

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0704 van 3 december 2013
in de zaak 1112/0555/A/2/0491

In zake:

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

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 19 maart 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 12 januari 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Halle van 7 oktober 2011 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor een regularisatie van een appartement op de derde verdieping.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met het tussenarrest van 6 november 2012 met nummer A/2012/0454 beveelt de Raad de heropening van de debatten om de verwerende partij met een aanvullende nota toe te laten een standpunt in te nemen over de in de wederantwoordnota opgeworpen exceptie van de verzoekende partijen waarin gesteld wordt dat de deputatie de vertegenwoordiging van de provincie in rechte op onregelmatige wijze heeft gedelegeerd aan de juridische dienst van de provincie.

De verwerende partij en de verzoekende partijen hebben tijdig een aanvullende nota ingediend.

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 14 mei 2013, waar de behandeling van de vordering tot vernietiging ambtshalve is verdaagd naar de openbare terechtzitting van 17 september 2013 en vervolgens naar de zitting van 22 oktober 2013.

De verwerende partij heeft een tweede aanvullende nota ingediend.

De partijen zijn uitgenodigd voor de openbare terechtzitting van 22 oktober 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De eerste verzoekende partij en de heer ■■■■ die verschijnt voor de verzoekende partijen en mevrouw ■■■■ die verschijnt voor de verwerende 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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

De oorspronkelijke raadsman van de verzoekende partijen heeft in de wederantwoordnota een exceptie geformuleerd waarin opgeworpen wordt dat de deputatie op onwettige wijze aan de juridische dienst de bevoegdheid heeft gedelegeerd om de provincie te vertegenwoordigen.

Op de terechtzitting van 23 oktober 2013 doen de verzoekende partijen, in persoon verschijnende, afstand van deze exceptie.

De aanvullende nota's die met betrekking tot deze exceptie werden opgesteld worden dan ook uit de debatten geweerd.

IV. FEITEN

Op 30 augustus 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Halle een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“een regularisatie van twee appartementen naar drie appartementen”*.

Dit dossier kent een voorgeschiedenis.

Voorafgaand aan de stedenbouwkundige vergunning van 10 maart 2006 bestond het appartementsblok op het betrokken perceel uit een gelijkvloerse handelszaak en twee appartementen op de eerste en tweede verdieping.

Op 10 maart 2006 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een gebouw tot winkel en twee woonentiteiten (één in duplexvorm op de eerste en tweede

verdieping en één onder dak). In deze vergunning wordt nog vermeld dat de appartementen een voldoende woonkwaliteit hebben en voldoende licht intrekken.

Op 2 februari 2011 wordt een proces-verbaal opgesteld van overtreding voor het omvormen van het duplexappartement tot twee appartementen. Door het college van burgemeester en schepenen wordt bij de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid een advies aangevraagd met betrekking tot een in te leiden herstellvordering.

Op 6 mei 2011 wordt door de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid een negatief advies afgeleverd met betrekking tot de voorgestelde herstellvordering. De Hoge Raad verleent dit negatief advies aangezien het handhavende bestuur een onvolledig dossier heeft ingediend en niet toelicht of het verschil tussen de thans bestaande toestand en de referentietoestand, in functie van de weerslag van de geviseerde inbreuk op de rechten van derden en de plaatselijke ordening, van die aard is dat de geviseerde handeling ter plaatse manifest storend is.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', gelegen in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde. Het perceel is eveneens gelegen in een overdruk (bruinomrand) waarvoor aanvullende voorschriften gelden. Meerbepaald is artikel 8, punt 1 van toepassing dat stelt dat het aantal woonlagen, binnen de in het gewestplan aangeduide grenzen van de stadscentra van Halle, Vilvoorde en Asse, vastligt op maximum vier.

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

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling onroerend erfgoed brengt op 27 september 2011 een gunstig advies uit.

Het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar diende niet te worden ingewonnen, daar de stad Halle ontvoogd is.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Halle weigert op 7 oktober 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Op een oppervlakte van 77m² worden hier één winkelruimte en 3 woonentiteiten gecreëerd, de draagkracht van het perceel wordt hierdoor overschreden.

Gezien de ligging nabij het stadscentrum en op de hoek van een vrij druk kruispunt waar elke rechtstreekse of onrechtstreekse impact op de mobiliteit een belangrijke rol speelt, is het niet gewenst om de bewoningsdensiteit op te drijven, zeker niet als de parkeermogelijkheden binnen het gebouw ontbreken.

De voorgestelde regularisatiewerken brengen de goede ruimtelijke ordening van het gebied in gedrang en zullen zich niet integreren in de onmiddellijke omgeving.

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 7 november 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 december 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De verzoekende partijen wensten niet gehoord te worden. Op 12 januari 2012 beslist de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.3 Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gelegen aan het kruispunt van de [] en de [] in Halle. De [] is een drukke invalsweg naar het centrum van Halle en de [] is de westelijke omleidingsweg van de [] (N6), rond de historische stadskern van Halle. De omgeving ter hoogte van het kruispunt tussen deze 2 hoofdwegen met zeer druk verkeer wordt gekenmerkt door een uitgesproken randstedelijk karakter, met oudere rijwoningen, kantoorgebouwen en handelsvestigingen. Door een heraanleg zonder verhoogde voetpaden en parkeerstroken is het binnenrijdend verkeer op de [] in de binnenstad sterk gereduceerd. Tegenover het perceel is een grootwarenhuis gevestigd, met een parking met openbaar karakter aan de voorzijde van het gebouw.

Het perceel is ongeveer 6m breed en 13m diep. Het is 100% bebouwd en het zit volledig ingesloten tussen de omliggende gebouwen. Het gebouw omvat 4 bouwlagen, met een winkel op de begane grond en 3 appartementen, één per bovenliggende verdieping. Alleen de bovenste bouwlaag heeft naast ramen in de voorgevel, ook nog een raam in de achterste slaapkamer. Dit komt omdat het gebouw in kwestie een bouwlaag meer telt dan de aanpalende gebouwen.

Het vergunde duplexappartement omvatte een leefruimte met open keuken en een berging op de eerste verdieping, en slaapkamers en een ingesloten bureau op de tweede verdieping. De slaapvertrekken waren bereikbaar via de gemeenschappelijke traphal. Het appartement beschikt niet over een buitenruimte.

(...)

5.6 Beoordeling

(...)

c) Gezien de ligging in het stadscentrum van Halle, is verdichting op deze plaats principieel verantwoord. Dichte stedelijke gebieden komen bij uitstek in aanmerking om er een gedifferentieerd woningaanbod te creëren, waaronder kleine appartementen of studio's. Er dient echter steeds over gewaakt te worden dat de draagkracht van het perceel niet overschreden wordt en de woonkwaliteit van de woongelegenheden verzekerd blijft.

De appartementen op de eerste en tweede verdieping beschikken over onvoldoende woonkwaliteit. Ze zijn klein en beschikken niet over kamers die allemaal rechtstreeks verlucht en/of verlicht worden. Zo beschikt het appartement op de eerste verdieping slechts over een kleine, volledig ingesloten sanitaire ruimte en een slaapkamer van slechts 2.20m breed. Het appartement op de 2de verdieping heeft een slaapkamer zonder een raam, met een deur die uitgeeft op de woonkamer, die op haar beurt slechts verlicht wordt via de kleine ramen van de open keuken. De functionele indeling van de woongelegenheden en het ontbreken van berging, in combinatie met ruimten met beperkte oppervlaktes, maakt dat deze appartementen niet beantwoorden aan wat

vandaag gangbaar wordt vooropgesteld als een minimale comfortvereiste voor appartementen.

Volgens de vergunde toestand omvat het gebouw nu een winkel en 2 appartementen met 2 en 3 slaapkamers. Gezien het gebouw volledig ingesloten zit tussen omliggende gebouwen en er alleen maar via de voorgevel kan verlicht en verlucht worden, is het niet verantwoord om ook aan de achterzijde van de bouwlagen afgesloten kamers in te richten. Bovendien is enige gerichtheid van de woongelegenheden naar de voorzijde van het gebouw weinig kwalitatief, als gevolg van de ligging nabij een druk verkeerskruispunt. Het is aangewezen om het bestaande aantal woongelegenheden te behouden. Een verhoging van het aantal appartementen leidt tot een overschrijding van de draagkracht van het perceel.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de appartementen beschikken over te weinig woonkwaliteit;*
 - door het verhogen van het aantal woongelegenheden wordt de draagkracht van het perceel overschreden.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

De Raad heeft met het tussenarrest van 6 november 2012 met nummer A/2012/0454 vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld en dat de verzoekende partijen als aanvragers van de stedenbouwkundige vergunning over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO beschikken. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de materiële motiveringsplicht en de schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.

In het tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1, §2 VCRO en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen dat de beslissing van de verwerende partij gebaseerd is op volstrekt onjuiste feiten. Alle kamers zouden volgens de verzoekende partijen immers wel rechtstreeks verlicht/verlucht zijn, zoals uit het deskundig verslag van architect Borremans zou blijken. Bovendien wordt door de verwerende partij de noodzaak van een badkamer aan de buitengevel en een brede slaapkamer niet aangetoond. De verzoekende partijen geven echter toe dat de zelf gemaakte plannen opgesteld door de bouwheer de bestaande toestand niet correct weergeven.

De verzoekende partijen benadrukken verder dat het argument als zouden de appartementen niet voorzien in berging, niet correct is. Er is volgens hen wel degelijk een berging, die bereikbaar is via de gemeenschappelijke traphal.

Daarenboven verwijzen de verzoekende partijen naar recent gerealiseerde projecten in het centrum van Halle die qua oppervlakte vergelijkbaar zijn met het eigen project en geen probleem vormen voor de verwerende partij.

Het gebrek aan woonkwaliteit is volgens de verzoekende partijen dan ook geen overtuigend motief daar het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Halle in de stedenbouwkundige vergunning van 10 maart 2006 motiveert dat de appartementen een voldoende woonkwaliteit hebben.

De argumentering inzake de overschrijding van de draagkracht van het perceel is volgens de verzoekende partijen slechts een typeformulering die geen enkele concrete inhoud heeft.

De verzoekende partijen halen in hun tweede middel verder nog aan dat de bestreden beslissing niet steunt op een redelijke opvatting van de goede ruimtelijke ordening. De gemeente Halle heeft immers een beleidsvisie waarin “wonen boven winkels” wordt aangemoedigd, hetgeen nu zou worden vermeden.

Tot slot stellen de verzoekende partijen nog dat de feitelijke bestaande toestand verkeerd werd weergegeven door de architect. De twee bestaande appartementen zouden verkeerdelijk voorgesteld zijn als één woongelegenheden, terwijl er nochtans in werkelijkheid geen fysieke integratie is tussen de appartementen.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij zich gebaseerd heeft op de plannen die door de verzoekende partijen bij de stedenbouwkundige aanvraag zijn gevoegd. Door de beperkte oppervlakte en het gebrek aan rechtstreekse verluchting/verlichting voldoen de gevraagde appartementen volgens de verwerende partij niet aan de minimale comforteisen voor appartementen.

De verwerende partij haalt verder aan dat zij de onderliggende feitelijke gegevens op correcte wijze heeft geïnterpreteerd, met kennis van zaken haar beslissing heeft genomen en deze afdoende en uitdrukkelijk gemotiveerd heeft, zodat er geen sprake is van een schending van het motiveringsbeginsel of het zorgvuldigheidsbeginsel. Er is volgens de verwerende partij ook nooit enige rechtszekerheid met betrekking tot de draagkracht van de appartementen geschapen, zodat ook het rechtzekerheidsbeginsel niet werd geschonden.

Met betrekking tot de door de verzoekende partijen beweerde tegenstrijdigheid met de stedenbouwkundige vergunning uit 2006, stelt de verwerende partij dat de stedenbouwkundige vergunning uit 2006 betrekking had op één duplexappartement op de eerste en de tweede verdieping, terwijl de huidige stedenbouwkundige aanvraag het opsplitsen van dit duplexappartement in twee aparte appartementen voorziet. In 2006 ging het dan ook om één groot appartement met relatief grote ruimtes, die allen rechtstreeks verlucht en verlicht konden worden. De appartementen in de huidige aanvraag zijn kleiner en zo ingedeeld dat niet alle ruimtes rechtstreeks verlucht/verlucht kunnen worden. De huidige beslissing staat dan ook niet haaks op die van 2006.

De verwerende partij benadrukt tevens dat de stedenbouwkundige vergunning bovendien niet ingaat tegen de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. De stad Halle wil inderdaad het wonen boven de winkels stimuleren om leegstand te voorkomen, maar daarbij mag de woonkwaliteit en

de draagkracht van het perceel niet uit het oog worden verloren. De bestreden beslissing verbiedt niet dat boven de winkel niet meer mag worden gewoond, enkel mag het vergunde duplexappartement niet opgesplitst worden gelet op de onvoldoende woonkwaliteit die de bekomen kleinere appartementen maar bieden.

3.

In hun wederantwoordnota wijzen de verzoekende partijen er op dat uit de historiek van de woonst blijkt dat de gemeente Halle het gebouw aan de [REDACTED] reeds als een pand met drie afzonderlijke woningen beschouwde alvorens de verzoekende partijen er de eigendom van verwierven. Bij de stedenbouwkundige aanvraag van 2005 heeft de architect de feitelijke toestand verkeerd weergegeven en de twee bestaande appartementen als één woongelegenheden voorgesteld. Er was geen fysieke integratie tussen de appartementen en volgens de bevolkingsgegevens was deze toestand zo gekend bij de gemeente Halle.

De verzoekende partijen vergelijken vervolgens de bestreden beslissing en de stedenbouwkundige vergunning van 3 oktober 2006. De stedenbouwkundige vergunning van 3 oktober 2006 maakt volgens de verzoekende partijen geen melding van het verbouwen van een gebouw tot winkel, maar van het verbouwen en uitbreiden van een woning. Het pand in kwestie is volgens de verzoekende partijen steeds een handelspand geweest, waarbij ze verwijzen naar de notariële akte van de aankoop uit 1998.

Door dit feit niet te controleren, heeft de verwerende partij de materiële motiveringsplicht geschonden. Bovendien is de verwerende partij van oordeel dat de weigeringsbeslissing van 7 oktober 2011 gaat om de omvorming van één duplexappartement-bestaande uit een eerste en een tweede verdieping- naar twee appartementen. De weigeringsbeslissing van 7 oktober 2011 vermeldt daarentegen dat de aanvraag de regularisatie betreft van het appartement op de 3^e verdieping, zijnde het dakappartement.

De verwerende partij had dan ook moeten nagaan wat de indeling van de woning was alvorens de verzoekende partijen er eigenaar van werden. Bovendien heeft de verwerende partij een volstrekt verkeerde beoordeling gemaakt van de feitelijke uitgangssituatie en van de vergunde toestand. Zij heeft het dossier dan ook niet zorgvuldig onderzocht.

Met betrekking tot de woonkwaliteit benadrukken de verzoekende partijen hetgeen werd gesteld in het inleidende verzoekschrift.

De verzoekende partijen halen met betrekking tot de draagkracht nog aan dat de drie woonlagen die in het pand aanwezig zijn, conform het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse zijn. In het geval er toch sprake zou zijn van een stedenbouwkundige inbreuk, stelt zich volgens de verzoekende partijen de vraag of deze inbreuk zo ernstig is dat de ruimtelijke ordening onevenredig wordt geschaad.

Beoordeling door de Raad

1.

Er wordt niet betwist dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde en dat het voorwerp van de aanvraag qua bestemming principieel hiermee overeenstemt.

Het aangevraagde is niet gelegen in een gebied waarvoor een bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of goedgekeurde en niet vervallen verkaveling bestaat, zodat het vergunningverlenend bestuursorgaan dient te onderzoeken of het in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Deze vaststelling moet blijken uit de motieven van de bestreden beslissing.

2.

Artikel 1.1.4 VCRO stelt het volgende:

“Art. 1.1.4. De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.”

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De ‘in de omgeving bestaande toestand’ is de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

Deze mogelijke relevante aandachtspunten en criteria zijn de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

3.

Artikel 4.7.21, §1 VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat de verwerende partij bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid dient te onderzoeken. Dit houdt in dat de verwerende partij de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten.

In het licht van de formele en materiële motiveringsplicht, vereist artikel 4.7.21, §1 VCRO dat de verwerende partij, ook wat betreft de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, de redenen vermeldt waarop zij haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt voor de verwerende partij de plicht in om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en ze te steunen op een correcte feitenvinding. Zij dient zich te informeren over alle relevante elementen om met kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de feiten en van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de verwerende partij. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft kunnen oordelen of de te vergunnen bouwwerken in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening. Het betreft hier slechts een marginale toetsing waarbij de Raad enkel tot de vernietiging zal besluiten indien er sprake is van een kennelijke onredelijkheid.

4.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing met betrekking tot de woonkwaliteit en de draagkracht het volgende vast:

“ ...

De appartementen op de eerste en tweede verdieping beschikken over onvoldoende woonkwaliteit. Ze zijn klein en beschikken niet over kamers die allemaal rechtstreeks verlucht en/of verlicht worden. Zo beschikt het appartement op de eerste verdieping slechts over een kleine, volledig ingesloten sanitaire ruimte en een slaapkamer van slechts 2.20m breed. Het appartement op de 2de verdieping heeft een slaapkamer zonder een raam, met een deur die uitgeeft op de woonkamer, die op haar beurt slechts verlicht wordt via de kleine ramen van de open keuken. De functionele indeling van de woongelegenheden en het ontbreken van bergruimte, in combinatie met ruimten met beperkte oppervlaktes, maakt dat deze appartementen niet beantwoorden aan wat vandaag gangbaar wordt vooropgesteld als een minimale comfortvereiste voor appartementen.

Volgens de vergunde toestand omvat het gebouw nu een winkel en 2 appartementen met 2 en 3 slaapkamers. Gezien het gebouw volledig ingesloten zit tussen omliggende gebouwen en er alleen maar via de voorgevel kan verlicht en verlucht worden, is het niet verantwoord om ook aan de achterzijde van de bouwlagen afgesloten kamers in te richten. Bovendien is enige gerichtheid van de woongelegenheden naar de voorzijde van het gebouw weinig kwalitatief, als gevolg van de ligging nabij een druk verkeerskruispunt. Het is aangewezen om het bestaande aantal woongelegenheden te behouden. Een verhoging van het aantal appartementen leidt tot een overschrijding van de draagkracht van het perceel.

...”

De verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat deze beoordeling foutief of kennelijk onredelijk zou zijn. Uit de bij de aanvraag gevoegde (regularisatie)plannen blijkt immers dat in het appartement op de eerste verdieping de badkamer niet rechtstreeks kan worden verlucht en dat enkel via de voorgevel daglicht kan toetreden tot de woonkamer, de daarachterliggende eetplaats en de keuken die zich achter de eetplaats bevindt. Bij het appartement op de tweede verdieping, heeft de achterliggende slaapkamer geen raam en ook de woonkamer kan maar rechtstreeks worden verlicht en verlucht door de ramen van de keuken. Ook hier kan de badkamer niet rechtstreeks worden verlicht en verlucht. De oppervlaktes zijn bovendien beperkt en de slaapkamer op de eerste verdieping heeft slechts een breedte van 2,2 meter, zodat de redenering dat deze appartementen niet voldoen aan wat vandaag voorop wordt gesteld aan minimale comfortvereisten voor appartementen, niet kennelijk onredelijk is.

5.

Dat de verzoekende partijen de te vergunnen toestand niet correct zouden hebben weergegeven op de door hun opgestelde plannen, kan aan de beoordeling geen afbreuk doen. De verwerende partij kan zich immers enkel steunen op de bij de aanvraag gevoegde plannen en de erop weergegeven situatie. De verzoekende partijen hebben bovendien de kans gehad om via de hoorzitting toelichting te kunnen geven bij de bijgebrachte plannen. Zij hebben hun hoorrecht echter niet uitgeoefend, zodat de verwerende partij niet wist dat de plannen foutief zouden zijn opgesteld. Er kan de verwerende partij dan ook geen onzorgvuldigheid worden verweten wanneer zij haar oordeel baseert op de haar meegedeelde gegevens en plannen.

De verzoekende partijen verwijzen verder naar de vergunning die door het college van burgemeester en schepenen werd verleend op 10 maart 2006, waarin gesteld werd dat “*de appartementen een voldoende woonkwaliteit [hebben], er wordt voldoende licht ingetrokken*”. De verzoekende partijen lijken echter voorbij te gaan aan het feit dat deze initiële vergunning verleend werd voor twee woonentiteiten in plaats van de drie woongelegenheden waarvoor met de huidige aanvraag een regularisatievergunning wordt gevraagd. Dat aanvankelijk twee woongelegenheden werden voorzien, blijkt bovendien uit de plannen van de “bestaande toestand” in het administratief dossier en uit het beroepsschrift gericht aan de verwerende partij. In dit beroepsschrift werd gesteld dat er oorspronkelijk sprake was van een woongedeelte op de eerste verdieping en een slaapgedeelte + kantoorruimte op de tweede verdieping. De verzoekende partijen halen voor het eerst in hun inleidend verzoekschrift aan dat het zogenaamde duplexappartement bij de eerste aanvraag verkeerd was weergegeven en dat het gebouw reeds ervoor was opgedeeld in drie woonentiteiten, waarbij wordt verwezen naar drie bewijzen van bewoning. Deze bewijzen werden echter niet gevoegd bij de aanvraag. De Raad merkt bovendien nog op dat een dergelijk bewijs van bewoning niet impliceert dat deze opdeling in drie woonentiteiten ook stedenbouwkundig vergund zou zijn. Er kan aan de initiële vergunning van 10 maart 2006 niet worden voorbijgegaan en er kan aan de verwerende partij dan ook niet verweten worden dat zij zou zijn uitgegaan van een verkeerde feitelijke situatie.

De verzoekende partijen halen nog aan dat de verwerende partij de beleidsvisie van de stad Halle om het wonen boven winkels te promoten, zou hebben miskend. De Raad stelt echter vast dat de verwerende partij het wonen boven de winkel an sich niet verbiedt, doch in het kader van de toets aan de goede ruimtelijke ordening de vergunning weigert omdat een derde woonentiteit de draagkracht van het perceel overschrijdt en het gebouw door de opdeling van het duplexappartement niet voldoende woonkwaliteit biedt. Bovendien bepaalt het artikel 4.3.1, §2 VCRO dat er rekening kan worden gehouden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, maar geen verplichting oplegt ten aanzien van de verwerende partij. Aangezien deze voorgehouden beleidsvisie niet tot uiting is gebracht in enig uitvoeringsplan, hoefde de verwerende partij er ook geen rekening mee te houden, terwijl zij anderzijds ook niet wordt tegengesproken door de feitelijke situatie ter plaatse vermits er nog steeds residentiële bewoning boven de winkel mogelijk is, zij het niet voor drie woonentiteiten maar slechts voor twee.

6.

De Raad stelt dan ook vast dat de verwerende partij de aanvraag aan de hand van de beschikbare gegevens op concrete wijze heeft getoetst aan de goede ruimtelijke ordening en hierbij alle kenbare feiten heeft betrokken. Zo kon zij in alle redelijkheid besluiten dat de gevraagde appartementen niet over voldoende woonkwaliteit beschikken en dat de gevraagde verhoging van het aantal woongelegenheden qua draagkracht niet verenigbaar was met de goede ruimtelijke ordening. Zij heeft dit ook afdoende gemotiveerd.

De middelen zijn ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350,00 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 3 december 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS