dat een deskundige aangesteld wordt die onder meer aan de hand van het brandweerverslag dd 26.11.09 dient te onderzoeken in welke mate werken uitgevoerd werden of nog nodig zijn met het oog op het verkrijgen van een brandveiligheidsattest en een conformiteitsattest.

Anderzijds kan niet ontkend worden dat de dienst brandvoorkoming een gunstig advies gaf, voor zoveel rekening gehouden wordt met het advies. In dit advies wordt geenzins gesteld dat de tweede uitgang noodzakelijk is.

Besloten kan worden dat de procedure hangende voor de rechtbank in eerste aanleg nuttig is in die zin dat het gebouw conform de brandpreventienormen geraakt. Er zijn op dit moment geen redenen om, vanuit stedenbouwkundig of architecturaal oogpunt, te twijfelen aan de goede afloop van dit brandpreventieprobleem, dat van een andere orde is dan de stedenbouwkundige.

Aanvrager suggereert dat de beroepers in feite niet in beroep konden komen, onder meer omdat ze voor een deel mede-eigenaar zijn van de gemeenschappelijke delen. Het is niet duidelijk waarom dit niet mogelijk zou zijn, beroepers zijn belanghebbenden.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De argumenten van beroeper kunnen bijgetreden worden voor wat betreft het gegeven dat de gerealiseerde toegang minder comfortabel is dan de voorziene. De doorgang tussen trap en lift is slechts 80cm, bovendien donker. Voor rolstoelgebruikers is de toegang nauw, maar niet onmogelijk. Een gemiddelde rolstoel is 70cm, het betreft een lokale vernauwing, dit is niet aangewezen maar ook niet onoverkoombaar. De oorspronkelijke vergunning, en ook de gewijzigde uitvoering, dateert van 2004 en 2005, toen andere inzichten het geval waren voor wat betreft toegankelijkheid.

De vraag naar de conformiteit inzake brandpreventie wordt momenteel nog onderzocht door de rechtbank van eerste aanleg, die middels een tussenvonnis een expert aanstelde. Gezien het voorwaardelijk gunstig advies van de dienst brandvoorkoming kan dit aspect bezwaarlijk als weigeringsgrond in het kader van een stedenbouwkundige vergunning gehanteerd worden, eerder als mogelijk werkpunt opgemerkt. Gebouwen moeten sowieso aan de brandnormen voldoen, afgezien van een stedenbouwkundige vergunning.

De aanvraag is ook ruimtelijk aanvaardbaar. Het betreft immers een gebouw dat opgericht werd na het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning, met plannen die niet fundamenteel afwijken van wat werkelijk uitgevoerd werd. De toegang via de ■■■ had veel weg van twee gangen, dit is, nu de toegang aansluit op andere toegang via de ■■■, niet anders. Dat er twee winkels voorzien worden in plaats van een enkele, kan ook geen probleem zijn, de totale handelsruimte vergroot niet qua oppervlakte.

Het voorstel is derhalve passend in zijn omgeving en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

4D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar is; dat volgende voorwaarde aangewezen is - 'Het brandpreventieverslag dd 26.11.09 wordt strikt nageleefd'

...

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, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 23 augustus 2011.

Het door de verzoekende partijen ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 5 oktober 2011, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

Volgens de tussenkomende partij beschikken de verzoekende partijen niet over het rechtens vereiste belang.

Meermaals wijst de tussenkomende partij erop dat tussen de partijen enkel een burgerrechtelijk geschil bestaat. De tussenkomende partij meent dat de verzoekende partijen niet kunnen worden beschouwd als 'derden' aangezien zij mede-eigenaars zijn van het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van de vergunning zodat zij er juist belang bij zouden hebben dat de toestand van het gebouw geregulariseerd wordt. De tussenkomende partij wijst er op dat de verzoekende partijen op het ogenblik van de aankoop van de appartementen al op de hoogte waren van de aangepaste indeling op het gelijkvloers zodat zij zich nu niet tegen kunnen verzetten.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist dat de verzoekende partijen, als natuurlijke personen of als rechtspersonen, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moeten kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De verzoekende partijen moeten het bestaan van deze hinder voldoende waarschijnlijk maken en de aard en omvang concreet omschrijven. Bovendien moeten zij aantonen dat er een causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden.

2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift voldoende aannemelijk maken dat zij als eigenaar van de appartementen of als vereniging van mede-eigenaars zowel rechtstreekse als onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Met de bestreden beslissing wordt de situatie bestendigd dat een toegangsdeur tot het appartementsgebouw wordt gesupprimeerd en de gemeenschappelijke delen verminderen ten voordele van een handelspand op het gelijkvloers. De verzoekende partijen menen dat de

brandveiligheid niet gewaarborgd is en dat een snelle evacuatie van de appartementen ernstig bemoeilijkt wordt. Verder wordt ingevolge het bestreden besluit het comfort van een dubbele toegang tot de appartementen ontnomen. De toegankelijkheid van blok A zou worden belemmerd, in het bijzonder voor rolstoelgebruikers en kinderwagens.

