

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

**van 4 september 2018 met nummer RvVb/A/1819/0015
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0587/A**

Verzoekende partij mevrouw **Yvonne VAN GEEL**

vertegenwoordigd door advocaat Liesbeth PEETERS met
woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Ballaarstraat 73

Verwerende partij de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 14 april 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 9 februari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 23 september 2016 voorwaardelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het regulariseren van reeds uitgevoerde verbouwingswerken aan een handelspand met bovenliggende woongelegenheden op een perceel gelegen te 2000 Antwerpen, Wapper 25, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummer 1353.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 24 juli 2018.

Advocaat Liesbeth PEETERS voert het woord voor de verzoekende 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 15 mei 2009 wordt een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een handelspand met twee woongelegenheden op een perceel gelegen te 2000 Antwerpen, Wapper 25.

In uitvoering van deze vergunning wordt er echter maar in één woongelegheden voorzien in plaats van twee. Op 19 februari 2014 wordt een proces-verbaal opgesteld over de wederrechtelijk uitgevoerde werken.

2.

De verzoekende partij dient op 21 juni 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het regulariseren van reeds uitgevoerde verbouwingswerken aan een handelspand met bovenliggende woongelegheden".

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Antwerpen', vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979 in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De brandweer van de hulpverleningszone Antwerpen adviseert op 24 augustus 2016 gunstig onder voorwaarde dat de bovenliggende woning enkel mag worden betrokken door personen die te maken hebben met/betrokken zijn bij de uitbating van het handelspand.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 23 september 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

"...

Omgevingstoets

Mobiliteitsimpact (o.a. toetsing parkeerbehoefte):

Parkeerparagraaf niet van toepassing

Het algemene principe is dat elke bouwaanvraag een parkeerbehoefte genereert. Om te versnijden dat de parkeerbehoefte (geheel of gedeeltelijk) wordt afgewenteld op het openbaar domein, is het de bedoeling om parkeren maximaal op eigen terrein te voorzien, het zogenaamde POET principe (Parkeren Op Eigen Terrein).

De parkeerparagraaf niet van toepassing gezien de aanvraag een vermeerdering van liet aantal woongelegenheden ten opzichte van de bestaande en vergunde of vergund geachte situatie inhoudt.

Cultuurhistorische aspecten:

Gezien de ligging van de aanvraag in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, moet de impact van de aanvraag op de erfgoedwaarde beoordeeld worden en staat de wenselijkheid van behoud voorop. Dit geldt zowel voor het exterieur als het interieur. Het advies van de stedelijke dienst monumentenzorg laat zich als volgt samenvatten: "Vanuit oogpunt monumentenzorg geen bezwaar met betrekking tot de regularisatie. Het is jammer dat de historische houten winkelpui werd vervangen. De

stedelijke dienst monumentenzorg zet in op maximaal behoud van dit kwetsbaar erfgoed. De houten winkelpui werd vervangen dooreen nieuw houten exemplaar dat qua geleding, materialisatie en vormgeving aanleunt bij de historische pui. Hierdoor wordt de beeldwaarde en de beleidsondersteunende functie die het pand heeft voor de Wapper niet verstoord.”

Hinderaspecten — gezondheid — gebruiksgenot — veiligheid in het algemeen:

Door de inrichting van het pand met een winkel en 1 bovenliggende woning, wordt de draagkracht verlaagd ten aanzien van de laatst vergunde toestand. De aanvraag voldoet daarbij aan de actuele eisen inzake woonkwaliteit en veiligheid.

Het college van burgemeester en schepenen acht de gevraagde werken vatbaar voor vergunning op grond van de argumenten, zoals ontwikkeld in het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

...

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:

...

2. de bijgevoegde brandvoorzorgsmaatregelen strikt na te leven;

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 28 oktober 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 januari 2017 om dit beroep voorwaardelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de in rood aangepaste plannen en het in rood aangepast brandweeraadvies.

In navolging van de hoorzitting van 17 januari 2017 beslist de verwerende partij op 19 januari 2017 om het beroep te verdagen in functie van een aangepast plan van de architect. De planaanpassing voorziet een afsluiting (rolluik) in de winkelruimte conform de vergunning van 15 mei 2009. Tijdens de hoorzitting stelt de verzoekende partij voor om een alternatief voor de rolluik te voorzien.

Een aangepast voorstel werd niet binnen de behandelingstermijn van het aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 2 februari 2017 ingediend zodat deze laatste bij het eerder verleend advies blijft.

De verzoekende partij dient op 3 februari 2017 een aangepast plan in met een alternatief voorstel voor de aanvankelijk opgelegde afsluiting in de winkelruimte.

Na de hoorzitting van 17 januari 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 9 februari 2017 gegrond en verleent voorwaardelijk een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

...

De brandweer bracht op 24 augustus 2016 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het advies van de brandweer is voorwaardelijk gunstig mits rekening gehouden wordt met de bijgevoegde opmerkingen en voorwaarden in hooistukken B (wetgeving, verordeningen,

besluiten en normen) en C (specifieke brandvoorzorgsmaatregelen). Het brandweeraadvies vermeldt onder het onderdeel A (beschrijving van het gebouw) dat gezien op het gelijkvloers ook de inkom gelegen is voor de bovenliggende woning en de inkom gebeurt door de handelsruimte (geen aparte inkom aanwezig), dient de bovenliggende woning betrokken te worden door personen verwant aan de handelszaak.

Beoordeling advies:

Het beroep is ingesteld tegen de voorwaarde dat de bovenliggende woning enkel betrokken mag worden door verwanten van de handelszaak gezien er geen afzonderlijke inkom aanwezig is. In voorgaande vergunningsprocedure van 15/05/2009 werd eveneens advies gevraagd aan de brandweer (voor handelszaak met 2 bovenliggende duplexappartementen). Eerder aangehaalde specifieke voorwaarde omtrent het gebruik van de woning werd bij de gevraagde appartementen niet vermeld. De beroeper stelt dat er in de handelsruimte geen wijzigingen gebeuren ten opzichte van voorgaande vergunningsaanvraag. Deze stelling kan aan de hand van de ingediende plannen niet worden bijgetreden. De plannen van de te regulariseren toestand geven geen inrichting van het winkelpand weer. De mogelijkheid tot het afsluiten van de winkel (door middel van een rolluik) wordt op de te regulariseren toestand niet meer weergegeven. De planversie van de vergunningstoestand van 15/05/2009 gaf een afsluitbare winkelruimte weer zodat (na sluit) een aparte inkom voor de appartementen op de verdiepingen werd bekomen. Door het ontbreken van deze afsluiting komt de brandweer tot het besluit dat de woning op de verdieping betrokken dient te worden door verwanten van de handelszaak.

Om tegemoet te komen aan het advies van de brandweer werd in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar voorgesteld om de afsluiting (rolluik) van de winkel opnieuw te voorzien, zoals voorzien op het plan van de vergunningstoestand van 15/05/2009. Het gevraagde plan werd in die zin in rood aangepast. Mits het naleven het in rood aangepaste plan blijft de bereikbaarheid van de woning (door de winkelruimte) ongewijzigd ten opzichte van de reeds vergunde toestand. Gezien de specifieke voorwaarde omtrent het gebruik van de woning in voorgaand advies voor 2 duplexappartementen niet werd opgelegd, en het voorgestelde in rood aangepaste plan dezelfde vergunningstoestand oplegt, wordt deze voorwaarde uit het brandweeraadvies geschrapt.

Het is inderdaad correct dat de Bouwcode in art. 25 § 2 een afwijking toestaat op het voorzien van een gescheiden toegang bij een gevelbreedte kleiner dan 5m. Gezien de gevelbreedte tot aan de zijdelinkse perceelgrenzen 4m bedraagt kan de aanvraag hier beroep op doen. Ondanks de mogelijkheid tot afwijken wordt de afsluitbaarheid van de winkel, conform de vergunningstoestand van 15/05/2009 opnieuw opgelegd om tegemoet te komen aan een voorwaarde van het brandweeraadvies. De afsluitbaarheid van de winkel komt de veiligheid en de gebruikskwaliteit van de winkel eveneens ten goede.

De specifieke voorwaarde van het brandweeraadvies omtrent het gebruik van de woning werd bij de beschrijving van de aanvraag bijgevoegd. Het schrappen hiervan heeft geen invloed op de bijgevoegde opmerkingen en voorwaarden in hoofdstukken B (wetgeving, verordeningen, besluiten en normen) en C (specifieke brandvoorzorgsmaatregelen). Deze dienen strikt nageleefd te worden.

Verloop beroepsprocedure:

Tijdens de hoorzitting van 17 januari 2017 gaf de aanvrager aan dat deze zich akkoord verklaard met het voorzien van een afsluiting in de handelsruimte maar stelt een alternatief voor de rolluik voor. Het beroep werd in zitting van 9 februari 2017 verdaagd zodat de architect een voorstel kon bijbrengen.

Dit voorstel werd niet binnen de behandelingstermijn van de administratie ontvangen (2 februari 2017) zodat in een aanvullend verslag van 2 februari opnieuw werd voorgesteld om de vergunning te verlenen met de rolluik, conform het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Op 3 februari werd namens de aanvrager een aangepast plan ontvangen.

De aanvrager brengt in graad van beroep een aangepast plan bij met een alternatief voor de rolluik. Op dezelfde plaats wordt een afsluiting met een schuifwand voorzien. In gesloten toestand schuift dit achter een nieuwe voorzetwand zodat deze onzichtbaar wordt en eveneens het gebruik van de handelsruimte niet hindert. Gezien dit voorstel evenwaardig is aan de door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar voorgestelde afsluiting en op deze manier na sluit eveneens een afzonderlijke gang naar de woning ontstaat, wordt dit voorstel aanvaard. Het in beroep bijgebrachte plan wordt wel in rood aangepast in die zin dat de schuifwand over een brandweerstand van Rf 1,5h dient te beschikken.

Het in beroep aangepaste brandweeraadvies van 24 augustus 2016 dient strikt te worden nageleefd.

Zoals reeds aangehaald in voorgaande uiteenzetting wordt de specifieke voorwaarde uit het brandweeraadvies met betrekking tot het gebruik van de woning geschrapt. Het in beroep bijgebrachte en in rood aangepaste plan beoogt eenzelfde vergunningstoestand conform de vergunning van 15/05/2009. Gezien het brandweer advies deze voorwaarde destijds niet stelde en eenzelfde vergunningstoestand wordt bekomen kan deze in het huidige advies geschrapt worden.

Mits het strikt naleven van het in beroep bijgebrachte in rood aangepaste plan wordt de aanvraag in overeenstemming gebracht met de goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op 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. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Omgeving:

Het aanvraagperceel is gelegen in het stadscentrum van Antwerpen. De Wapper vormt de verbinding tussen de Meir en de Schutterhofstraat- Hopland. In de omgeving komen verschillende handelsfuncties en woningen voor, voornamelijk in een gesloten bebouwingsvorm.

Rechts naast het pand uit de aanvraag bevindt zich een hoekgebouw gelegen op Wapper-Hopland en telt 4 verdiepingen onder een hellend dak. Het gebouw aan de linkerkant telt

3 verdiepingen onder een zadeldak. Het pand uit de aanvraag bevindt zich vlakbij het beschermde monument 'het Rubenshuis' op huisnummers 9 tot 15.

De aanvraag is functioneel inpasbaar.

De gelijkvloerse handelsfunctie en de bovenliggende woonfunctie is reeds bestaand, vergund bij vergunning van 15/05/2009 en functioneel inpasbaar in de stadskern van Antwerpen.

De aanvraag heeft geen mobiliteitsimpact.

De regularisatieaanvraag betreft een vermindering van het aantal wooneenheden van 2 appartementen naar 1 woning. Deze vermindering heeft een gunstige invloed op het mobiliteitsaspect. Het pand is gelegen in de kern van het historisch centrum van Antwerpen en heeft geen eigen staanplaats of fietstalplaats.

De schaal van het pand en het ruimtegebruik op het perceel wijzigen niet ten opzichte van de vergunningtoestand van 15/05/2009.

Het pand is visueel- vormelijk inpasbaar.

Het visuele aspect van het pand werd reeds getoetst aan de inpasbaarheid in het CHE-gebied (zie legaliteit).

Gaandeweg de werken werd de gelijkvloerse houten pui van de winkelruimte vervangen wegens de slechte staat. De nieuwe pui sluit aan bij het oorspronkelijke historische karakter van het pand en de ondersteunende functie in de straatwand. Het bepleisterde gevelvlak wordt wit geschilderd. Ter hoogte van de kroonlijst werd volgens het bestaande model een nieuwe zinken goot voorzien ter vervanging van de rotte bestaande goot. Symmetrisch in het dakvlak wordt in het dakvlak een opening van 2m breed en 1,23m hoog voorzien ter hoogte van het nieuwe terras. De gevraagde werken zijn visueel-vormelijk inpasbaar.

Het intern ruimtegebruik en het gebruikscomfort wordt gunstig beoordeeld mits het in beroep bijgebrachte in rood aangepaste plan strikt wordt nageleefd.

Tijdens de uitvoering van de laatste vergunning werden grondig afwijkende werken uitgevoerd. Op de verdiepingen (4 verdiepingen waarvan 1 onder dak) werd 1 woning voorzien in plaats van 2 duplexappartementen. De totale inrichting, inclusief interne trappen en technische schachten werd anders uitgevoerd.

Aan de achterzijde van het pand blijft de bestaande trap naar de verdiepingen alsook de bestaande scheidingswand met de liftschacht behouden. De bestaande trap van de kelder (stock winkel) naar het winkelpand werd eveneens behouden. De stockageruimte in de kelder is bereikbaar langs een opklapbaar luik in de gelijkvloerse hal naar de woning. Zoals reeds aangehaald in de beoordeling van het brandweeradvies geeft het plan van de te regulariseren toestand geen winkelinrichting en afsluiting van de winkel meer weer. Gezien door middel van het voorzien van een afsluiting in de winkel na sluitingstijd een aparte inkom wordt bekomen en op deze manier tegemoetgekomen wordt aan een voorwaarde van het advies van de brandweer, dient het in rood aangepaste plan met een schuifwand in de winkelruimte strikt nageleefd te worden.

De opgelegde voorwaarde omtrent het voorzien van een afsluiting van de winkel komt eveneens het gebruik ten goede indien de bewoner niet verwant is aan de winkelluitbater. Gezien er zonder afsluiting steeds door de winkelruimte gegaan moet worden om het sas richting de woning te bereiken is er geen enkele vorm van privacy of beveiliging ten voordele van de uitbater van de winkel aanwezig. Gezien een afsluiting sterk comfortverhogend is en eventuele aspecten van hinder sterk beperkt, wordt deze voorwaarde vanuit het oogpunt van het bevorderen van een kwalitatief ruimtegebruik bijgetreden.

De aanvraag heeft geen nadelige hinderaspecten.

*De woning is opgebouwd uit een slaapvertrek op de 1ste verdieping, een keuken op de 2de verdieping, een badkamer met dressing op de 3de verdieping en een zitruimte met terras op de dakverdieping. De gevraagde ruimten zijn voldoende kwalitatief en trekken voldoende licht en lucht. Er wordt voldaan aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek met betrekking tot het nemen van lichten en zichten op naburige percelen. De aanvraag betekent geen hinder voor de omgeving.
...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert in dit middel de schending aan van de artikelen 1 en 2 en artikel 4.4.2 van bijlage 3 van het koninklijk besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basishoudnormen voor de preventie van brand en ontplofing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen (hierna: KB brandpreventienormen), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en het motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag suggereert om een afsluiting te voorzien tussen de winkel en de toegang tot de hoger gelegen wooneenheid. Dit zou gewenst zijn in het kader van kwalitatief ruimtegebruik en niet ingegeven zijn vanuit de wetgeving inzake brandveiligheid. Overeenkomstig artikel 4.4.2 van bijlage 3 van het KB brandpreventienormen is dergelijke afsluiting volgens de verzoekende partij niet verplicht, aangezien deze bepaalt dat de laatste drie meter tot aan de openbare weg in principe vrij mag zijn en dus niet dicht gebouwd moet zijn.

Volgens de motivering in de bestreden beslissing dient deze laatste drie meter evenwel te worden voorzien van een afsluitbare wand in functie van het kwalitatief ruimtegebruik. In haar beschikkend gedeelte legt de bestreden beslissing als voorwaarde op dat deze afsluiting over een

brandweerstand van 1,5 uur dient te beschikken. De verzoekende partij bekritiseert dat nergens een motivering terug te vinden is waarom er een brandweerstand van 1,5 uur zou moeten worden voorzien, terwijl het plaatsen van de verschuifbare wand enkel dient in het kader van kwalitatief ruimtegebruik.

Het is volgens de verzoekende partij volstrekt onlogisch om de verschuifbare wand te voorzien van een brandweerstand van 1,5 uur, terwijl het plafond en de andere muren een brandweerstand dienen te hebben van 60 minuten en de tussendeur van 30 minuten. Meer nog, het opleggen van een brandweerstand van 1,5 uur voor de verschuifbare wand schendt artikel 4.4.2 van bijlage 3 van voormeld KB brandpreventienormen, nu dit artikel uitdrukkelijk bepaalt dat wanden van evacuatiegangen een brandweerstand van 60 minuten moeten hebben.

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.4.2 bijlage 3/1 middelhoge gebouwen KB brandpreventienormen luidt als volgt:

“Op een evacuatie niveau

De binnenwanden van elke evacuatiweg hebben EI 60.

De deuren van de lokalen die op deze weg uitgeven zijn zelfsluitend en hebben EI 30.

Op zulk niveau geschiedt de toegang tot het trappenhuis overeenkomstig 4.2.2.3.

De evacuatiweg mag de ingangshal omvatten. Deze hal mag de toegang tot de liften en niet afgesloten ruimten omvatten bestemd voor het onthaal en bijdehorende diensten met uitzondering van drankgelegenheden of restauratieplaatsen.

Op een evacuatie niveau mogen geen uitstalramen van bouwdelen met een commerciële functie, die geen EI 60 hebben uitgeven op de evacuatiweg die de uitgangen van andere bouwdelen verbindt met de openbare weg, met uitzondering van de laatste 3 m van deze evacuatiweg.”

De verzoekende partij meent dat het volstrekt onlogisch is om een verschuifbare wand met een brandweerstand van 1,5 uur te voorzien, terwijl het plafond en de andere muren volgens voormelde bepaling een brandweerstand dienen te hebben van 60 minuten en de tussendeur van 30 minuten.

De verzoekende partij leidt uit voormelde bepaling onterecht af dat het om maximale eisen inzake de brandweerstand zou gaan. Het staat de verwerende partij echter vrij om gelet op haar eigen discretionaire bevoegdheid bij het beoordelen van het aangevraagde strengere eisen te stellen indien zij dat nodig acht. Dat een zwaardere brandweerstand voor de verschuifbare wand, terwijl de overige wanden slechts een brandweerstand van 60 minuten dienen te hebben volstrekt nutteloos is, kan worden afgedaan als loutere opportunitetskritiek geuit door de verzoekende partij.

De Raad kan zijn beoordeling op het vlak van de brandveiligheid niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. De Raad kan enkel nagaan of de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, deze gegevens correct heeft geïnterpreteerd en op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen. De verzoekende partij toont evenwel niet aan dat de bestreden beslissing foutief of kennelijk onredelijk is.

Aan de verwerende partij kan evenmin worden verweten dat zij een tegenstrijdige beslissing heeft genomen. De eerdere vergunningsbeslissing van 15 mei 2009 waarbij aan de te voorziene rolluik geen brandtechnische vereisten werd opgelegd, werd genomen door het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen en niet door de verwerende partij.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.2.19 VCRO, artikel 4.3.1 VCRO, artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, het redelijkheids-, rechtszekerheids-, vertrouwens- en motiveringsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

1.1

In een eerste middelonderdeel zet de verzoekende partij uiteen dat een voorwaarde redelijk in verhouding dient te zijn tot de vergunde handelingen. De verplichting om een verschuifbare wand te realiseren met een brandweerstand van 1,5 uur is niet in verhouding tot de vergunde handelingen. Dergelijke brandweerstand is volgens de verzoekende partij maar in zeer specifieke gevallen vereist en zou haar handenvol geld kosten en technisch bijna niet realiseerbaar zijn.

Voorwaarden dienen om de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te waarborgen. Een vergunningverlenend bestuursorgaan moet haar voorwaarden opleggen binnen het kader van de goede ruimtelijke ordening. Dit impliceert dat een voorwaarde dus niet mag worden opgelegd, louter om de brandweer ter wille te zijn, terwijl daar geen reden toe is.

1.2

Verder voert de verzoekende partij in een tweede middelonderdeel aan dat de bestreden beslissing tegenstrijdig is. Volgens de bestreden beslissing voldoet de aanvraag aan alle brandweervoorschriften en dient enkel om reden van goede ruimtelijke ordening en meer bepaald het kwalitatief ruimtegebruik een afsluiting te worden voorzien, zodat de uitbater van het handelsgelijkvloers zijn winkel volledig kan afsluiten door middel van een verschuifbare wand na sluitingstijd ten opzichte van het hoger gelegen appartement. Toch legt de bestreden beslissing om onduidelijke reden op dat deze verschuifbare wand een brandweerstand van 1,5 uur moet hebben.

1.3

In een derde middelonderdeel zet de verzoekende partij uiteen dat het college van burgemeester en schepenen op 15 mei 2009 een vergunning afleverde voor het pand waarop de voorliggende aanvraag betrekking heeft. Op de plannen bij deze vergunning stond het gelijkvloers ingetekend met een rolluik die geen brandweerstand heeft. Het gelijkvloers werd gerealiseerd overeenkomstig de plannen met uitzondering van het rolluik, waarvoor voorliggende regularisatievergunning werd aangevraagd.

De verzoekende partij meent dat zij er op mocht vertrouwen dat de vereiste brandweerstand van 1,5 uur niet zou worden opgelegd. Zij voert dan ook aan dat de bestreden beslissing in strijd is met het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel.

1.4

Tot slot vraagt de verzoekende partij nog in een vierde middelonderdeel om de bestreden beslissing slechts deels te vernietigen. Zij stelt dat er kan worden geoordeeld dat het weglaten van de bewoording “de schuifwand dient over een brandweerstand van 1,5h te beschikken” volstaat en dat de vergunningverlenende overheid geen andere beslissing zou hebben genomen indien het betrokken gedeelte wordt weggelaten van de vergunning.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij uit kritiek op de voorwaarde in de bestreden beslissing dat de afsluiting met schuifwand tussen het gebruik van de woning en de handelsruimte over een brandweerstand van 1,5 uur dient te beschikken. Zij stelt in essentie dat de opgelegde voorwaarde niet redelijk in verhouding is tot de vergunde handelingen en dat er vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening geen enkele motivering terug te vinden is in de bestreden beslissing.

2.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO kan het vergunningverlenend bestuursorgaan een vergunning, die het onverenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening, toch afleveren wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden.

Ook artikel 4.2.19, §1 VCRO schrijft voor dat het vergunningverlenend bestuursorgaan voorwaarden kan verbinden aan een vergunning. Volgens het tweede lid van artikel 4.2.19, §1 VCRO dienen voorwaarden “redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen” te zijn.

3.

De verwerende partij motiveert uitdrukkelijk in de bestreden beslissing dat bovenvermelde voorwaarde de veiligheid en gebruikskwaliteit van de handelsruimte ten goede komt. De afsluiting is ook sterk comfortverhogend en beperkt eventuele hinderaspecten waardoor ze vanuit het oogpunt van het bevorderen van een kwalitatief ruimtegebruik kan worden bijgetreden. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt, bevat de bestreden beslissing dus wel een afdoende motivering om de voorwaarde op te leggen vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening.

De uiteenzetting van de verzoekende partij dat de voorwaarde niet redelijk in verhouding is tot de vergunde handelingen, overtuigt evenmin. De Raad kan enkel maar vaststellen dat de verzoekende partij geen enkel draagkrachtig gegeven bijbrengt om de eventuele onredelijkheid aan te tonen. De loutere beweringen van de verzoekende partij dat een brandweerstand van 1,5 uur slechts in zeer specifieke gevallen wordt vereist, zeer duur, technisch bijna niet realiseerbaar is en zelfs kindercrèches niet aan dergelijk hoge brandweerstand moeten voldoen, volstaan niet om te besluiten dat de opgelegde voorwaarde onredelijk en disproportioneel is.

Wat betreft de aangevoerde schending van het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel en de zogenaamde tegenstrijdigheid met de vergunningsbeslissing van 15 mei 2009, kan worden verwezen naar de weerlegging van het eerste middel. De toepassing van het vertrouwensbeginsel als onderdeel van het rechtszekerheidsbeginsel vereist dat de rechtmatige verwachtingen waarnaar de verzoekende partij verwijst door het optreden van de verwerende partij zelf zijn gewekt. De verzoekende partij verwijst enkel naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen, waaruit geen standpunt van de verwerende partij inzake enig vertrouwenwekkend gedrag blijkt.

4.

Aangezien de eerste drie onderdelen van het middel worden verworpen, is het niet nodig om in te gaan op de in het vierde middelonderdeel gestelde vraag of de opgelegde voorwaarde inzake de brandweerstand afsplitsbaar is van de rest van de vergunning.

5.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 4 september 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT