

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0161 van 23 april 2013
in de zaak 2010/0516/SA/1/0485

In zake:

1. mevrouw [REDACTED]
2. de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Sofie RODTS
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

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 bij aangetekende brief van 7 juni 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 22 april 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge van 4 december 2009 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een pand met 27 kamers tot een meergezinswoning met 9 wooneenheden, 12 autostaanplaatsen en aanhorigheden.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 18 juni 2012 met nummer S/2012/0132 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uitgesteld.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend, maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een toelichtende nota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 3 september 2012, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sofie RODTS, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Ruben MOONEN, die loco advocaat Katia BOUVE verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, alhoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

III. TUSSENKOMST

De nv [REDACTED] vraagt met een aangetekende brief van 17 augustus 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 22 oktober 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 6 mei 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een pand met 27 kamers tot een meergezinswoning met 9 woongelegenheden, 12 autostaanplaatsen en aanhorigheden”*.

De aanvraag heeft een lange historiek sinds 1976.

In 1992 beslist het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge een woonverbod op te leggen voor de panden te [REDACTED], die zonder stedenbouwkundige vergunning verbouwd zijn tot 34 kamers.

Op 28 januari 1994 bekomt men, onder voorwaarden, die, volgens een proces-verbaal van 6 juni 1994, blijkbaar niet nageleefd worden, een regularisatie.

Het woonverbod wordt in 1995 opgeheven.

In 2001 dient de nieuwe eigenaar een aanvraag in voor het verbouwen van de 4 rijwoningen met op dat ogenblik 27 kamers tot 4 rijwoningen met 10 appartementen en garages, en deze aanvraag wordt vervolgens nog meermaals aangepast: telkens wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd, ook door de verwerende partij.

Het pand is opgenomen in de Inventaris Onroerend Erfgoed.

Het pand ligt binnen de contouren van Unesco Werelderfgoed.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgesteld gewestplan 'Brugge - Oostkust', gelegen in woongebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 augustus tot en met 18 september 2009, dienen de verzoekende partijen één van de 15 bezwaarschriften in.

De dienst voor monumentenzorg en stadsvernieuwing adviseert voorwaardelijk gunstig op 15 juni 2009.

De stedelijke groendienst adviseert voorwaardelijk gunstig op 19 juni 2009.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge weigert op 4 december 2009 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

Juridische bepalingen m.b.t. de ligging:

...

De gemeentelijke verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen is van toepassing ... Het ontwerp is conform, met uitzondering van volgende artikels:

- ***Art. 25 – hoogte van woon- en verblijfslokalen ...***
- ***Art. 29 – opsplitsen ...***

...

Een pand kan slechts opgesplitst worden in de volgende gevallen:

- a- *Als het minstens 3 bouwlagen heeft en ook minstens 180m² totale vloeroppervlakte;*

b- Als het slechts 2 volwaardige bouwlagen heeft en ook minimum 260m² totale vloeroppervlakte ...

Gelet op bovenvermelde artikels moet elk van de panden opsplitsbaar zijn.

De panden hebben 3 volwaardige bouwlagen ...

Vloeroppervlakte per pand: 114m² – ook met de uitbreiding tot 12m wordt het minimum van 180m² in functie van mogelijke opsplitsing niet gehaald.

De panden komen dus niet in aanmerking voor opsplitsing.

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 20 januari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 25 maart 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als volgt het beroep in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

De plaats van de aanvraag is gelegen aan de [REDACTED], een doodlopende straat net buiten de vesten tussen de [REDACTED] en de [REDACTED]. De vier woningen maken deel uit van een rij bestaande uit ca. 15 woningen. De rij burgerwoningen vormt een opmerkelijk gevelfront in eclectische stijl. Er is een markante ritmische afwisseling van bakstenen top- en trapgevels en bepleisterde lijstgevels ...

De vier panden werden jaren geleden eerst illegaal onderverdeeld in 27 kamers, waarbij de panden verweven werden, openingen in de gemene muren gemaakt. Later, in 1995, werd deze toestand geregulariseerd. Het niet naleven van eerder bijkomstige voorwaarden bij die vergunning geven geen aanleiding tot het verval.

Het ontwerp voorziet nu het verbouwen van het pand met 27 kamers tot 9 woongelegenheden. De voorgevel wordt quasi volledig behouden. Naar het rechts aanpalende pand toe wordt enkel op het gelijkvloers uitgebreid tot 12m diepte om tegemoet te komen aan de bezwaren vanwege de rechterbuur bij vorige openbare onderzoeken.

De aanvraag voorziet tevens in het creëren van een doorrit ter hoogte van woning nr. 6 naar het binnengebied achter de woningen. Er wordt parkeermogelijkheid voorzien in de tuin ...

Aanvullend dient de vraag gesteld of dit wel een opsplitsing van een pand kan genoemd worden, ... eerder een samenvoeging van woongelegenheden dan een opsplitsing, de opsplitsing was immers reeds jaar en dag een feit.

De aanvraag impliceert een minder dense invulling van de panden, zoals oorspronkelijk het geval was. Dit heeft ook een gunstige invloed op parkeren en gebruik. Ruimtelijk kan het ontwerp een verbetering van de toestand genoemd worden, al moet de vraag gesteld of de voorgestelde parkeerplaatsen wel een aanvaardbare en wenselijke verbetering zijn.

Gezien het geschikte concept van de parkeerplaatsen met enkel een centrale rijzone, gezien de twee voorziene bomen, gezien de ligging van het perceel in hoogstedelijk gebied, maar nog meer omwille van het specifieke karakter van dit dossier, met bestaand reeds een groot aantal woongelegenheden zonder een enkele parkeerplaats, kan overwogen worden in deze uitzonderlijke situatie een aantal parkeerplaatsen toe te laten in de tuinzone.

... ”

Na de hoorzitting op 30 maart 2010 beslist de verwerende partij op 22 april 2010 als volgt het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

3 Verslag provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (art. 4.7.22 Codex)

De Deputatie heeft kennis genomen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 25 maart 2010. De conclusie luidt als volgt: ...

4 Motivatie standpunt deputatie

...

4B Toetsing aan wettelijke en reglementaire bepalingen

De aanvraag moet voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen.

Volgens de stad Brugge voldoet de aanvraag niet aan 2 artikelen uit deze verordening.

- Art. 25 schrijft een hoogte tussen vloer en plafond voor van minimum 2,4m. Deze hoogte zou niet gehaald worden in aanzienlijke delen van appartement 1 en 3 ... Het niveau van de ruimtes ligt lager dan het niveau van de inkom. De doorsnede werd gemaakt ter hoogte van de inkomhal waar het niveau iets hoger is (+0,6 m). Op de grondplannen is duidelijk aangeduid dat de niveaus verschillen en ook de doorsnede geeft aan dat de hoogte 2,69 m (2,32 + 0.37 m) bedraagt. Doordat de verschillende niveaus van inkom en woongelegenheid zelf allemaal aangeduid zijn is het minder duidelijk. De plafondhoogte is bijgevolg niet strijdig met de verordening.

- De grote discussie in het dossier betreft art. 29 van de verordening. Dit artikel betreft het opsplitsen van bestaande panden. Dit artikel werd aangepast bij de herziening van de verordening in 2006 ...

Op vandaag zijn er enkel een aantal deuropeningen gemaakt in de gemene muren tussen de 4 panden ...

De vergunning en voorwaarden die opgelegd werden, zijn slechts ten dele uitgevoerd op het moment van controle ter plaatse. Daarom wordt een PV opgemaakt in juni 1994 ...

Uiteindelijk begin 1995 zijn de kamers weer geschikt bevonden om te verhuren.

Bijgevolg kan aangenomen worden dat de regularisatievergunning niet vervallen is.

Voorwaarden opgelegd bij een vergunning betreffen bijkomstigheden die niet de essentie van de aanvraag betreffen. Bijgevolg kan het niet naleven van de voorwaarden dan ook

geen aanleiding geven tot het verval van de regularisatievergunning, die bijgevolg als rechtmatige vergunning beschouwd kan worden.

...

Het functioneel en fysisch verbinden van twee woningen kan geïnterpreteerd worden als samenvoeging.

Met betrekking tot de toevoeging in het artikel 29 van de verordening dat een woonentiteit die samengevoegd is met een ander pand niet kan horizontaal opgesplitst worden, wordt in het beroepschrift gesteld dat het pand reeds in het verleden werd samengevoegd. Op vandaag gaat het enkel om een splitsing en moeten de panden niet eerst samengevoegd worden. Hierbij wordt verwezen naar beslissingen van de stad waarbij gesproken wordt van vier woningen die als verweven kunnen beschouwd worden. De samenvoeging zou geregulariseerd zijn volgens het beroepschrift met de regularisatievergunning daterend van 1994. Het samenvoegen wordt bijgevolg gezien als een bestaande toestand.

...

4C Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Ten opzichte van het vorige bouwberoep bij de deputatie werd de nok aangepast zodat de eenheid in het straatbeeld niet langer verbroken wordt

Door de indeling in appartementen verdwijnt de vroegere structuur van de woningen achter de voorgevel volledig. Gezien vooral de gevels beschreven zijn in de inventaris ... is het behoud van de voorgevels het voornaamste ...

Het aantal woongelegenheden vermindert ... Op zich betekent dit in tweede fase een minder dense invulling van de panden, zoals oorspronkelijk het geval was. Dit heeft ook een gunstige invloed op parkeren en gebruik ...

Tot heden waren geen parkeerplaatsen voorzien. Nu voldoet het aantal aan hetgeen gevraagd wordt in de gemeentelijke verordening van Brugge, de parkeerdruk van de omgeving zal bijgevolg verminderen. Moeilijk punt is wel het parkeren in de tuin, wat ruimtelijk niet evident is gezien de naastgelegen tuinen. Anderzijds kan gesteld dat het om een hoogstedelijk gebied gaat, in de buurt van de ■■■■, en het concept van de parking zo goed als mogelijk is.

De overdekte plaatsen komen rechts en links voor, in het midden is de rijzone, niet palend aan de tuilmuren dus. Twee bomen worden voorzien, dit kan een groen accent vormen.

Tevens specifiek aan dit dossier is wel dat het om een bestaande situatie gaat met liefst 27 kamers, en dat zonder parkeerplaatsen. Bij wijze van spreken betreft het een noodsituatie, waarbij een zekere sanering kan gebeuren, door enerzijds het verminderen van het aantal woongelegenheden en benodigde aantal parkeerplaatsen, anderzijds door het toch nog voorzien van parkeerplaatsen. Het gaat in deze dus om het voorzien van parkeerplaatsen bij een gebouw met 27 kamers, mogelijks binnenkort met 9 appartementen, zonder dat er momenteel een enkele parkeerplaats is. Deze situatie is niet te vergelijken met bijvoorbeeld de aanvraag tot het oprichten van een meergezinswoning of het vermeerderen van het aantal woongelegenheden. Overwogen kan worden, gezien de combinatie van bovenstaande argumenten, in deze specifieke situatie parkeren in de tuinzone toe te staan.

...

De volgende voorwaarden worden aan de vergunning gekoppeld:

“ ...

1 - het gescheiden rioleringsstelsel wordt doorgetrokken tot aan de rooilijn

2 - de voorgevels worden integraal behouden (eventueel deels afbreken en heropbouwen)

3 - in de voorgevel komen enkel houten geschilderde kopieramen, naar de bestaande

4 - de ramen van de verdiepingen worden waar nodig voorzien van glazen borstweringen, passend bij de stijl van de gevelrij

5 - de dakbedekking bestaat uit rode of zwarte gegolfde keramische pannen

6 - de bomen worden aangeplant op minstens 1m afstand van de goot van de garages

7 - per boom dient min. 2m³ speciaal daartoe bereid bomenzand aangewend worden

8 - ter bescherming van de bomen worden stalen boomkorven geplaatst op de roosters

9 - de bomen zijn Gleditsia Triacanthos 'Sunburst' of Robinia Pseudo-acacia

10 - de bomen worden geplant binnen 3 plantseizoenen na datum vergunning

...”

Dit is de bestreden beslissing.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge heeft bij aangetekende brief van 21 mei 2010 eveneens beroep ingesteld dat strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 2010/0471/A/3/0434.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De Raad heeft met het arrest van 18 juni 2012 met nummer S/2012/0132 geoordeeld dat het beroep tijdig is ingesteld en er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De Raad heeft met het arrest van 18 juni 2012 met nummer S/2012/0132 geoordeeld dat de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereist belang, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, en er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schendingen in van:

*“...
het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur en ... van artikel 29 van de gemeentelijke verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen van 25 april 2006
...”*

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij vertrekt van de verkeerde premisse dat de bestaande toestand geen samengevoegd pand met 27 kamers is, omdat *“de vier woningen ... niet op regelmatige wijze (zijn) samengevoegd tot 1 pand”*, zodat *“de woningen ook effectief 4 afzonderlijke woningen gebleven (zijn)”*.

Ter staving hiervan voeren de verzoekende partijen aan dat *“de regularisatievergunning van 28 januari 1994 ... als grondslag voor de samenvoeging van de 4 woningen tot 1 pand (is) vervallen”*, omdat *“de voorwaarden van de regularisatievergunning ... niet tijdig werden nageleefd”*, zodat *“de huidige situatie ... een onvergund karakter heeft”*, en verwijzen zij naar het proces-verbaal van 6 juni 1994 van de politie van de stad Brugge.

Verder stellen de verzoekende partijen dat *“voor de ‘geschiktverklaring’ van een pand voor verhuring ... andere voorschriften (gelden) ... dan regels die van toepassing zijn om het pand stedenbouwkundig te vergunnen als zijnde een samengevoegd geheel”*.

Ten slotte betogen de verzoekende partijen dat *“zelfs al zouden de panden destijds op een wettige manier zijn samengevoegd - quod non -, dan nog is een horizontale opsplitsing van de panden niet mogelijk, gelet op het tweede lid van artikel 29 van het gemeentelijk bouwreglement”*, omdat deze bepaling *“expliciet de stapsgewijze techniek van eerst een aantal panden samen te voegen, om ze vervolgens horizontaal te gaan splitsen”* verbiedt.

2.

De tussenkomende partij antwoordt hierop dat *“het niet uitvoeren van een voorwaarde van een vergunning hoogstens een bouwmisdrijf impliceert, maar niet het verval van een vergunning”*, dat *“de voorwaarde met tijdslimiet een afsplitsbare, onwettige voorwaarde betreft”* en dat *“alle andere voorwaarden, behalve de voorwaarde van de tijdslimiet, uiteindelijk zijn uitgevoerd”*.

Bovendien stelt de tussenkomende partij dat *“de verwevenheid niet enkel een feit is sinds 1993, maar ook vergund is door de regularisatievergunning aangezien de doorgangen deel uitmaken van de goedgekeurde bouwplannen”*.

Daarom meent de tussenkomende partij dat *“er ... op het ogenblik van de vergunningsaanvraag ... geen sprake (was) van een onwettige toestand, maar van een bestaande en vergunde toestand van een samengevoegd pand, verdeeld in kamers”*.

Verder stelt de tussenkomenende partij dat *“het motief van het bijkomstig zijn van voorwaarden in de bestreden beslissing een overtollig motief (is)”* dat *“niet (kan) leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing”*.

Vervolgens betoogt de tussenkomenende partij dat *“het feit dat de kamers “geschikt” werden bevonden ... tegelijk alleszeggend (is) over het vervuld zijn van de voorwaarden van de regularisatievergunning”, omdat “de voorwaarden van de regularisatievergunning (in) feite weinig meer (zijn) dan het doen naleven van de bepalingen van de ... politieverordening”*.

Ten slotte stelt de tussenkomenende partij dat *“het pand in zijn geheel voldoet ... aan de bepalingen van artikel 29 van de gemeentelijke verordening”*.

3.

De verzoekende partijen stellen in hun toelichtende nota onder meer dat *“zelfs al zou de tijdsvoorwaarde van 3 maanden onwettig zijn – quod non –, ... bewijst de tussenkomenende partij niet dat de werken tijdig werden aangevat in het licht van de normale vervalregels van een stedenbouwkundige vergunning”, aangezien “het stuk 15t dateert van meer dan 2,5 jaar na de vergunning”*.

Bovendien merken de verzoekende partijen op dat *“de normale vervalregels bij een regularisatievergunning niet spelen zoals bij een normale vergunning”*.

Beoordeling door de Raad

1.

Op 28 januari 1994 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge onder de volgende voorwaarden een regularisatievergunning voor het *“verbouwen van vier woningen tot kamers”*:

“ ...

- *De hogervermelde voorwaarden van de gemachtigde ambtenaar dienen stipt nageleefd te worden.*
- *bijzondere voorwaarden:*
 - *de hierbijgaand goedgekeurde plannen dienen stipt nageleefd te worden*
 - *de aanpassingen uit te voeren binnen de drie maand*
 - *voldoende aantal WC's te voorzien conform politieverordening op kamerverhuur*
 - *de nodige brievenbussen te plaatsen namelijk zoveel als er verhuurbare kamers zijn*
 - *de bepalingen vermeld in het hierbijgaand brandpreventieverslag dienen stipt nageleefd te worden*
 - *het advies van de dienst Leefmilieu dient stipt nageleefd te worden (fotocopie bijgevoegd)*
 - *na te volgen de voorgestelde inplanting*

- *de aansluiting aan de straatriool met grèsbuizen $\Phi 0,15$ m uit te voeren na afzonderlijke aanvraag aan en onder toezicht van de dienst der Werken*

- *het plaatsen van een septische put is verplicht*

- *het hoogtepeil is aan te sluiten aan peil van de woning waar tegenaan gebouwd wordt*

...”

De verzoekende partijen stellen ten onrechte dat er vier afzonderlijke woningen gebleven zijn omdat de regularisatievergunning van 28 januari 1994 vervallen is omwille van het niet naleven van enkele aan deze regularisatievergunning verbonden voorwaarden.

Een stedenbouwkundige vergunning kan echter alleen vervallen in de door de regelgeving bepaalde gevallen.

De op het ogenblik van het verlenen van de regularisatievergunning van 28 januari 1994 geldende regeling met betrekking tot het verval van een stedenbouwkundige vergunning (artikel 52 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, hierna Stedenbouwwet genoemd) bepaalt:

“ ...

Indien de vergunninghouder binnen een jaar na afgifte van de vergunning niet met de werken is begonnen, is de vergunning vervallen.

Op verzoek van de betrokkene kan het schepencollege de vergunning echter met een jaar verlengen.

...”

Artikel 4.2.24, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat een regularisatievergunning “*een stedenbouwkundige vergunning (is) die tijdens of ná het verrichten van vergunningsplichtige handelingen wordt afgeleverd*”.

De verzoekende partijen stellen zelf in hun feitenrelaas en betwisten dus niet dat: “*begin de jaren '90 ... deze vier woningen onderverdeeld (werden) in 27 kamers (zij het) zonder vergunning*”.

De verzoekende partijen betwisten evenmin dat hiervoor later een regularisatievergunning werd verleend, maar stellen dat deze regularisatievergunning vervallen is omdat een aantal aan de regularisatievergunning verbonden voorwaarden niet zijn nageleefd.

Hiervoor verwijzen de verzoekende partijen naar een proces-verbaal van 6 juni 1994, waaruit onder andere blijkt dat de hoogtes van bepaalde kamers niet zijn aangepast, een op het plan aangeduide badkamer nog als kamer wordt verhuurd en dat de samenvoeging van enkele kamers niet is gerealiseerd.

Een regularisatievergunning impliceert ab initio echter dat de werken al zijn uitgevoerd, minstens gestart zijn, vóór de indiening van de aanvraag.

Het wordt dus niet betwist dat de vier rijwoningen ‘omgevormd’ werden tot kamers en dat deze ‘omvormings’-werken uitgevoerd zijn.

De regularisatievergunning van 28 januari 1994 kan bijgevolg, krachtens voormeld artikel 52 Stedenbouwwet, dat de mogelijkheden tot verval beperkt tot de situatie (met uitsluiting van verlenging) waarin de werken niet zijn aangevat binnen het jaar na de afgifte van de regularisatievergunning, logischerwijze niet vervallen zijn, ook niet omdat een aantal voorwaarden niet zijn nageleefd.

De aan een stedenbouwkundige vergunning verbonden voorwaarden hebben immers betrekking op de uitvoering van de vergunning, zodat de niet-naleving ervan een stedenbouwkundig misdrijf impliceert, dat via de geëigende wegen en kanalen van de handhaving kan worden beteugeld.

Dat aan één van de voorwaarden een, weliswaar niet nageleefde, uitvoeringstermijn verbonden is, doet hier geen afbreuk aan.

De verzoekende partijen stellen daarom verkeerdelijk dat *“met de regularisatievergunning van 28 januari 1994 ... geen rekening (mag) gehouden worden nu de opgelegde voorwaarden niet / niet tijdig zijn vervuld”*.

De Raad oordeelt integendeel dat de verwerende partij correct heeft beslist dat *“het niet naleven van de voorwaarden ... dan ook geen aanleiding (kan) geven tot het verval van de regularisatievergunning, die bijgevolg als rechtmatige vergunning beschouwd kan worden”*.

2.

De verzoekende partijen betwisten dat de vier oorspronkelijke woningen samengevoegd zijn en beroepen zich daarvoor onder meer op het nog steeds als vier aparte kadastrale percelen gekend zijn van de vier woningen, die elk ook nog een eigen huisnummer hebben, en op het voorheen steeds verwijzen naar vier afzonderlijke woningen.

De verzoekende partijen stellen echter zelf dat *“er intern bepaalde verbindingen zijn gemaakt tussen de gemene muren”* en betwisten dus niet dat er deuropeningen bestaan tussen de gemene muren van de oorspronkelijke vier afzonderlijke woningen, die dus samengevoegd zijn tot één (intern) functioneel en bouwfysisch geheel, namelijk één pand, bestaande uit 27 kamers.

De aanvraag, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, strekt er toe om dit pand te verbouwen tot een meergezinswoning met negen wooneenheden of appartementen.

Mede omwille van de ontstentenis van verval van de regularisatievergunning (cfr. supra), tonen de verzoekende partijen bijgevolg niet aan dat *“de 4 panden op stedenbouwkundig vlak als 4 aparte panden beschouwd (moeten) worden”*.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dan ook terecht dat *“het functioneel en fysisch verbinden van twee woningen kan geïnterpreteerd worden als samenvoeging”*.

Dat het voorwerp van de regularisatievergunning vroeger, bij vorige aanvragen, (al dan niet) gekwalificeerd is als vier (afzonderlijke) woningen, is hierbij irrelevant en bovendien kan eenzelfde pand verschillende huis- en perceelnummers en toegangsdeuren hebben.

De bestaande toestand is, door het niet-verval van de regularisatievergunning van 1994, een samenvoeging (van vier rijwoningen in één pand met 27 kamers), zoals bedoeld in artikel 29, laatste lid van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen, goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 15 juni 2006 (B.S. 5 juli 2006), zoals gewijzigd op 30 april 2009 (B.S. 19 mei 2009), hierna “de bouwverordening” genoemd.

3.

Ten slotte stellen de verzoekende partijen in hun eerste middel dat zelfs indien de vier rijwoningen op een wettige manier zijn samengevoegd, een horizontale opsplitsing niet mogelijk is omdat artikel 29, tweede lid (onder paragraaf 4 'Opsplitsen') van de bouwverordening bepaalt:

“ ...

- *Het horizontaal opsplitsen van een pand kan slechts toegelaten worden voor zover er geen stedenbouwkundige of kunsthistorische overwegingen zijn die het opsplitsen ontoelaatbaar maken.*

Een pand kan slechts opgesplitst worden in volgende gevallen:

- a) *als het minstens drie volwaardige bouwlagen heeft én ook minstens 180m² totale vloeroppervlakte.*
- b) *als het slechts twee volwaardige bouwlagen heeft én ook minimum 260m² totale vloeroppervlakte.*
- *Voor de berekening van de totale vloeroppervlakte wordt rekening gehouden met het hoofdvolume inclusief aanbouwen; losstaande bijgebouwen worden niet meegerekend.*
- *Er kan geen toelating worden verleend voor het horizontaal opsplitsen van een woonentiteit die samengevoegd is met een ander pand, ook niet wanneer zo de minimale vloeroppervlakte wordt bereikt.*

...”

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat “het pand reeds in het verleden werd samengevoegd” en het “op vandaag ... enkel (gaat) om een splitsing en ... de panden niet eerst samengevoegd (moeten) worden”.

Uit het laatste lid van voormeld artikel 29 van de bouwverordening volgt een (absoluut) verbod tot horizontaal “opsplitsen” van een “woonentiteit” na “samenvoeging” van deze woonentiteit met een ander pand.

Artikel 2, 13 van de bouwverordening definieert het begrip “opsplitsen” als “in een huis meerdere los van elkaar bestaande functies organiseren”, en bepaalt meer concreet dat “het inrichten van meerdere woongelegenheden (appartementen, studio’s) ... als opsplitsen (wordt) beschouwd”.

In de bestreden beslissing omschrijft de verwerende partij het voorwerp van de aanvraag, onder de hoofding ‘4A Beschrijving van de aanvraag’, als “het verbouwen van een pand met 27 kamers tot 9 woongelegenheden”.

De verwerende partij bevestigt verder in de bestreden beslissing dat de aanvraag een splitsing beoogt.

De verwerende partij houdt alleen geen rekening met artikel 29, laatste lid van de bouwverordening omdat zij, ten onrechte, meent dat artikel 29, laatste lid, dat opsplitsing na samenvoeging verbiedt, niet van toepassing is omwille van de bestaande, reeds samengevoegde toestand.

De aanvraag beoogt echter duidelijk het verbouwen van één, in het verleden samengevoegd, pand met 27 kamers tot een meergezinswoning met 9 woongelegenheden of appartementen en heeft dus betrekking op een “opsplitsing”, waarop artikel 29 van de bouwverordening wel van toepassing is.

Er is dan ook geen sprake van, zoals de tussenkomende partij stelt, een reductie tot 9 woongelegenheden, waardoor de aanvraag dan geen betrekking heeft op een “opsplitsing”, zoals bepaald in artikel 29 van de bouwverordening.

De vier rijwoningen zijn, zoals ook de verwerende partij in de bestreden beslissing stelt, functioneel en fysisch verbonden tot één pand en dit pand wordt “opgesplitst” in 9 woongelegenheden of appartementen: het aantal kamers in dit “samengevoegd” pand doet daarbij niet ter zake.

4.

Hierboven (onder 2) is reeds geoordeeld, hetgeen de verwerende partij bovendien zelf bevestigt, dat de bestaande vergunde toestand, omwille van de niet-vervallen regularisatievergunning van 28 januari 1994, een “samenvoeging” is van vier rijwoningen tot één pand met 27 kamers, met andere woorden, een samenvoeging van vier aparte rijwoningen naar een (intern) functioneel en bouwfysisch geheel.

Omwille van de draagwijdte van artikel 29 *in fine* van de bouwverordening van de stad Brugge, kan de verwerende partij na de reeds - weliswaar in het verleden - gebeurde “samenvoeging” tot één (intern) functioneel en bouwfysisch geheel, de nu gevraagde opsplitsing niet vergunnen.

Artikel 29, laatste lid van de bouwverordening is immers van toepassing op elke samenvoeging, voordien of tegelijkertijd met de aanvraag tot opsplitsing, en dus ook op de samenvoeging van vier rijwoningen waarvoor in 1994 een regularisatievergunning verleend is en waarvan de tussenkomende partij nu de opsplitsing vraagt in 9 woongelegenheden of appartementen.

Artikel 29, laatste lid van de bouwverordening bepaalt nergens dat het verbod van opsplitsing niet geldt wanneer het samenvoegen betrekking heeft op een reeds “bestaande toestand”, zoals de verwerende partij in de bestreden beslissing stelt: artikel 29, laatste lid van de bouwverordening maakt geen onderscheid tussen een “bestaande toestand” en een “nieuwe toestand”.

Dat de “samenvoeging” dateert van vóór de inwerkingtreding van deze bouwverordening doet daar geen afbreuk aan, integendeel.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overig middel

De Raad onderzoekt het ander middel niet omdat het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 22 april 2010, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van een pand met 27 kamers tot een meergezinswoning met 9 woongelegenheden, 12 autostaanplaatsen en aanhorigheden op de percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 16 april 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Katrien VISSERS

Eddy STORMS