De Raad neemt aan dat dit inderdaad een waardevermindering van de appartementen met zich kan brengen zodat niet alleen de eerste verzoekende partij, maar ook de tweede verzoekende partij, hoewel zij enkel eigenaar is van een appartement, doch er niet woonachtig is, voldoende belang heeft bij de vordering.

Los van het antwoord op de vraag of de verzoekende partijen ten tijde van de aankoop op de hoogte waren van de gewijzigde uitvoering van het appartementsgebouw - hetgeen een burgerrechtelijke discussie uitmaakt - stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen hun belang voldoende aannemelijk maken. Het valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de uitvoering van de bestreden beslissing.

De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

C. Ontvankelijkheid wat betreft de hoedanigheid van de eerste verzoekende partij

Standpunt van de partijen

Volgens de tussenkomende partij is de beslissing van de eerste verzoekende partij om beroep aan te tekenen bij de Raad, onwettig.

De tussenkomende partij wijst erop dat de vernietiging van een aantal beslissingen van de algemene vergadering van de eerste verzoekende partij werd gevorderd voor de Vrederechter.

Een vordering tot vernietiging van het besluit van de buitengewone algemene vergadering van 26 september 2011 werd ingesteld door de NV [REDACTED], die eigenaar is van een handelspand op het gelijkvloers van het appartementsgebouw. Volgens de tussenkomende partij is dit besluit, waarbij de eerste verzoekende partij beslist om in rechte te treden tegen het bestreden besluit, om de volgende redenen onwettig:

- “- misbruik van recht;*
- de algemene vergadering is niet rechtsgeldig gehouden;*
- de beslissingen van de algemene vergadering zijn tegenstrijdig;*
- de onrechtmatige verdeling van de kosten.”*

Ook de beslissing van de vereniging van mede-eigenaars om administratief beroep in te stellen bij de deputatie tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd volgens de tussenkomende partij onwettig genomen. De tussenkomende partij verwijst hierbij naar een dagvaarding ingesteld bij de vrederechter te Waregem.

De raadsman van de verzoekende partijen bevestigt op de zitting van 24 april 2011 dat de vrederechter te Waregem deze vordering heeft afgewezen. De raadsman van de tussenkomende partij laat weten dat tegen dit vonnis intussen beroep werd aangetekend.

Beoordeling door de Raad

In het algemeen dient een verzoekende rechtspersoon te bewijzen dat hij correct en tijdig in rechte is getreden, of nog, met andere woorden, dat het rechtens daartoe bevoegde orgaan van die rechtspersoon tijdig beslist heeft om het rechtsgeding in te stellen.

De eerste verzoekende partij voegt bij haar verzoekschrift haar statuten, een afschrift van de aanstelling van de syndicus en de beslissing van de algemene vergadering van 26 september 2011 om in rechte te treden.

Gelet op artikel 34 van de statuten is de algemene vergadering bevoegd om alle beslissingen te treffen die betrekking hebben op het optreden in rechte, als eiser of verweerder. De algemene vergadering beraadslaagt op grond van artikel 39 van de statuten alleen dan rechtsgeldig wanneer meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is, en voor zover zij minstens de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw bezitten. Indien dat quorum niet wordt bereikt, wordt een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van twee weken bijeengeroepen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten die ze bezitten. De besluiten van de algemene vergadering worden volgens artikel 42 van de statuten genomen met een volstreekte meerderheid van stemmen.

Uit de beslissing om in rechte te treden van 26 september 2011 kan de Raad vaststellen dat de algemene vergadering bij volstreekte meerderheid besliste om beroep aan te tekenen tegen de bestreden beslissing.

In zoverre omtrent de geldigheid van de beraadslaging van de algemene vergadering een burgerlijke procedure in graad van beroep hangende is, doet dit geen afbreuk aan de huidige vaststellingen van de Raad. De Raad gaat zich in deze discussie, die een zuiver burgerrechtelijke discussie betreft, niet mengen. Hij heeft hiertoe geen bevoegdheid.

De eerste verzoekende partij beschikt dan ook over de vereiste hoedanigheid om de vordering in te stellen bij de Raad.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel roepen de verzoekende partijen de volgende schendingen in:

“ ...

- a) *De artikelen 5, 11, 12§1, 15, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25 j° 33 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (B.S. 2 september 2009);*
- b) *De beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid de formele en materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.*

...”

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 11 van de verordening betreffende de toegankelijkheid van 5 juni 2009 aangezien in de bestreden beslissing niet uitdrukkelijk wordt

opgelegd dat de normbepalingen van hoofdstuk III van de verordening dienen te worden nageleefd.

Onder verwijzing naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voeren de verzoekende partijen een aantal bepalingen van de verordening betreffende de toegankelijkheid aan waaraan de bestreden beslissing niet zou voldoen:

- “a) Artikel 12 § 1 van de verordening inzake toegankelijkheid, dat de verplichting tot het voorzien van een draairuimte met een doormeter van minstens 150cm oplegt;*
 - b) Artikel 15 van de verordening inzake toegankelijkheid, dat de minimale breedte vastlegt voor looppaden die zich tussen binnenmuren bevinden;*
 - c) Artikel 18 van de verordening inzake toegankelijkheid dat bepaalt hoe niveauverschillen moeten overbrugd worden;*
 - d) Artikel 19 van de verordening inzake toegankelijkheid, dat bepaalt aan welke vereisten de hellingen moeten voldoen;*
 - e) Artikel 20 van de verordening inzake toegankelijkheid, dat bepaalt aan welke vereisten trappen moeten voldoen;*
 - f) Artikel 21 van de verordening inzake toegankelijkheid, dat bepaalt aan welke vereisten liften moeten voldoen;*
 - g) Artikel 22 van de verordening inzake toegankelijkheid, dat de minimale afmetingen voor toegangen en deuopeningen bepaalt;*
 - h) Artikel 24 van de verordening inzake toegankelijkheid, dat de regels vastlegt voor elke toegang of deuopening;*
 - i) Artikel 25 van de verordening inzake toegankelijkheid, dat bepaalt dat bij een manueel te openen of te sluiten deur een breedte naast de deur dient voorzien te worden van 45cm.*
- ...”

Volgens de verzoekende partijen is er geen sprake van een wettige afwijking van deze voorschriften op grond van artikel 33 van de verordening. Het verzoek tot afwijking van de verordening was laattijdig en niet gemotiveerd. Zij voeren ook aan dat de tussenkomen de partij een bouwmisdrif tucht te legaliseren, hetgeen geen reden kan zijn om een afwijking toe te staan op de verordening. Billijkheid kan volgens de verzoekende partijen onmogelijk een grondslag vormen om de bestreden beslissing te verantwoorden.

2.

In haar antwoordnota wijst de verwerende partij er op dat de verordening inzake toegankelijkheid nog niet in werking was getreden op 29 januari 2004, toen de stedenbouwkundige vergunning voor het appartementsgebouw werd verleend. De verwerende partij meent dat er toen andere inzichten golden met betrekking tot toegankelijkheid. Vandaar dat zij het onredelijk zou achten om nu aanpassingswerken te eisen om aan de voorschriften van de verordening te voldoen.

3.

De tussenkomen de partij verwijst naar de inhoud van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die bevestigde dat een afwijking in de zin van artikel 33 van de verordening mogelijk was, maar dat er een gebrek aan motivering was. De tussenkomen de partij voert aan dat zij bij de deputatie een gemotiveerd verzoek tot afwijking heeft ingediend.

Verder stelt de tussenkomen de partij dat de oorspronkelijk vergunde plannen ook niet voldoen aan de voorschriften uit de gewestelijke verordening, die op dat ogenblik nog niet in werking was. Het feit dat het om een vraag tot regularisatie gaat, impliceert volgens de tussenkomen de partijen niet dat er geen toepassing kan gemaakt worden van de afwijkingsmogelijkheden.

4.

In de wederantwoordnota benadrukken de verzoekende partijen dat er geen wettelijke grondslag is voor de toepassing van artikel 33 van de verordening inzake toegankelijkheid. Een bouwovertreiding kan omwille van de billijkheid niet geregulariseerd worden.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen in hun middel zowel de schending inroepen van de formele motiveringsplicht als de materiële motiveringsplicht. Zij steunen zich ook uitdrukkelijk op de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Uit de uiteenzetting van hun middel blijkt evenwel dat zij de motieven van de bestreden beslissing wel degelijk kennen, doch deze bekritisieren op feitelijke en juridische correctheid en onredelijke beoordeling. De verzoekende partijen hebben dus blijkbaar geen schade ondervonden van enige schending van een formele motiveringsplicht, zodat dit middel, voor zover het gesteund is op de schending van de formele motiveringsplicht, niet dienstig kan worden ingeroepen. Op de zitting van 24 april 2012 bevestigt de raadsman van de verzoekende partijen dat de argumentatie moet worden verstaan als een ingeroepen schending van de materiële motiveringsplicht.

2.

Wanneer de verwerende partij op basis van artikel 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege.

Tengevolge van het devolutief karakter van het beroep moet de verwerende partij de aanvraag opnieuw in haar volledigheid onderzoeken, en dit op grond van een eigen beoordeling van de ganse aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag betreft.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden, noch is zij gebonden door de motivering van de voor haar bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De door de verwerende partij te nemen beslissing moet gedragen worden door rechtens aanvaardbare motieven die steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten. Deze motieven kunnen blijken, hetzij uit de beslissing zelf, hetzij uit de stukken van het administratief dossier.

De motieven die de beslissing in rechte dragen moeten veruitwendigd worden in de genomen beslissing zelf (formele motiveringsplicht).

Daarenboven vereist het zorgvuldigheidsbeginsel dat het vergunningverlenend bestuur bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek én met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt.

Tot slot moet die overheid de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

In de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidsstoezicht kan de Raad zijn beoordeling van de feiten niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, die in dit verband over een discretionaire bevoegdheid beschikt. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuur de terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of

het die correct heeft beoordeeld en of op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

3.

Ingevolge artikel 5 lid 1 van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid van 5 juni 2009 is, bij handelingen aan meergezinswoningen waarbij de constructie na de handelingen toegangsdeuren tot wooneenheden bevat op meer dan twee niveaus en minstens zes wooneenheden, de verordening van toepassing op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid.

Het appartementsgebouw waarvoor een regularisatievergunning werd aangevraagd, bevat drie bouwlagen en 12 appartementen zodat de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juni 2009 van toepassing is op het te regulariseren gebouw.

Bij het toekennen van de oorspronkelijke vergunning in 2004 was de gewestelijke verordening nog niet van toepassing.

4.

Zonder dit verder te concretiseren houden de verzoekende partijen voor dat het geregulariseerde gebouw niet in overeenstemming is met de artikelen 12 §1, 15, 18, 19, 20, 21, 22, 24 en 25 van de verordening inzake toegankelijkheid. De verwerende en tussenkomende partij hebben dit middelonderdeel niet beantwoord.

Ingevolge artikel 4.8.16, §3, 5° VCRO dient elk verzoekschrift een omschrijving te bevatten van enerzijds de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en anderzijds de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partijen geschonden worden.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift nalaten op een concrete manier uiteen te zetten op welke manier de artikelen 12 §1, 15, 18, 19, 20, 21, 22, 24 en 25 van de verordening inzake toegankelijkheid zijn geschonden.

De loutere stellingen door de verzoekende partijen dat de regularisatie een onaanvaardbare vernauwing van de toegang tot de lift van Blok A tot gevolg heeft, wat onder andere een schending uitmaakt van de artikelen 12, §1, 15 en 22 van de verordening, en dat het afsluiten van de vereiste tweede toegang tot de openbare weg zorgt voor een evacuatie via de kelder met een te nauwe deuropening en te hoge hellingsgraad, wat een schending uitmaakt van onder andere de artikelen 29, 19 en 22 van de verordening, kan niet beschouwd worden als een voldoende duidelijk ontwikkeld middel. Er wordt immers niet in concreto aangeduid op welke wijze de bestreden beslissing, rekening houdende met de bestaande toestand en de vergunde toestand, deze artikelen zou schenden.

Dit middelonderdeel is bijgevolg onontvankelijk.

5.

Verder roepen de verzoekende partijen in dat er geen toepassing kon worden gemaakt van artikel 33 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid dat het volgende bepaalt:

“De vergunningverlenende overheid kan, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, afwijkingen toestaan op de verplichtingen van dit besluit als de plaatselijke omstandigheden of specifieke eisen van technische aard een andere bouwwijze vereisen

of als bijzondere nieuwe technieken een evenwaardige toegankelijkheid garanderen. Ze kan hierbij het advies inwinnen van een door de Vlaamse Regering erkende instantie over de toegankelijkheid van de handelingen. De adviezen worden uitgebracht binnen een termijn van 30 dagen, ingaand de dag na deze van ontvangst van de adviesvraag. Indien deze termijn wordt overschreden, kan aan de adviesvereiste voorbij worden gegaan.”

5.1

In een eerste onderdeel halen de verzoekende partijen aan dat elke motivering tot afwijking bij de aanvraag van de vergunning ontbreekt, zodat de regularisatievergunning alleen al om die reden moet worden vernietigd.

Uit het administratief dossier blijkt echter dat de tussenkomenende partij, naar aanleiding van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, op 15 juli 2011 een nota heeft gericht aan de verwerende partij met een gemotiveerd verzoek tot afwijking in de zin van artikel 33 van de verordening inzake toegankelijkheid. Met een aanvullende nota van 18 juli 2011 hebben de verzoekende partijen op dit verzoek tot afwijking een replieknota ingediend.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij met deze aanvullende nota van de verzoekende partijen rekening heeft gehouden. De verzoekende partijen hebben dan ook geen belangenschade geleden door het feit dat het gemotiveerd verzoek tot afwijking van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid niet bij de aanvraag, maar pas na de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in graad van administratief beroep bij het dossier werd gevoegd.

Anders dan de verzoekende partijen laten uitschijnen, bepaalt artikel 33 van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid overigens niets met betrekking tot het tijdstip waarop het gemotiveerd verzoek tot afwijking moet worden ingediend. In het verslag aan de Vlaamse regering bij het besluit van de Vlaamse regering van 6 juni 2009 waarbij de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid wordt vastgesteld, wordt ook niet nader gespecificeerd wanneer dit gemotiveerd verzoek tot afwijking moet worden ingediend. Het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning bepaalt evenmin dat het gemotiveerd verzoek tot afwijking bij de aanvraag moet worden gevoegd. De verwerende partij kon bij de beoordeling van de aanvraag dan ook rekening houden met het gemotiveerd verzoek tot afwijking van 15 juli 2011.

Ook de deputatie is, zoals het artikel 33 bepaalt, een vergunningverlenende overheid.

5.2

De verzoekende partijen halen verder aan dat er in casu geen sprake is van plaatselijke omstandigheden of specifieke eisen van technische aard die een andere bouwwijze vereisen in de zin van artikel 33 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, maar van een bouwmisdrif zodat dit afwijkingsartikel niet kan worden toegepast. Zij verwijzen hierbij naar het verslag van de Vlaamse regering bij het voormelde besluit van de Vlaamse regering van 6 juni 2009 waaruit zou blijken dat het om bestaande vergunde of vergund geachte constructies zou gaan.

Het verslag van de Vlaamse regering bij het besluit van de Vlaamse regering van 6 juni 2009 bepaalt met betrekking tot artikel 33 het volgende:

“Dit artikel bepaalt onder welke voorwaarden een afwijking op de regels van het besluit aangevraagd kan worden. Deze mogelijkheid werd voorzien enerzijds om de architect toe te laten om alternatieve oplossingen uit te werken die een even hoge mate van toegankelijkheid garanderen en om anderzijds te verhinderen dat (vooral in gevallen van

verbouwingen) omwille van de bestaande structurele realiteit van een constructie een onevenredige hoge som geïnvesteerd zou moeten worden om aan de vooropgestelde normen te kunnen voldoen. De notie « plaatselijke omstandigheden » kan bovendien ook verwijzen naar de specifieke omstandigheden bij gebouwen die op het vlak van toezicht en controle aan bijzondere eisen moeten voldoen, zoals bijvoorbeeld penitentiaire instellingen of psychiatrische voorzieningen. De vergunningverlenende overheid kan voor de beoordeling over de afwijking beroep doen op een door de Vlaamse Regering erkende instantie, die binnen de dertig dagen het advies dient door te sturen naar de vergunningverlenende instantie

Voorbeeld:

Drie cafés liggen naast elkaar, met een bereikbare hoofdtoegang langs de voorkant. Aan de achterkant ligt een zeer smal steegje, in privé-eigendom. Enkel via dit zeer smal steegje, dat loopt langs de achterkant van de 3 cafés en dat ook aan de andere kant volledig omsloten is door bebouwing, kan een 4e café bereikt worden. Als nu bv. werken gebeuren aan de inkom van het 4e café, zou overeenkomstig artikel 10 ook dit steegje toegankelijk moeten zijn of in het bijzonder beantwoorden aan de voorwaarden van artikel 16, die onder andere een minimale breedte van 150 cm eisen. In dit geval kan uiteraard een afwijking gevraagd worden.

Ook in de oude wetgeving kon men afwijkingen aanvragen wanneer de plaatselijke omstandigheden of specifieke eisen van technische aard een bijzondere bouwwijze vorderden. Deze werden dan verleend door de 'Ministers of Staatssecretarissen die bevoegd zijn voor ruimtelijke ordening en stedenbouw'. Het verschil met toen is dat thans uitdrukkelijk voorzien is dat de vergunningverlenende instantie gespecialiseerde hulp kan inroepen.(eigen onderlijning)''

Anders dan wat de verzoekende partijen beweren, blijkt noch uit het voormelde artikel 33, noch uit het verslag van de Vlaamse regering dat enkel vergunde of vergund geachte constructies in rekening mogen worden genomen bij de beoordeling van de plaatselijke omstandigheden. Bovendien voorziet artikel 4.2.24 VCRO uitdrukkelijk in de mogelijkheid om een regularisatievergunning in te dienen voor vergunningsplichtige werken die reeds in strijd met of zonder een stedenbouwkundige vergunning werden uitgevoerd.

Uit de feiten blijkt dat voor het betrokken project op 29 januari 2004 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend en de werken midden 2004 werden aangevat, waarbij het handelsgelijkvloers in strijd met de vergunning werd heringedeeld en de geplande toegangsdeur en inkomhal naar de appartementen van blok A werd geëlimineerd. Uit het dossier blijkt niet dat er andere dan deze werken uitgevoerd. De werken werden dus uitgevoerd voor de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid van kracht werd. Anders dan wat de verzoekende partij beweren, kon de verwerende partij bij de toepassing van artikel 33 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid met deze bestaande structurele realiteit rekening houden, ook al was zij niet volledig vergund.

Er werden ook geen wijzigingen aangebracht aan bestaande gangen, kelders of hellingen.

In het licht van voormelde toelichting bij het artikel 33 is het dan ook niet kennelijk onredelijk dat de verwerende partij in haar motivering, na het citeren van het verzoek tot afwijking, hieromtrent stelt dat 'omdat het gebouw echter werd uitgevoerd op een moment dat er nog een verordening inzake toegankelijkheid bestond, het niet correct lijkt om nu te eisen aanpassingswerken uit te voeren' en dat 'de omstandigheden de huidige afwijking verantwoorden.' De toepassing van artikel 33 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid werd in de bestreden beslissing dan ook afdoende gemotiveerd.

6.

Tot slot roepen de verzoekende partijen in het eerste middel de schending in van artikel 11 van de verordening inzake toegankelijkheid, dat bepaalt dat, indien een aanvraag valt onder het toepassingsgebied van de stedenbouwkundige verordening, in de stedenbouwkundige vergunning wordt opgelegd dat de normbepalingen van hoofdstuk III dienen te worden nageleefd.

Aangezien de Raad vaststelt dat de verwerende partij rechtsgeldig toepassing heeft gemaakt van artikel 33 zodat zij kon afwijken van de normbepalingen uit de verordening, diende de verwerende partij in het bestreden besluit uiteraard niet langer te verwijzen naar deze normbepalingen.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een tweede middel roepen de verzoekende partijen de volgende schendingen in:

“ ...

- a) *De artikelen 4.2.3.2 en 4.4.1 van Bijlage 3 van het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen (B.S., 26 april 1995, err., B.S., 19 maart 1996)*
- b) *De beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid de formele en materiële motiveringsplicht.*

...”

De verzoekende partijen verwijzen naar een verslag van een onafhankelijk deskundige die van oordeel was dat de gewijzigde indeling van het gelijkvloers niet verenigbaar zou zijn met de basisnormen voor de preventie van brand.

In het bijzonder roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.2.3.2 en artikel 4.4.1 van bijlage 3 bij het KB van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen. Deze artikelen voorzien onder meer dat de breedte van traparmen, overlopen en sassen, evacuatiewegen en hun toegangs-, uitgangs- of doorgangsdeuren minstens 0,80 m moeten zijn.

Volgens de verzoekende partijen verwijst de bestreden beslissing ten onrechte naar een gunstig advies van de dienst brandvoorkoming. Ze wijzen er op dat de verslagen van de brandweer van 26 november 2009 en 4 juli 2011 uitdrukkelijk bepalen dat voldaan moest worden aan de opmerkingen uit eerdere adviezen zodat er in feite geen gunstig advies van de brandweer voorlag.

2.

In haar antwoordnota wijst de verwerende partij erop dat nergens in de verslagen van de brandweer wordt gesteld dat de aanvraag strijdig is met de aangehaalde brandvoorschriften.

3.

De tussenkomenende partij voegt hieraan toe dat de breedte van de gang volgens de regularisatieplannen wel degelijk 80 cm is. Als de breedte van de gang in werkelijkheid maar 79 cm zou zijn, dan is dit enkel het gevolg van een verkeerde uitvoering van de bouwplannen. Het verslag van de deskundige stelt volgens de tussenkomenende partij niet dat de alternatieve plannen niet in overeenstemming zouden zijn met de voorschriften.

De tussenkomenende partij voert aan dat aan de opmerkingen van de brandweer werd tegemoet gekomen en zij benadrukt dat de adviezen gunstig waren.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad stelt ook bij de beoordeling van het tweede middel vast dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift zowel de schending inroepen van de formele motiveringsplicht als de materiële motiveringsplicht. Zoals eveneens vastgesteld bij de bespreking van het eerste middel, blijkt dat de middelen moeten worden verstaan als een ingeroepen schending van de materiële motiveringsplicht, hetgeen werd bevestigd door de raadsman van de verzoekende partijen op zitting van 24 april 2012.

2.

Artikel 4.2.3.2 van bijlage 3 van het koninklijk besluit tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen, luidt als volgt:

“4.2.3.2 Nuttige breedte van traparmen, overlopen en sassen.

De nuttige breedte is ten minste gelijk aan 0,80 m en bereikt ten minste de vereiste nuttige breedte b_r berekend volgens bijlage 1 “Terminologie”.

De deurzwaai mag de nuttige breedte van de overlopen niet beperken tot een waarde die kleiner is dan b_r .

De traparmen en de overlopen der trappenhuizen van één zelfde compartiment mogen in hun nuttige breedte niet meer dan één doorgangseenheid verschillen.

Bevat een compartiment lokalen met speciale bestemming dan wordt de theoretische nuttige trapbreedte (volgens bijlage 1 “Terminologie”) op basis van hun aantal gebruikers slechts berekend over de hoogte tussen dit compartiment en het evacuatieniveau.”

Artikel 4.4.1 van voormeld koninklijk besluit bepaalt met betrekking tot evacuatiewegen en vluchterrassen:

“ ...

Geen enkel punt van een compartiment mag zich verder bevinden dan:

a) voor lokalen met uitsluitend dagbezetting:

- 30m van de evacuatieweg die de trappen of uitgangen verbindt;*
- 45 m van de toegang tot de dichtstbijzijnde trap of uitgang;*
- 80 m van de toegang tot een tweede trap of uitgang.*

b) voor lokalen of geheel van lokalen met nachtbezetting:

- 20 m van de evacuatieweg die de trappen of uitgangen verbindt;*
- 30 m van de toegang tot de dichtstbijzijnde trap of uitgang;*
- 60 m van de toegang tot een tweede trap of uitgang.*

De uitgangen leiden naar buiten of naar een ander compartiment.

De lengte van doodlopende evacuatiewegen mag niet meer dan 15 m bedragen.

De in open lucht af te leggen weg speelt geen rol bij het berekenen van deze afstanden.

De nuttige breedte van de evacuatiewegen, vluchtterrassen en van hun toegangs-, uitgangs- of doorgangsdeuren is groter dan of gelijk aan de vereiste nuttige breedte (zie bijlage 1 "Terminologie"). Zij bedraagt ten minste 0,80 m voor de evacuatiewegen en de deuren, en ten minste 0,60 m voor de vluchtterrassen.

De deuren op deze wegen mogen geen vergrendeling bezitten die de evacuatie kan belemmeren.

Deze bepalingen zijn niet toepasselijk op parkeergebouwen (zie 5.2).

...

Volgens de verzoekende partijen voldoet de gang om vanuit de inkom van blok B de traphal en lift van blok A te bereiken, niet aan de bovenmelde basisnormen voor de preventie van brand.

Verzoekende partijen verwijzen hierbij naar de vaststellingen ter plaatse van de heer ■■■, een brandtechnicus en architect. Zij tonen echter geenszins aan dat de regularisatieplannen zoals vergund met de bestreden beslissing, niet voldoen aan de voorwaarden.

De Raad stelt met de tussenkommende partij vast dat uit de plannen zoals vergund bij het bestreden besluit, inderdaad kan worden afgeleid dat de gang en deuren overal minstens 80cm breed zijn zodat niet is aangetoond dat de bestreden beslissing een schending zou uitmaken van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing uit het koninklijk besluit van 7 juli 1994.

Mochten de gang en deuren toch niet zijn geconcepieerd zoals aangeduid op het vergunde plan, vormt dit een probleem van handhaving, wat echter los staat van de wettigheid van de bestreden beslissing.

3.

De bestreden beslissing wijst er verder op dat *"de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend mits het brandpreventieverslag dd. 26.11.09 strikt wordt nageleefd"*.

Het advies inzake brandveiligheid van 26 november 2009 bepaalt preliminair onder meer het volgende:

"... onderhavig advies sluit het naleven niet uit van de opmerkingen die opgenomen werden in de adviezen van 08/11/2007 en 15/10/2008 met respectievelijke referenties WA/0476/05 en WA/0476/06..."

De verzoekende partijen wijzen op de randnummers 3.13 en 8 van het advies van de brandweer van 15 oktober 2008 waaruit zij menen af te leiden dat er sprake is van een ontoelaatbare afwijking van de oorspronkelijke bouwplannen.

In deze randnummers wordt het volgende bepaald:

"3.13 Parkeergebouw (kelder)

...

Op elke bouwlaag is de evacuatie als volgt geregeld:

- *Ten minste twee trappenhuizen voldoen aan de voorschriften en zijn vanuit ieder punt van de bouwlaag toegankelijk; de af te leggen weg naar de dichtstbijzijnde trap mag niet meer dan 45 m bedragen; de minimale nuttige breedte van deze trappen bedraagt 0,80 m;*

- *De vereiste toegang tot één van de trappenhuizen mag vervangen worden door een rechtstreekse uitgang naar buiten; dus mag de hellende rijweg één der*

trappenhuizen vervangen indien zijn wanden Rf2 h hebben en de helling gemeten in haar hartlijn niet meer dan 10 % bedraagt; de beperking van 10% geldt niet voor compartimenten gelijk of kleiner dan 500 m², indien evacuatie via de helling mogelijk blijft. Opmerking: volgens het vorig verslag ref. WA/RD/04/11 waren twee traphuizen voorzien, met gevolg dat de tweede doorgang nu gebeurt via het helling en garagepoort. Zo moet de garagepoort voldoen aan de eisen van een toegang, o.a. bij uitval van de elektriciteit moet deze toegang kunnen gebruikt worden zonder extra handelingen.

...

8. Besluit

De bouwplannen in ons bezit werden nadien aangepast zonder de brandweer hiervan op de hoogte te stellen. De getroffen wijzigingen hebben invloed op bepaalde adviezen.

Het ontwerp voor het bouwen van een appartementsgebouw, een ondergrondse garage en een ondergrondse berging in de [REDACTED] kunnen we slechts gunstig adviseren nadat bovenstaande opmerkingen en bepalingen volledig nageleefd zijn.

Afwerking: De opmerkingen opgenomen in onderhavig advies moeten weggewerkt zijn vóór 15/03/2009 (indien de vooropgestelde termijn door gemotiveerde omstandigheden niet haalbaar is, dient contact opgenomen met de brandweerdienst).

Na voltooiing van het appartementsgebouw dient de brandweerdienst uitgenodigd voor een bezoek waarbij zal nagegaan worden of bovenvermelde veiligheidsvoorschriften nageleefd werden.

De uitgebrachte adviezen zijn niet van beperkende aard op de bestaande voorschriften en bepalingen die van toepassing kunnen zijn. Tevens zijn zij uitsluitend opgesteld in functie van de medegedeelde inlichtingen en gegevens vermeld op de bouwplannen.

Bij eventuele wijzigingen van welke aard ook, welke achteraf zouden beslist worden, dient de brandweer telkens opnieuw geraadpleegd te worden.

Eventuele vergunningsplichtige installaties dienen aan de bevoegde diensten aangevraagd te worden en kunnen aanleiding geven tot bijkomende brandveiligheidsvoorschriften.

..."

De Raad kan hieruit echter geenszins afleiden dat de afwijking vanuit het oogpunt van de brandveiligheid 'ontoelaatbaar' zou zijn. Er wordt in het advies van 15 oktober 2008 enkel gesteld dat, gelet op de gewijzigde plannen, de tweede doorgang nu gebeurt via de garagepoort en deze dus moet kunnen worden gebruikt zonder extra handelingen bij bijvoorbeeld het uitvallen van elektriciteit. De verdere opmerkingen en voorwaarden waarnaar in de adviezen inzake brandpreventie van 8 november 2007 en 15 oktober 2008 wordt verwezen, hebben geen betrekking op de herindeling van het gelijkvloers. De verwerende partij kon dus in alle redelijkheid oordelen dat 'in dit advies geenszins gesteld wordt dat een tweede uitgang noodzakelijk is'.

Door te verwijzen naar de verschillende voorwaardelijk gunstige adviezen en de naleving van het brandpreventieadvies van 26 november 2009 als uitdrukkelijke voorwaarde op te leggen, heeft de verwerende partij het aspect brandpreventie dan ook afdoende gemotiveerd. Hieraan wordt geen afbreuk gedaan door het feit dat de rechtbank van eerste aanleg de heer [REDACTED] als deskundige heeft aangesteld om te onderzoeken in welke mate er werken werden uitgevoerd of dienen uitgevoerd te worden met het oog op het verkrijgen van een brandveiligheidsattest en een conformiteitsattest. De afloop van dit deskundigenonderzoek door de heer [REDACTED] was de verwerende partij nog niet bekend, noch had de rechtbank van eerste aanleg zich uitgesproken over het geschil tussen de eerste verzoekende partij en de tussenkomende partij, zodat de verwerende partij zich bij de beoordeling van het aspect brandveiligheid kon en mocht steunen op voorwaardelijk gunstige adviezen.

Het middel is ongegrond.

VII. KOSTEN VAN DE TUSSENKOMST

De tussenkomende partij vraagt om de vordering van de verzoekende partijen af te wijzen en deze te veroordelen tot de kosten, waaronder de Raad ook de kosten van haar verzoek tot tussenkomst verstaat.

Dit verzoek kan niet ingewilligd worden. Artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat het geheel van de kosten ten laste wordt gelegd van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld, in casu de verzoekende partijen. Onder deze kosten wordt enkel het rolrecht begrepen zoals vermeld in artikel 4.8.18 VCRO en niet het rolrecht betaald door de tussenkomende partij.

De kosten van de tussenkomst en meer bepaald het door haar betaalde rolrecht ingevolge artikel 4.8.19, §1/1, blijven dan ook ten hare laste.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350,00 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 6 augustus 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS