

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 14 maart 2017 met nummer RvVb/A/1617/0664
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0479/A/0464

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad MECHELEN vertegenwoordigd door advocaat Yves LOIX met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomenende partij	de heer Yusuf KUCAM vertegenwoordigd door advocaat Paul HECTORS met woonplaatskeuze te 2800 Mechelen, Eikestraat 30

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 10 april 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 29 januari 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen van 24 oktober 2014 voorwaardelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een pand op een perceel gelegen te 2800 Mechelen, Liersesteenweg 129, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 244K.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 22 juni 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 13 juli 2015 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomenende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 17 januari 2017.

Advocaat Nele ANSOMS *loco* advocaat Yves LOIX voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Paul HECTORS voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Op 13 september 1994 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van de voorgevel en op 23 juni 1998 voor het verbouwen van de gevels van een pand gelegen te 2800 Mechelen, Liersesteenweg 129.

Zowel op 19 november 2012 als op 20 september 2013 heeft het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden. Deze werden onder meer geweigerd omwille van onvoldoende duidelijke dossierstukken en ongunstige externe adviezen van het Agentschap Wegen en Verkeer en van de brandweer, het gebruik van een verkeerde dossiersamenstelling (zonder medewerking van een architect voor constructieve ingrepen) en strijdigheden met voorschriften van de verordeningen inzake het versterken van de woonkwaliteit en inzake het opdelen in meerdere woongelegenheden.

2.

De tussenkomende partij dient op 4 juli 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “wijzigen van het aantal woongelegenheden” in het pand op een perceel gelegen te 2800 Mechelen, Liersesteenweg 129. Deze aanvraag betreft de regularisatie van de reeds gerealiseerde opdeling van een eengezinswoning naar twee appartementen.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Mechelen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied’, goedgekeurd op 18 juli 2008, meer bepaald binnen de afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied.

De aanvraag werd niet onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 4 augustus 2014 voorwaardelijk gunstig.

De brandweer adviseert op 4 september 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 24 oktober 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“
...

Hoewel de huidige aanvraag is ingediend volgens de correcte dossiersamenstelling en er een aantal punten aan de plannen zijn aangepast en verbeterd, ontbreekt het ook in het huidige dossier aan een globaal betere, verder uitgedachte gebruikskwaliteit van de woongelegenheden. Met uitzondering van de buitenruimte op de verdieping voldoen de woongelegenheden, strikt genomen, aan de oppervlakenormen. Echter, de indeling van de verschillende ruimtes is onvoldoende geoptimaliseerd. Zo sluiten de badkamers niet aan bij het nachtgedeelte van de woningen. Keuken en leefruimtes fungeren als doorgangsruidtes naar bergingen en badkamers. Hiermee gaat bruikbare ruimte van de leefgedeeltes verloren aan circulatieruimte en wordt de bemeubelbaarheid beperkt. Het dakterras van de bovenste woongelegenheden is louter bereikbaar via een smal keukenraam (1m20 x 1m20) via (enkel) de (interne) plaatsing van een trapje in de keuken. Het terras beschikt bovendien over weinig privacy wegens de rechtstreekse ligging aan de straatzijde en heeft een geringe en weinig bruikbare oppervlakte en vorm (minder dan de vereiste 20 m² van de opdeelregels en lange smalle vorm langsheen de straat). Volgens de gangbare regelgeving dienen terrassen op de verdiepingen normaliter te worden inbegrepen in het bouwprofiel (in pandig binnen de gebruikelijke bouwdiepte van maximaal 13m00). Het stallen van fietsen in de kelderverdieping is evenmin gebruiksvriendelijk. Deze zaken maken dat de gebruikskwaliteit van de gevraagde woongelegenheden onvoldoende toereikend is. Ook visueel-vormelijk, qua bouwdichtheid en qua ruimtegebruik zijn er een aantal zaken ontoereikend. Tegen het hoofdvolume zijn een aantal aanbouwen opgericht. Het is niet duidelijk uit welke periode deze constructies dateren en of ze als vergund (geacht) kunnen worden beschouwd? De verschillende volumes met elk een eigen specifieke dakvorm, functie en (verwaarloosd) materiaalgebruik zijn in ieder geval aaneengeschaakeld zonder te resulteren in een goed geordende ruimtelijke structuur. Dit geeft een onsamenvangend geheel dat bovendien afwijkt van het gebruikelijke maximaal toegelaten bouwprofiel van 17m00 (voor de gelijkvloers verdieping)/13m00 (voor de verdiepingen)/9m00 (als dakbasis voor het hellend dak). In 1998 werd vergunning (1998/0199) verleend voor werken aan de gevels van het hoofdvolume (aanpassen gelijkvloerse sokkel). De huidige toestand, zoals deze is te zien op de fotografische afbeeldingen in het dossier, stemt niet overeen met de werken zoals deze destijds werden vergund:

- grijze cementering in plaats van gladde bepleistering,
- slechts een raamopening in de voorgevel in plaats van twee.

Het perceel heeft in zijn huidige toestand dus een zware bezettingsgraad en maakt een verwaarloosde indruk. Het bestendigen van deze situatie door het louter (her)bestemmen en indelen van deze onsamenvangend (ruimtelijk en functioneel) aan elkaar geschaakelde ruimtes is niet wenselijk. De vraag tot vergunning stelt aan de situatie andere eisen. Te meer het gaat over een perceel op een goed zichtbare locatie (hoek gemeenteweg met gewestweg) en het gebouw historisch en esthetisch gezien (potentiële) kwaliteiten in zich heeft.

Als uitgangspunt voor een vergunbare situatie geldt dat:

- de volumewerking van de bebouwing dient uitgezuiverd, het perceel ontpit (vrijgemaakt van overvloedige aanbouwen);
- de gevels dienen opgefrist, hersteld en geherwaardeerd (naar einde 19^e, vroeg 20^e-eeuwse typologie met herstel van het bouwmisdrijf en van de gladde witte bepleistering);
- de gebruikskwaliteit van de woongelegenheden dient geoptimaliseerd en integraal gekaderd binnen de normen en ook de opzet van de verordeningen inzake opdelen en woonkwaliteit (en de Vlaamse Wooncode)

...

Advies en voorstel van voorwaarden en lasten:

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming, maar niet met de gekende voorschriften en reglementering en niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Om in aanmerking te komen voor vergunning:

- *dient de volumewerking van de bebouwing uitgezuiverd en het perceel ontpit;*
- *dienen de gevels opgefrist, hersteld en opgewaardeerd;*
- *dient de gebruikskwaliteit van de woongelegenheden geoptimaliseerd binnen de normen en opzet van de verordeningen inzake opdelen en woonkwaliteit (en de Vlaamse Wooncode).*

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 26 november 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 januari 2015 om dit beroep voorwaardelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de plannen.

Na de hoorzitting van 27 januari 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 29 januari 2015 gegrond en verleent een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

De aanvraag werd getoetst aan de stedenbouwkundige verordening inzake het opdelen in meerdere woongelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen.

Deze toetsing van de verordening gebeurt in ondergeschikte orde aangezien er door de gemeente duidelijk werd verklaard dat er reeds inschrijvingen in het pand zijn gebeurd van voor 1996 en de aanvraag dus principieel buiten het toepassingsgebied van de verordening valt aangezien deze enkel handelt over de omvorming van eengezinswoningen. Desalniettemin voldoet de aanvraag aan de gestelde normen van de verordening; zo hebben de verschillende woongelegenheden een oppervlakte van minimaal 135 m² en beschikken beide woonentiteiten over een buitenruimte van 20m². Het terras van de woning op de bovenste verdiepingen heeft een oppervlakte van +/- 22 m² en de koer van het gelijkvloers bedraagt +/- 31 m².

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit.

De beide woongelegenheden voldoen na verbouwing aan artikel 3 van de verordening, namelijk de functies. Door de ingreep van het verplaatsen van de badkamer naar de berging en vice versa zorgt men ervoor dat de badkamer niet meer rechtstreeks uitgeeft in de keuken. Ook worden er, terwijl er geen extra woongelegenheden worden voorzien, toch maatregelen genomen om een fietsenberging en afvalberging te voorzien conform huidige verordening. De aanvrager toont hiermee duidelijk aan ter wille te zijn om zich in regel te stellen met alle regels inzake woongelegenheden. Alle vereiste afmetingen qua grootte en hoogte van de verschillende vertrekken worden nageleefd.

De aanvraag is in overeenstemming met de hemelwaterverordening aangezien deze niet van toepassing is.

De verordening is niet van toepassing gelet op het feit dat er geen extra bebouwde en/of verharde oppervlakte wordt voorzien ten aanzien van de bestaande situatie.

Het voorwaardelijke gunstige advies van de brandweer dient strikt opgevolgd te worden om te kunnen voldoen aan alle vereisten inzake de brandveiligheid.

De aanvraag doorstaat de watertoets

...

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

...

De aanvraag situeert zich ten noorden van het historische centrum van Mechelen, in de wijk Pennepoel. De aanvraag is gelegen in de nabijheid van de hoofdzetel van Telenet, de terreinen van KV Mechelen en de gevangenis van Mechelen.

De aanvraag voor een meergezinswoning is functioneel inpasbaar in de omgeving.

De aanvraag situeert zich langs de gewestweg N14 de Liersesteenweg en langsheen de Arendonckstraat aangezien het gaat om een hoekperceel. De Liersesteenweg is een belangrijke invalsweg van de stad Mechelen met een hoge verkeersintensiteit. De Arendonckstraat is eerder een straat voor louter bestemmingsverkeer bestaande uit de woonwijk waarin het goed gelegen is. De bestaande bebouwing langsheen de Arendonckstraat bestaat hoofdzakelijk uit gesloten bebouwingen allen met 2 bouwlagen en een schuin dak. Langsheen de N14 is er een minder uitgesproken profiel, hier is er een grotere variatie tussen 2 en 3 bouwlagen, met zowel een schuin als een plat dak. Er zijn verschillende handelszaken langsheen de gewestweg en eveneens verschillende een- en meergezinswoningen.

Er is geen bijkomende verkeersdruk ten aanzien van de in 1996 geacht vergunde situatie.

De aanvraag voorziet strikt genomen niet in de uitbreiding van het aantal woongelegenheden wel in de optimalisatie en de verbetering van de bestaande woongelegenheden. Bovendien beschikken de appartementen elk over een afzonderlijke autoberging vlak bij het bestaande perceel van de aanvraag. In de nieuwe situatie wordt er ook een fietsenberging voorzien in de kelderruimte wat de mobiliteit van de bewoners alleen maar kan verbeteren. Ook door de ligging is er een goede mobiliteit aangezien de aanvraag niet ver gelegen is van het openbaar vervoersnet per bus en eveneens op betrekkelijk kleine afstand gelegen is van het station Mechelen-Nekkerspoel. De aanvraag heeft dus een verbeterde mobiliteitsbeoordeling dan de oorspronkelijke vergund geachte situatie.

De schaal van de bebouwing wijzigt niet ten aanzien van de bestaande toestand.

Enkel het platte dak dat uitgaat op de Arendonckstraat zal het uiterlijk van het gebouw beperkt aanpassen. Het interne ruimtegebruik van de verschillende woonentiteiten wordt wel aangepast doch enkel ten behoeve van de goede functionaliteit van de woongelegenheden an sich en van de verschillende vertrekken binnen deze woonentiteiten. Bovendien zijn de verschillende woonentiteiten aangepast aan de verschillende geldende verordeningen dewelke net de goede woonkwaliteit regelen, de aanvraag is hiermee in overeenstemming.

Om de constructie en de woningen te laten voorkomen als één geheel dient de gehele gevel in één kleur te worden geschilderd.

Het gebouw komt voor als twee entiteiten door de grijze cementbepleistering op het gelijkvloers en de witte beschilderde gevel op de bovenliggende verdiepingen. De wit geschilderde gevel heeft hier de voorkeur wegens het best inpasbaar in deze woonomgeving gelet op de verschillende kleurschakeringen van de aanpalende gebouwen. Dit zal dan ook

als voorwaarde bij de vergunning worden opgenomen. In combinatie met de aluminium-balustrade voor het terras zal dit het geheel een meer eigentijdse look kunnen geven en dus beter inpasbaar zijn.

Vormelijk wijzigt er niets ten aanzien van de bestaande situatie.

Geen hinderaspecten vreemd aan een stedelijke woonomgeving.

...

Vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen, onder de volgende voorwaarden:

- De gevels van de woning, zowel langsheen de Liersesteenweg als de Arendonckstraat, moeten wit geschilderd worden over de volledige hoogte en lengte.*
- Het voorwaardelijk gunstige advies van de brandweer dient stipt gevolgd en gerespecteerd te worden.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 7 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen van 19 april 2007 inzake het versterken van de woonkwaliteit (hierna: gemeentelijke verordening ‘Woonkwaliteit’), van de artikelen 4.3.1, §1, 1° en 4.4.1 VCRO, van de uitdrukkelijke motiveringsverplichting vervat in de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

Zij overweegt dat de vergunning overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO geweigerd moet worden omdat het aangevraagde strijdt met de gemeentelijke verordening ‘Woonkwaliteit’. Artikel 4 van deze verordening stelt immers dat *“de oppervlakenormen steeds [zullen] getoetst worden aan de mogelijkheid tot het goed functioneren van de ruimten”*.

De verzoekende partij verwijst naar haar weigeringsbeslissing, waarin de aanvraag uitvoering werd getoetst aan dit artikel. De verzoekende partij oordeelde dat de vergunning niet verleend

kon worden nu de ruimten onvoldoende kwaliteit vertoonden. Meer bepaald wijst de verzoekende partij er op dat:

- de badkamers niet aansluiten op het nachtgedeelte van de woongelegenheden;
- de keukens en leefruimten fungeren als doorgangsruijnte waardoor de bemeubelbaarheid vermindert;
- de private buitenruimte slechts toegankelijk is via een smal keukenraam.

In de bestreden beslissing wordt het aangevraagde evenwel op geen enkele wijze getoetst aan artikel 4 van deze verordening. De verwerende partij toetst het aangevraagde met andere woorden uitsluitend aan artikel 3 van de gemeentelijke verordening 'Woonkwaliteit', doch gaat volledig voorbij aan artikel 4 ervan, dit terwijl uit de beslissing van de verzoekende partij duidelijk bleek dat de strijdigheid met dat artikel mede doorslaggevend was om de vergunning te weigeren.

De verzoekende partij zet uiteen dat ook de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet geschonden zijn, temeer nu uit haar weigeringsbeslissing bleek dat de strijdigheid met artikel 4 mede doorslaggevend was om de vergunning te weigeren.

De verzoekende partij zet uiteen dat evenmin kan worden aangenomen dat de verwerende partij de bedoeling had om een afwijking van deze bepaling te vergunnen, aangezien dergelijke afwijking slechts kan worden verleend met toepassing van artikel 4.4.1 VCRO. In die hypothese had evenwel een openbaar onderzoek georganiseerd moeten worden, dit terwijl de bestreden beslissing expliciet stelt dat een openbaar onderzoek niet noodzakelijk was.

2.

De tussenkomende partij antwoordt dat uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de aanvraag uitdrukkelijk getoetst is aan artikel 3 van de gemeentelijke verordening 'Woonkwaliteit' en dat vervolgens verder wordt onderzocht en beschreven dat er een toetsing gebeurt aan artikel 4 van de verordening. Er wordt immers verwezen naar de ingreep van het verplaatsen van de badkamer naar de berging en omgekeerd, waardoor de badkamer niet meer rechtstreeks uitgeeft op een leefruimte. Daardoor fungeren de keuken en de leefruimte meteen niet meer als doorgangsruijnte waar de bemeubelbaarheid zou verminderd zijn doordat de badkamer erop zou uitgeven.

De tussenkomende partij merkt op dat de verzoekende partij onterecht stelt dat volgens de gemeentelijke verordening "Woonkwaliteit" de badkamer niet mag uitkomen op het nachtgedeelte. Dit is niet voorzien. Er wordt enkel voorzien dat de badkamer niet mag uitgeven op de leefruimte, hetgeen dus niet het geval is.

Verder zet de tussenkomende partij uiteen dat in de bestreden beslissing is overwogen dat de toetsing aan de gemeentelijke verordening slechts in ondergeschikte orde dient te gebeuren, vermits blijkt dat er reeds inschrijvingen in het pand zijn gebeurd vóór 1996, er dus een splitsing in twee woonentiteiten bestaat en dit minstens sinds 1996, waardoor de aanvraag buiten het toepassingsgebied van de verordening valt. Toch wijst de verwerende partij er op dat, ondanks het feit dat de aanvraag niet aan de gemeentelijke verordening moet voldoen, er toch moet vastgesteld worden dat de aanvraag aan de normen van die verordening voldoet.

Tot slot stelt de tussenkomende partij dat het argument van de verzoekende partij als zou de beslissing genomen zijn met schending van artikel 4.4.1 VCRO, nergens uit blijkt. Er is geen afwijking die moet worden toegepast. De verwerende partij stelt terecht dat er reeds sinds 1996 een indeling is geweest in twee woonentiteiten en dat die dus geacht wordt vergund te zijn.

3.

De verzoekende partij voegt nog toe in haar toelichtende nota dat, in tegenstelling tot wat de tussenkomende partij meent, door het verplaatsen van de badkamer naar de berging en omgekeerd, niet voldaan is aan artikel 4 van de gemeentelijke verordening 'Woonkwaliteit'. Het omwisselen van badkamer naar berging en omgekeerd is louter een wijziging die door de tussenkomende partij werd aangebracht om het aangevraagde in overeenstemming te brengen met artikel 3 van de gemeentelijke verordening 'Woonkwaliteit'. Artikel 3 stelt namelijk expliciet dat de badkamer niet rechtstreeks mag uitgeven op een leefruimte (zit- en eetruimte) of een kookruimte. Door de badkamer en berging om te wisselen, is voldaan aan artikel 3. Dit biedt echter geen tegemoetkoming aan de opmerkingen van verzoekende partij in haar verzoekschrift inzake artikel 4. Meer zelfs, door de omwisseling van beide ruimtes wordt er nog meer doorgangsruiimte gecreëerd. Zoals uit de bijgevoegde plannen blijkt, zal men - indien men zich in de leefruimte bevindt - zowel de eethoek, de keuken als de berging moeten passeren om de badkamer te kunnen bereiken. Dit draagt niet bij tot het optimaal functioneren van de verschillende ruimtes zoals vereist is op basis van artikel 4 van de gemeentelijke verordening.

Verder stelt de verzoekende partij dat de tussenkomende partij foutief argumenteert dat uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zou blijken dat de toetsing aan de gemeentelijke verordening 'Woonkwaliteit' slechts in ondergeschikte orde dient te gebeuren vermits er reeds inschrijvingen in het pand zijn gebeurd voor 1996. De verzoekende partij zet uiteen dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar meent dat het de "Verordening inzake het opdelen in meerdere woongelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen" is die in ondergeschikte orde van toepassing zou zijn. Dit terwijl zij de gemeentelijke verordening 'Woonkwaliteit' wel degelijk van toepassing acht.

4.

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog dat de verzoekende partij spijkers op laag water zoekt wanneer zij bijkomend argumenteert dat de doorgangsruiimte door de omwisseling van de badkamer en de berging nog meer zou beperkt worden. Wanneer de berging naast de badkamer is ingericht als linnenkamer is dit perfect om wasgoed te nemen of weg te bergen na het gebruik van de badkamer. Zoals de verwerende partij terecht aangeeft, werd het interne ruimtegebruik geoptimaliseerd en is het in overeenstemming met de gemeentelijke verordening.

De tussenkomende partij zet uiteen dat de doorgangsruiimte naar de badkamer geen andere doorgangsruiimte is dan de doorgangsruiimte die er nodig is om de andere vertrekken te bereiken zodat er door de inplanting van de badkamer niet meer doorgangsruiimte nodig is dan wanneer die badkamer daar niet zou zijn. Die argumentatie van de verzoekende partij faalt dus volgens de tussenkomende partij.

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO moet een vergunning worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Artikel 1.1.2, 13° VCRO bepaalt dat onder een "stedenbouwkundig voorschrift" wordt verstaan: een reglementaire bepaling, opgenomen in een ruimtelijk uitvoeringsplan, een plan van aanleg, een stedenbouwkundige verordening, of een bouwverordening vastgelegd op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Uit het voorgaande volgt dat de reglementaire bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 19 april 2007 inzake het versterken van de woonkwaliteit te beschouwen zijn als “stedenbouwkundige voorschriften” zoals bedoeld in artikel 1.1.2, 13° VCRO en artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO.

2.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing te vermelden motieven moeten bovendien afdoende zijn.

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.

Vermits de Raad in de uitoefening van het aan hem opgedragen wettigheidstoezicht zijn beoordeling van de feiten niet in de plaats mag stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, is de Raad slechts bevoegd om na te gaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid correct heeft uitgeoefend met name of zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen. De Raad kan in het kader van deze beoordeling slechts rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing.

3.

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij het aangevraagde uitsluitend aan artikel 3 van de gemeentelijke verordening ‘Woonkwaliteit’ toetst, maar dat de bestreden beslissing volledig voorbijgaat aan artikel 4 van die verordening.

Artikel 4 van de gemeentelijke verordening ‘Woonkwaliteit’ luidt als volgt:

“Oppervlaktenormen voor functies binnen een woongelegenheid

Elke woongelegenheid moet beschikken over de in artikel 3 vermelde functies waarvan de nuttige bruikbare vloeroppervlakte voldoet aan de oppervlaktenormen vermeld in bijgevoegde tabel (zie bijlage 1). De nuttige bruikbare vloeroppervlakte wordt bepaald in verhouding tot het aantal personen.

De oppervlaktenormen zullen steeds getoetst worden aan de mogelijkheid tot het goed functioneren van de ruimten.”

Uit deze bepaling volgt dat “het goed functioneren van de ruimten” een criterium of aandachtspunt is bij de beoordeling van de aanvraag.

De verzoekende partij heeft in haar weigeringsbeslissing van 24 oktober 2014 uitdrukkelijk gesteld dat de indeling van de verschillende ruimtes onvoldoende geoptimaliseerd is, waarbij zij in haar beoordeling wijst op de volgende aspecten:

“... ”

Zo sluiten de badkamers niet aan bij het nachtgedeelte van de woningen. Keukens en leefruimtes fungeren als doorgangsruimtes naar bergingen en badkamers. Hiermee gaat bruikbare ruimte van de leefgedeeltes verloren aan circulatieruimte en wordt de bemeubelbaarheid beperkt. Het dakterras van de bovenste woongelegenheid is louter

bereikbaar via een smal keukenraam (1m20 x1m20) via (enkel) de (interne) plaatsing van een trapje in de keuken. Het terras beschikt bovendien over weinig privacy wegens de rechtstreekse ligging aan de straatzijde en heeft een geringe en weinig bruikbare oppervlakte en vorm (minder dan de vereiste 20 m² van de opdeelregels en lange smalle vorm langsheen de straat.)

... ”

In de bestreden beslissing wordt de verenigbaarheid met de gemeentelijke verordening ‘Woonkwaliteit’ als volgt gemotiveerd:

“ ...

De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit.

De beide woongelegenheden voldoen na verbouwing aan artikel 3 van de verordening, namelijk de functies. Door de ingreep van het verplaatsen van de badkamer naar de berging en vice versa zorgt men ervoor dat de badkamer niet meer rechtstreeks uitgeeft in de keuken. Ook worden er, terwijl er geen extra woongelegenheden worden voorzien, toch maatregelen genomen om een fietsenberging en afvalberging te voorzien conform huidige verordening. De aanvrager toont hiermee duidelijk aan ter wille te zijn om zich in regel te stellen met alle regels inzake woongelegenheden. Alle vereiste afmetingen qua grootte en hoogte van de verschillende vertrekken worden nageleefd.

... ”

Met de verzoekende partij moet de Raad vaststellen dat de verwerende partij niet ingaat op “het goed functioneren van de ruimten” zoals bepaald in artikel 4 van de gemeentelijke verordening ‘Woonkwaliteit’, terwijl dit voor de verzoekende partij een doorslaggevend weigeringsmotief uitmaakt. In de bestreden beslissing wordt wel ingegaan op de ingreep van het verplaatsen van de badkamer, maar dit aspect betreft eerder een toets aan artikel 3 van de verordening in plaats van artikel 4.

Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling afwijkt van een in eerste aanleg uitdrukkelijk gemotiveerde weigeringsbeslissing inzake de strijdigheid met een stedenbouwkundig voorschrift en oordeelt dat de aanvraag toch in overeenstemming is met dat stedenbouwkundig voorschrift, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel nochtans dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

De tussenkomenende partij zet uiteen dat de aanvraag volgens haar wel voldoet aan artikel 4 en dat de argumentatie van de verzoekende partij over de doorgangsruijnte ontorecht is. Dat betreft echter een inhoudelijke beoordeling van de aanvraag waarvoor de Raad niet bevoegd is. De Raad kan enkel vaststellen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing geen motivering heeft gewijd aan de overeenstemming met artikel 4 en de beoordeling van de verzoekende partij terzake niet heeft weerlegd.

4.

Waar de tussenkomenende partij voorhoudt dat de gemeentelijke verordening ‘Woonkwaliteit’ slechts ondergeschikt wordt getoetst door de verwerende partij, stelt de Raad vast dat de bestreden beslissing twee gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen toepast op de aanvraag, met name de gemeentelijke verordening ‘Woonkwaliteit’ en de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 19 april 2007 inzake het opdelen in meerdere woongelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van de woningen. In de bestreden beslissing wordt gesteld dat de toetsing aan deze laatste verordening in ondergeschikte orde gebeurt aangezien de aanvraag principieel buiten het toepassingsgebied van de verordening valt,

maar desalniettemin aan de gestelde voorschriften voldoet. De tussenkomen de partij kan dan ook niet gevolgd worden in haar argumentatie dat de gemeentelijke verordening 'Woonkwaliteit' volgens de verwerende partij in principe niet van toepassing is en slechts ondergeschikt getoetst wordt.

5.

Het middel is gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 99, §1, 7° van het Decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 (hierna: DORO), van artikel 44 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (hierna: Stedenbouwwet), van de artikelen 2 en 3 van het koninklijk besluit van 16 december 1971 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn ofwel van de bemoeiing van de architect, ofwel van de bouwvergunning, ofwel van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, van de uitdrukkelijke motiveringsverplichting vervat in de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

Zij overweegt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing van oordeel is (1) dat de gemeentelijke verordening inzake het opdelen in meerdere wooneenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen niet van toepassing zou zijn en (2) dat zelfs indien de verordening van toepassing zou zijn, de aanvraag er aan zou voldoen. De verzoekende partij kan zich in geen van beide overwegingen vinden.

In een eerste onderdeel zet de verzoekende partij uiteen dat de aanvraag ertoe strekt de opdeling van een gebouw in twee wooneenheden, alsmede de daaraan verbonden werkzaamheden te regulariseren.

In de bestreden beslissing wordt evenwel gesteld dat de aanvraag uitsluitend betrekking heeft op de optimalisatiewerkzaamheden in het gebouw, en niet op de opsplitsing in wooneenheden. De verwerende partij blijkt er bij het nemen van haar beslissing van uit te gaan dat de opsplitsing van het gebouw in meerdere wooneenheden vermoed wordt vergund te zijn, en dit op basis van de vaststelling dat deze opsplitsing van voor 1996 zou dateren.

De verzoekende partij zet uiteen dat er een uitdrukkelijke vergunningsplicht is voor het wijzigen van het aantal wooneenheden sedert 1 mei 2000 (artikel 99, §1, 7° DORO). Reeds voordien was een stedenbouwkundige vergunning nodig indien het creëren van bijkomende wooneenheden gepaard ging met verbouwingen. Artikel 44 Stedenbouwwet bepaalde dat niemand zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning mocht overgaan tot het verbouwen van een bestaande woning. In artikel 44, §2 werd gesteld dat er een lijst kan worden opgemaakt van werken en handelingen waarvoor wegens hun geringe omvang geen vergunning vereist was. Met het koninklijk besluit van 16 december 1971 werd deze lijst voor een eerste keer opgesteld. In artikel 2 van dit koninklijk besluit werden bepaalde inrichtingswerken vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning. Er werd niet voorzien in een vrijstelling van vergunning voor het uitvoeren van inrichtingswerkzaamheden binnen een gebouw. Sedert de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet was dus een vergunning vereist voor de geschiktmaking van lokalen en het

plaatsen van sanitaire en andere installaties. Bijgevolg was ook een stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk voor het vermeerderen van het aantal woongelegenheden binnen een bestaande ééngesinswoning, aangezien bij dergelijke handelingen onvermijdelijk inrichtings- of geschiktmakingswerken werden uitgevoerd.

Door er van uit te gaan dat het vermeerderen van het aantal woongelegenheden vermoed wordt vergund te zijn, schendt de bestreden beslissing artikel 99, §1, 7° DORO, artikel 44 van de Stedenbouwwet en artikel 2 en 3 van het KB van 16 december 1971 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn ofwel van de bemoeiing van de architect, ofwel van de bouwvergunning ofwel van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar.

In een tweede onderdeel zet de verzoekende partij uiteen dat de bestreden beslissing ten onrechte overweegt dat de aanvraag voldoet aan de gemeentelijke verordening van 19 april 2007 inzake het opdelen in meerdere woongelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen.

De verzoekende partij verwijst naar artikel 5 van deze verordening. Deze bepaling onderwerpt panden waarvoor een aanvraag ingediend wordt expliciet aan de gemeentelijke verordening 'Woonkwaliteit'. In het eerste middel werd aangetoond dat de aanvraag niet aan deze verordening voldoet, minstens werd zulks niet op afdoende wijze nagegaan.

Zelfs indien aangenomen zou worden dat verwerende partij een afwijking van de verordeningen zou hebben willen vergunnen, moet worden vastgesteld dat geen afwijking verleend kon worden. Een dergelijke afwijking kan slechts worden verleend met toepassing van artikel 4.4.1 VCRO. In die hypothese had evenwel een openbaar onderzoek georganiseerd moeten worden. De bestreden beslissing stelt echter expliciet dat geen openbaar onderzoek noodzakelijk was.

2.

De tussenkomende partij antwoordt dat niet is aangetoond dat er al niet vóór 1962 een opdeling in twee woongelegenheden zou zijn geweest of dat er werken zouden zijn uitgevoerd die volgens artikel 44 van de Stedenbouwwet vergunningsplichtig zouden zijn geweest.

Volgens de tussenkomende partij argumenteert de verzoekende partij onterecht dat alle werken voor geschiktmaking van lokalen met inbegrip van de overeenkomstige uitrusting met sanitaire, elektrische, verwarmings- en verluchtingsinstallatie, vergunningsplichtig zouden zijn. Immers stelt artikel 3 van het koninklijk besluit dat zijn vrijgesteld van de aanvraag van een vergunning, de vergunningswerken binnen in het gebouw, de werken voor de geschiktmaking van lokalen voor zover ze noch de oplossing van een eigenlijk constructievraagstuk, noch de wijziging van het volume, noch van het architectonisch karakter van het gebouw vergen. In het gebouw zijn er geen werken uitgevoerd die de oplossing vroegen van een eigenlijk constructievraagstuk, de wijziging van het volume of de wijziging van het architectonisch karakter van het gebouw. De verzoekende partij stelt derhalve onterecht dat de verwerende partij dit artikel zou geschonden hebben door de vergunning toe te staan.

Verder benadrukt de tussenkomende partij dat de verwerende partij de aanvraag wel degelijk heeft getoetst aan de verordening inzake het opdelen in meerdere woongelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen. Door dit onderzoek te doen en vast te stellen dat aan de verordening hoe dan ook voldaan werd, heeft de verwerende partij haar beslissing afdoende gemotiveerd. Voor zoveel als nodig, dient benadrukt dat de verwerende partij vaststelt dat elke woongelegenheid een oppervlakte heeft van minimaal 135 m² en dat ook de buitenruimten meer bedragen dan de vereiste 20 m² oppervlakte buitenruimte.

3.

De verzoekende partij herhaalt in haar toelichtende nota dat er geen vermoeden is van vergunning voor de opsplitsing in twee wooneenheden. Ook reeds voor de inwerkingtreding op 1 mei 2000 van artikel 99, § 1, 7° DORO was er een stedenbouwkundige vergunning vereist voor het creëren van bijkomende wooneenheden die gepaard gingen met verbouwingswerken. Artikel 3, 1° van het KB van 16 december 1971 bevestigde expliciet dat verbouwingswerken binnen in het gebouw of de werken voor geschiktmaking van lokalen (met inbegrip van de overeenkomstige uitrusting met sanitaire, elektrische, verwarmings- en verluchttingsinstallaties) vergunningsplichtig blijven en enkel zijn vrijgesteld van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar. In tegenstelling tot wat tussenkomende partij beweert, stelt artikel 3 van voormeld koninklijk besluit enkel dat een aantal werken en handelingen is vrijgesteld van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, maar deze werken en handelingen blijven onderworpen aan de door artikel 44 van de Stedenbouwwet voorgeschreven vergunning.

De tussenkomende partij stelt dat voldaan is aan de verordening en baseert zich hiervoor op het feit dat elke woongelegenheden een oppervlakte heeft van minimaal 135m² en dat ook de buitenruimten meer bedragen dan de vereiste 20m² buitenruimte. Dat is volgens de verzoekende partij niet voldoende, waarbij zij herhaalt dat artikel 5 van de verordening bepaalt dat panden waarvoor een aanvraag wordt ingediend, worden onderworpen aan de verordening 'Woonkwaliteit'. Uit het eerste middel bleek reeds dat de aanvraag niet aan deze verordening voldoet, minstens werd zulks niet op afdoende wijze nagegaan.

4.

De tussenkomende partij voegt geen nieuwe elementen meer toe in haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij de opdeling van een eengezinswoning in twee appartementen.

De partijen betwisten niet dat voor de in het verleden uitgevoerde omvorming van de eengezinswoning naar de twee appartementen geen vergunning werd aangevraagd. De thans door de tussenkomende partij aangevraagde regularisatie heeft betrekking op het wijzigen van het aantal woongelegenheden en op de verbouwingswerken die noodzakelijk zijn om de twee woongelegenheden te creëren.

2.

Samen met de verzoekende partij stelt de Raad vast dat voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden, zelfs zonder enige vorm van verbouwing of aanpassing, een afzonderlijke stedenbouwkundige vergunning moet aangevraagd worden sinds 1 mei 2000. Voorheen diende er een stedenbouwkundige vergunning te worden aangevraagd wanneer het wijzigen van het aantal woongelegenheden gepaard ging met vergunningsplichtige verbouwingswerken. Artikel 44 van de Stedenbouwwet bepaalt immers het volgende:

“§ 1. Niemand mag zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen :

- 1. bouwen, een grond gebruiken voor het plaatsen van een of meer vaste inrichtingen, afbreken, herbouwen, verbouwen van een bestaande woning, instandhoudings- of onderhoudswerken uitgezonderd;*

...

§ 2. De bepalingen van deze wet gelden mede voor niet in dit artikel opgesomde handelingen en werken, wanneer een bouwverordening de uitvoering ervan aan vergunning onderwerpt en voor zover ze niet voorkomen op de in het navolgende lid bedoelde lijst.

De Koning kan de lijst vaststellen van de werken en handelingen waarvoor, wegens hun geringe omvang, geen vergunning vereist is.

...

Uit deze bepaling volgt dat, sinds de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet, een stedenbouwkundige vergunning vereist is voor het verbouwen van een bestaande woning. Er wordt enkel een uitzondering gemaakt voor instandhoudings- of onderhoudswerken.

Instandhoudings- of onderhoudswerken zijn werken die erop gericht zijn een constructie in goede staat van onderhoud te bewaren en die het gebruik van een constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen. Daarbij gaat het over het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Het doel van onderhoudswerken is de constructie (woning) in dezelfde staat te kunnen behouden, zonder verbeteringen aan te brengen. De werken die vereist zijn voor het omvormen van het aantal woongelegenheden in een pand zijn niet te beschouwen als loutere instandhoudings- of onderhoudswerken. Het onderverdelen van een woning in meerdere woonentiteiten moet dan ook als een vergunningsplichtige verbouwing worden gezien.

De tussenkomende partij werpt op dat op basis van artikel 3 van het koninklijk besluit van 16 december 1971 'tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn ofwel van de bemoeiing van de architect, ofwel van de bouwvergunning, ofwel van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar', een aantal werken en handelingen is vrijgesteld van vergunning. Zoals de verzoekende partij opmerkt, gaat de tussenkomende partij uit van een verkeerde lezing van artikel 3 van het koninklijk besluit en betreft het een vrijstelling van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, maar geen vrijstelling van vergunningsplicht.

Het wordt door de partijen niet betwist dat verbouwingswerken werden uitgevoerd voor de omvorming van de woning naar twee appartementen. Tevens wordt in de aanvraag niet aangevoerd dat deze handelingen worden vermoed vergund te zijn met toepassing van artikel 4.2.14 VCRO. De tussenkomende partij voert in haar schriftelijke uiteenzetting aan dat niet wordt aangetoond dat er al niet voor 1962 een opdeling in twee woongelegenheden zou zijn geweest, maar voert geen enkel bewijsmateriaal aan om een eventueel vermoeden van vergunning in de zin van artikel 4.2.14 VCRO te onderbouwen, zodat met deze loutere bewering geen rekening kan worden gehouden. Bovendien blijkt uit het administratief dossier dat de tussenkomende partij zich er op beroept dat de woning sinds 1996 werd opgedeeld in twee woongelegenheden. De verwerende partij kon er bijgevolg op basis van het administratief dossier niet van uitgaan dat het opdelen van de woning in twee woonentiteiten geacht wordt vergund te zijn.

3.

Gelet op de beoordeling onder randnummer 2, geldt er geen vermoeden van vergunning ten aanzien van het opsplitsen van het gebouw in woonentiteiten en moet de aanvraag ook getoetst worden aan de gemeentelijke verordening inzake het opdelen in meerdere woongelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 5 van die verordening, dat als volgt luidt:

“ ...

Eéengezinswoning met een binnenoppervlakte tussen 180 m² en 450 m²

Het is mogelijk om op te delen in meerdere woongelegenheden indien de ééengezinswoning beschikt over een binnenoppervlakte tussen 180 m² en 450 m² onder de volgende voorwaarden.

- *Het is mogelijk om vanaf een binnenoppervlakte van 180 m² één bijkomende zelfstandige woning met buitenruimte conform de stedenbouwkundige verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit te voorzien indien één zelfstandige woning met binnenoppervlakte van 135 m² en een aaneengesloten private buitenruimte van meer dan 20 m² behouden blijft.*

...

Onder het eerste middel heeft de Raad geoordeeld dat de bestreden beslissing niet voldoet aan de verordening 'Woonkwaliteit', waardoor de bestreden beslissing, gelet op bovenvermeld artikel 5, ook niet voldoet aan de verordening inzake het opdelen in meerdere woongelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen.

4.

Het middel is gegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1, §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen dat de verwerende partij zich bij de beoordeling van het aspect 'mobiliteit' baseert op het verkeerd uitgangspunt dat het aantal woongelegenheden niet wijzigt. Zoals aangetoond in het tweede middel, is de verwerende partij onterecht van mening dat er een vermoeden van vergunning zou gelden voor de aanwezigheid van twee woongelegenheden in het pand. De aanvraag werd dan ook niet op een correcte wijze aan artikel 4.3.1 §2 VCRO getoetst, zodat dit artikel als geschonden moet worden aanzien. Minstens is de motivering ervan niet afdoende, nu zij gebaseerd is op een juridisch foutief uitgangspunt.

2.

De tussenkomende partij antwoordt dat de verwerende partij er terecht van uitging dat de woongelegenheden geacht worden vergund te zijn, zodat het derde middel zonder voorwerp is.

Verder zet de tussenkomende partij uiteen dat de verwerende partij een mobiliteitsbeoordeling heeft gemaakt zowel rekening houdend met de bestaande autobergingsplaatsen als met het feit dat er een fietsenberging komt, waardoor de mobiliteit ten gevolge van de aanvraag verbetert ten aanzien van de eventuele vergunde toestand vóór er twee woongelegenheden zouden geweest zijn.

3.

De verzoekende partij voegt in haar toelichtende nota nog toe dat het geen betoog behoeft dat het vermeerderen van het aantal woongelegenheden een stijging van mobiliteit met zich meebrengt en dat minstens de impact ervan had moet worden nagegaan. De verwerende partij is hier echter volledig aan voorbij gegaan en heeft met de impact van de regularisatieaanvraag geen rekening gehouden.

4.

De tussenkomende partij herhaalt haar argumentatie zoals uiteengezet in haar schriftelijke uiteenzetting en wijst er verder nog op dat de verzoekende partij uit het oog verliest dat er twee garages zijn.

Beoordeling door de Raad

1.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing te vermelden motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt voor de verwerende partij de plicht in om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en deze 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.

3.

De verzoekende partij voert aan dat de bestreden beslissing gebaseerd is op een foutief uitgangspunt, zijnde de overtuiging dat er een vermoeden van vergunning zou gelden voor de twee woongelegenheden in het pand, waardoor de verwerende partij geen rekening houdt met de gewijzigde mobiliteit ten gevolge van het vermeerderen van het aantal woongelegenheden van één tot twee woongelegenheden. Hierdoor werd de aanvraag volgens haar niet op een correcte wijze aan artikel 4.3.1, §2 VCRO getoetst, minstens is de motivering niet afdoende.

In de bestreden beslissing wordt inzake het mobiliteitsaspect overwogen dat de appartementen elk over een afzonderlijke autoberging beschikken en dat met de aanvraag ook een fietsenberging wordt voorzien in de kelderruimte "wat de mobiliteit van de bewoners alleen maar kan verbeteren". De verwerende partij besluit in de bestreden beslissing dat "de aanvraag dus een verbeterde mobiliteitsbeoordeling [heeft] dan de oorspronkelijke vergund geachte situatie".

Hoewel de verwerende partij zich op onjuiste gegevens baseert inzake het vergund geacht karakter van de wijziging naar twee woongelegenheden, zoals vastgesteld bij de beoordeling van het tweede middel, toont de verzoekende partij niet aan dat de beoordeling van de mobiliteitsaspecten in de bestreden beslissing op zich kennelijk onredelijk is. De verzoekende partij stelt zonder meer dat de wijziging van één naar twee woongelegenheden een stijging van de mobiliteit met zich mee brengt, maar laat na om op concrete wijze te verduidelijken welke wijziging van de mobiliteitsimpact volgens haar werd veroorzaakt en ten onrechte door de verwerende partij niet in de beoordeling werd betrokken.

De verzoekende partij betwist evenmin de vaststelling door de verwerende partij dat beide appartementen over een autoberging beschikken vlak bij het perceel van de aanvraag, dat een

nieuwe fietsenberging wordt voorzien in het pand en dat er door de ligging een goede mobiliteit is aangezien de aanvraag niet ver is gelegen van het openbaar vervoersnet per bus en eveneens op betrekkelijk kleine afstand gelegen is van het station Mechelen-Nekkerspoel. De Raad oordeelt dat deze motivering in de bestreden beslissing afdoende is, aangezien de beoordeling van de mobiliteitsaspecten niet kennelijk onredelijk is, noch kennelijk onzorgvuldig voorkomt.

4.

Het derde middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Yusuf KUCAM is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 29 januari 2015, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een pand op een perceel gelegen te 2800 Mechelen, Liersesteenweg 129 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 244K.
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 vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 14 maart 2017 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO