

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0522 van 10 december 2012  
in de zaak 1011/0778/SA/1/0776

*In zake:*

1. de **stad MECHELEN**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen
2. het college van burgemeester en schepenen van de **stad MECHELEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Cies GYSEN  
kantoor houdende te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Els DESAIR  
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Oudeleeuwenrui 19

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 22 april 2011 en geregulariseerd bij aangetekende brief van 20 mei 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 24 februari 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen van 8 oktober 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de afbraak van een gebouw en het bouwen van een appartementsgebouw, op voorwaarde van het naleven van de adviezen van de brandweer en het Centrum voor Toegankelijkheid.

De aanvraag heeft betrekking op percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

Met het arrest van 17 oktober 2011 met nummer S/2011/0129 heeft de Raad de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uitgesteld.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend, maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomende partij met betrekking tot de vordering tot vernietiging is niet vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 26 maart 2012, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Laura VALGAEREN, die loco advocaat Cies GYSEN verschijnt voor de verzoekende partijen, is gehoord.

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

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

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

## **III. TUSSENKOMST**

De heer [REDACTED] vraagt met een op 27 juni 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 12 juli 2011 vastgesteld dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor de behandeling van de vordering tot vernietiging.

## **IV. FEITEN**

Op 16 juli 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de tweede verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“afbraak van een bestaand gebouw + het bouwen van 12 appartementen en bijhorende garages”*.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan ‘Mechelen’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “*Afbakening van het regionaalstedelijk gebied Mechelen*”, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008. Dit ruimtelijk uitvoeringsplan bevat geen bestemmingswijziging, zodat de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan van toepassing blijven.

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

Op de percelen zijn tenslotte ook de gemeentelijke verordening inzake het opdelen van woningen in meerdere woongelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen, goedgekeurd door de verwerende partij op 19 april 2007 (Belgisch Staatsblad van 18 juli 2007), en de gemeentelijke verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit, goedgekeurd door de verwerende partij op 19 april 2007 (Belgisch Staatsblad van 18 juli 2007), van toepassing.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 augustus 2010 tot 10 september 2010, worden twee bezwaarschriften ingediend.

De brandweer adviseert voorwaardelijk (met betrekking tot brandtechnische vereisten) gunstig op 7 augustus 2010.

Het provinciaal Centrum voor Toegankelijkheid adviseert ongunstig op 2 september 2010.

Er is geen advies gevraagd aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De tweede verzoekende partij weigert op 8 oktober 2010 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

*Een eerdere, in grote lijn identieke aanvraag (2010/0298) werd op 28 mei 2010 geweigerd.*

*De aanvraag is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar.*

*Het ingediende bouwprogramma komt te veel voort uit winstmaximalisatie:*

- *Te zwaar volume*
- *Te hoog bouwprogramma in verhouding tot de beschikbare ruimte*
- *Te hoge parkeerdruk/geen fietsenstalling.*

*Niet in overeenstemming met de verordening “versterken woonkwaliteit”.*

*Niet in overeenstemming met de verordening “opdelen woongelegenheden”.*

*Het advies van het CTPA is ongunstig.*

*Er zijn procedurefouten gemaakt, daar de aanvrager de uitplakking van het openbaar onderzoek niet correct heeft uitgevoerd.*

*Onduidelijkheid dossier*

...”

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 12 november 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn eerste verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren omdat er niet voldaan is aan de gemeentelijke verordening inzake het opdelen in meerdere woongelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen, noch aan de toegankelijkheidsvereisten. Bovendien is het project, volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, te grootschalig.

Na de hoorzitting op 11 januari 2011, waarop de tussenkomende partij verklaart tegemoet te kunnen komen aan de opmerkingen van het provinciaal Centrum voor Toegankelijkheid, beslist de verwerende partij op 13 januari 2011 om de beslissing over het beroep te verdagen om door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een aanvullend verslag te laten opstellen.

De tussenkomende partij bezorgt aangepaste plannen, waarover het provinciaal Centrum voor Toegankelijkheid op 17 januari 2011 voorwaardelijk gunstig adviseert.

In zijn aanvullend verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij opnieuw om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren omwille van de strijdigheid met de gemeentelijke verordening inzake het opdelen in meerdere woongelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen, en omwille van de onverenigbaarheid van het project met de omgeving.

De verwerende partij beslist op 27 januari 2011 opnieuw om de beslissing over het beroep te verdagen om door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een aanvullend verslag te laten opstellen in functie van bijkomend overleg met de eerste verzoekende partij.

In zijn laatste verslag van onbekende datum bevestigt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zijn aanvullend advies.

De verwerende partij beslist uiteindelijk op 24 februari 2011 als volgt om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

*In het beroepschrift stelt vergunningsaanvrager dat de aanvraag niet valt onder de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Inzake het opdelen in meerdere woongelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen' dd. 19 april 2007.*

*Luidens artikel 2 is deze verordening van toepassing 'op elke ééngezinswoning gelegen op het grondgebied van de stad Mechelen'. De ééngezinswoning wordt in artikel 1, 1° gedefinieerd als 'Elk gebouw dat hoofdzakelijk bestaat uit slechts één woongelegenheid en waarbij de eventuele nevenfunctie niet meer dan de helft van de binnenoppervlakte beslaat.' Beroeper argumenteert in het beroepschrift dat de oppervlakte van de nevenfunctie (werkplaats, 1000m<sup>2</sup>) meer dan de helft beslaat van de oppervlakte van de woongelegenheid (200m<sup>2</sup>). De deputatie volgt deze redenering en is van oordeel dat de aanvraag niet valt onder voormelde verordening.*

*Volgens het weigeringsbesluit van het college van burgemeester en schepenen werd de affiche van het openbaar onderzoek niet op correcte wijze uitgehangen. Of het openbaar onderzoek op een correcte wijze werd gevoerd, kan in graad van beroep niet meer*

worden nagegaan. Vermits de aanpalenden tijdig een bezwaarschrift hebben ingediend, waren zij op de hoogte van de lopende bouwaanvraag en het openbaar onderzoek.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de Provincie Antwerpen heeft op 2 september 2010 een ongunstig advies uitgebracht over de aanvraag. De aanvraag is ook niet in overeenstemming met de sectorwetgeving inzake toegankelijkheid voor personen met een beperking.

De bouwheer heeft plannen bijgebracht, die zijn aangepast aan de opmerkingen in het voormelde advies.

Naar aanleiding van de aangepaste plannen heeft de voormelde dienst op 17 januari 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht. De voorwaarden luiden als volgt:

1. Na voltooiing van de werken moet de toegankelijkheid voor personen met een verminderde mobiliteit in het in dit dossier vergunde gedeelte behouden blijven. Dit voorschrift geldt tevens voor de inrichting en de toekomstige niet-vergunningsplichtige wijzigingen die zouden plaatsvinden.

2. De normbepalingen van hoofdstuk III van het B.VI.Reg. tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (05.06.2009) moeten worden nageleefd.

Het is de bouwheer aan te raden de conformiteit m.b.t. de toegankelijkheid te laten vaststellen alvorens de oplevering der werken te aanvaarden. Hiertoe kan onze dienst gecontacteerd worden.

Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden, opgenomen in het advies van 17 januari 2011 van het Centrum voor Toegankelijkheid van de Provincie Antwerpen.

De aanvraag dient getoetst te worden op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Het voorgesteld gebouw telt 3 bouwlagen onder schuin dak. Elke bouwlaag bevat 4 woongelegenheden met 2 slaapkamers.

Het appartementsgebouw heeft een voorgevelbreedte van 33m, een bouwdiepte van 16m op het gelijkvloers (exclusief de terrassen die nog eens 3m diep zijn), 13m op de eerste verdieping (exclusief terrassen) en een dakbasis van 10m. Aan de voorgevel bevindt zich nog een uitsprong van 60cm. De kroonlijsthoogte bedraagt 7m, de nokhoogte 12m25.

Te midden van de voorgevel wordt een doorgang van 3m breed voorzien als toegang tot de 9 garageboxen achteraan op het perceel. Tevens worden nog 4 openlucht staanplaatsen voorzien in de voortuinstrook.

Tijdens de hoorzitting heeft beroeper de inplanting van het nieuwe appartementsgebouw verduidelijkt. Het nieuwe gebouw wordt opgericht op de rechter perceelsgrens. De bestaande woning nr. 41 bevindt zich op 1m van de perceelsgrens, maar omdat het appartementsgebouw wordt opgericht met een wachtgevel, kan na afbraak van woning nr. 41 op deze wachtgevel worden aangesloten.

*Het college van burgemeester en schepenen weigerde de aanvraag ondermeer omdat een meergezinswoning met 12 woonegelegenheden op deze plaats te zwaar zou zijn en het gebouw te volumineus.*

*Uit de foto's blijkt dat in de omgeving voornamelijk kleinschaligere bebouwing voorkomt met eengezinswoningen, zowel vrijstaand, halfopen als gesloten. De woningen links van de aanvraag zijn o.a. eerder smalle rijwoningen met 2 bouwlagen en een schuin dak.*

*Beroeper refereert in het beroepschrift naar andere meergezinswoningen in de omgeving, onder meer naar het appartementsgebouw ■■■■■, vergund op 18/12/2008, waar een hogere bezettingsgraad werd toegestaan dan bij voorliggende aanvraag (daar 3 bouwlagen en bouwdiepte 20,5m, in casu 2,5 bouwlagen en bouwdiepte 16m) en naar de meergezinswoning ■■■■■, dat op 11/09/2009 met 4 bouwlagen en bouwdiepte 17,5m werd vergund. Tevens wijst beroeper erop dat het volume meer dan gehalveerd wordt ten opzichte van de bestaande toestand. De gevel van het ontwerp wordt opgedeeld in vier delen, waardoor de suggestie van vier rijwoningen wordt gewekt.*

*Het college van burgemeester en schepenen stelt dat bij het ontwerp te weinig parkeerplaatsen worden voorzien. Hoewel de stad Mechelen geen stedenbouwkundige verordening heeft inzake parkeernormen, wordt de norm van 1,5 parkeerplaats bij nieuwbouw algemeen gehanteerd.*

*Achteraan het perceel worden 9 garageboxen voorzien en in de voortuinstrook 4 parkeerplaatsen. Dit maakt 13 parkeerplaatsen voor 12 2-slaapkamerappartementen.*

*Algemeen wordt parkeren in de voortuin enkel toegestaan op noodzakelijke opritten bij de woning. In het beroepschrift wordt echter benadrukt dat, waar nodig, ofwel waterdoorlatende betonstenen, ofwel waterdoorlatende grasdallen worden gebruikt en dat er ten opzichte van de bestaande toestand een toename is van de groene ruimte.*

*Het aantal parkeerplaatsen (13 parkeerplaatsen voor 12 2-slaapkamerappartementen) is beperkt, maar, gelet op het feit dat ter zake geen wettelijke voorschriften zijn, volgens de deputatie aanvaardbaar.*

*De deputatie is van oordeel dat het project een verbetering ten opzichte van de bestaande toestand betekent, met meer groen en minder bebouwde oppervlakte en dat de aanvraag dan ook verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

De heer ■■■■■ heeft tegen deze beslissing bij de Raad ook een beroep tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging ingesteld. Dit beroep is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1011/0839/SA/1/0847.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

In het arrest met nummer S/2011/0129 van 17 oktober 2011 heeft de Raad reeds geoordeeld dat het beroep tijdig werd ingesteld en er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen.

## **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en hoedanigheid van de verzoekende partijen**

De eerste verzoekende partij kan, als (publiekrechtelijke) rechtspersoon, krachtens artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO de wettigheid van een vergunningsbeslissing aanvechten wanneer blijkt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing. Dat de bestreden beslissing indruist tegen het door de eerste verzoekende partij gewenste vergunningenbeleid en zo het ruimtelijke ordeningsbeleid van de eerste verzoekende partij feitelijk doorkruist, kan aanvaard worden als een nadeel, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De tweede verzoekende partij is het bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt krachtens artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 2° VCRO over het vereiste belang om bij de Raad beroep in te stellen.

Op basis van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen van 15 april 2011 om in rechte te treden beschikken beide verzoekende partijen over de vereiste hoedanigheid om bij de Raad beroep in te stellen.

## **C. Schending van artikel 4.8.17, §2 VCRO**

1.

Op 4 mei 2011 heeft de griffie van de Raad de verzoekende partijen gevraagd hun initieel verzoekschrift, ingesteld met een ter post aangetekende zending van 22 april 2011, te regulariseren door een afschrift van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen om in rechte te treden voor te leggen en hun inleidend verzoekschrift in overeenstemming te brengen met artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5 a) en b) VCRO. Met een ter post aangetekende zending van 20 mei 2011 hebben de verzoekende partijen een grondig herwerkt verzoekschrift ingediend.

2.

Alle in artikel 4.8.16, §3 VCRO vermelde bepalingen zijn vormvereisten. Dit betekent dat de mogelijkheid tot regularisatie beperkt moet blijven tot de onderdelen van artikel 4.8.16, §3 VCRO die de griffie als te regulariseren aanduidt. De mogelijkheid tot regularisatie van het aanvankelijk ingediend verzoekschrift kan dus niet aangewend worden om de facto een volledig herwerkt of een nieuw verzoekschrift in te dienen. Met artikel 4.8.17, §2 VCRO heeft de decreetgever bepaald dat een inleidend verzoekschrift waarin de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, of de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen geschonden worden, niet zijn opgenomen, vormelijk geregulariseerd kan worden.

3.

Voor zover de verzoekende partijen met een ter post aangetekende zending van 20 mei 2011 niet alleen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 15 april 2011 om in rechte te treden bezorgen, maar tevens een herwerkt verzoekschrift met aanvullende feitelijke en juridische overwegingen, oordeelt de Raad dat de verzoekende partijen de grenzen hebben overschreden die in redelijkheid verbonden moeten worden aan de aan de verzoekende partijen geboden mogelijkheid tot regularisatie van het aanvankelijk ingestelde verzoekschrift, en zo artikel 4.8.17, §2 VCRO geschonden hebben.

Het eerste, tweede en derde middel in het geregulariseerd en herwerkt verzoekschrift van de verzoekende partijen van 20 mei 2011 zijn drie nieuw ontwikkelde middelen, die niet in het oorspronkelijk verzoekschrift van 22 april 2011 terug te vinden zijn.

De Raad houdt dan ook alleen rekening met de in het oorspronkelijk verzoekschrift ontwikkelde en in het herwerkte verzoekschrift, overeenkomstig artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5 a) en b) VCRO, als vierde en vijfde middel omschreven middelen.

Het eerste, tweede en derde middel in het geregulariseerde en herwerkte verzoekschrift zijn dan ook onontvankelijk: de Raad beoordeelt ze niet, en weert deze middelen, als strijdig met artikel 4.8.17, §2 VCRO, uit de debatten.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Vierde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In hun vierde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO in samenhang met artikel 1.1.2, 13° VCRO, van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen 'inzake het opdelen in meerdere woongelegenheden van de hoofdfunctie van woningen', van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen 'inzake het versterken van de woonkwaliteit', van artikel 4.7.21, §1 VCRO en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (formele motiveringswet) en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

Vooreerst stellen de verzoekende partijen, in tegenstelling tot hetgeen de verwerende partij in de bestreden beslissing overweegt, dat de gemeentelijke verordening 'inzake het opdelen in meerdere woongelegenheden' wel van toepassing is op de aanvraag én dat de aanvraag strijdig is met deze verordening. De verzoekende partijen stellen dat, gelet op artikel 2 ervan, deze gemeentelijke verordening van toepassing is op elke ééngezinswoning op het grondgebied van de stad Mechelen. Artikel 1, 1° van de gemeentelijke verordening definieert een ééngezinswoning als "elk gebouw dat hoofdzakelijk bestaat uit slechts één woongelegheden en waarbij de eventuele nevenfunctie niet meer dan de helft van de binnenoppervlakte beslaat".

De verzoekende partijen voeren aan dat de bestaande ééngezinswoning en de opslagruimte van elkaar onderscheiden gebouwen zijn met verschillende kadastrale nummers en dat in de ééngezinswoning geen nevenfunctie aanwezig is. De verzoekende partijen stellen verder dat de verwerende partij in de bestreden beslissing het kernwoord 'gebouw' negeert en alleen kijkt naar de oppervlakte van een ander gebouw op een naastliggend perceel.

Naast de volgens hen foutieve gevolgtrekking van de verwerende partij dat de verordening 'inzake het opdelen in meerdere woongelegenheden' niet van toepassing is, stellen de verzoekende partijen als volgt dat de verwerende partij deze verordening ook schendt:

*"Krachtens artikel 5 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening opdelen woongelegenheden is het mogelijk om een eengezinswoning met een binnenoppervlakte tussen de 180m² en 450m² op te delen onder de volgende voorwaarden:*



*één bijkomende zelfstandige woning met buitenruimte conform de stedenbouwkundige verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit te voorzien indien één zelfstandige woning met een binnenoppervlakte van 135m<sup>2</sup> en een aaneengesloten private buitenruimte van meer dan 20m<sup>2</sup> behouden blijft.*

*Gelet de grootste woongelegenheden ca. 115m<sup>2</sup> telt, is aan voormelde voorwaarde duidelijk niet voldaan.”*

De verzoekende partijen stellen verder dat de verwerende partij de formele motiveringsplicht schendt, doordat zij de aanvraag op geen enkele wijze toetst aan de gemeentelijke verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit. Dit klemmt des te meer omdat, volgens de verzoekende partijen, de aanvraag als volgt ook strijdig is met deze verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit:

*“Overeenkomstig artikel 4 en bijgevoegde tabel worden oppervlaktenormen voor de nuttige bruikbare vloeroppervlakte opgegeven, en dienen deze voor de slaapruijnte ouders 12m<sup>2</sup> te bedragen terwijl op de tweede verdieping slaapkamers worden voorzien die deze norm niet halen (10,1m<sup>2</sup> en 10,6m<sup>2</sup>).*

*Bovendien worden er in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning geen afzonderlijke fietsenstallingen voorzien, terwijl artikel 7 van de gemeentelijke stedenbouwkundige versterken woonkwaliteit bepaalt dat bij nieuwbouw en vernieuwbouw elke zelfstandige woning dient te beschikken over een fietsenstalling met een oppervlakte van min. 2m<sup>2</sup> (2 fietsen).”*

De verzoekende partijen stellen tot slot dat, aangezien de bestreden beslissing de beide gemeentelijke verordeningen schendt, de verwerende partij ingevolge artikel 4.3.1, §1 VCRO de aanvraag moest weigeren.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De repliek van de tussenkomende partij is niet vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 2, eerste lid van de gemeentelijke verordening inzake het opdelen in meerdere woongelegenheden definieert het toepassingsgebied als:

*“Deze stedenbouwkundige verordening is van toepassing op elke ééngesinswoning gelegen op het grondgebied van de stad Mechelen. De verordening zal dienen bij de beoordeling van aanvragen voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor verbouwing, vernieuwbouw, nieuwbouw na sloop en wijzigingen van hoofdfunctie.”*

Artikel 1, 1° van de gemeentelijke verordening inzake het opdelen in meerdere woongelegenheden definieert een ééngesinswoning als:

*“Elk gebouw dat hoofdzakelijk bestaat uit slechts één woongelegenheden en waarbij de eventuele nevenfunctie (vb. kantoor- of handelsfunctie) niet meer dan de helft van de binnenoppervlakte (zie artikel 1, 7°) beslaat.”*

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij:

*“In het beroepsschrift stelt vergunningsaanvrager dat de aanvraag niet valt onder de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ‘Inzake het opdelen in meerdere woongelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen’ dd. 19 april 2007.*

*Luidens artikel 2 is deze verordening van toepassing ‘op elke ééngezinswoning gelegen op het grondgebied van de stad Mechelen’. De ééngezinswoning wordt in artikel 1, 1° gedefinieerd als ‘Elk gebouw dat hoofdzakelijk bestaat uit slechts één woongelegheden en waarbij de eventuele nevenfunctie niet meer dan de helft van de binnenoppervlakte beslaat.’ Beroeper argumenteert in het beroepsschrift, dat de oppervlakte van de nevenfunctie (werkplaats, 1000m<sup>2</sup>) meer dan de helft beslaat van de oppervlakte van de woongelegheden (200m<sup>2</sup>). De deputatie volgt deze redenering en is van oordeel dat de aanvraag niet valt onder voormelde verordening.”*

Uit de bijgebrachte stedenbouwkundige plannen blijkt dat de aanvraag vooreerst de sloop van een ééngezinswoning en een opslagruimte betreft. Deze twee gebouwen staan naast elkaar ingeplant, maar hebben wel een verschillend huisnummer en vervullen een verschillende functie. De verwerende partij stelt dat de opslagplaats een nevenfunctie is van de ééngezinswoning en dat de oppervlakte van de nevenfunctie meer dan de helft beslaat van de oppervlakte van de woongelegheden.

De Raad oordeelt evenwel dat de opslagruimte op het naastliggende perceel niet beschouwd kan worden als nevenfunctie van de ééngezinswoning. De gemeentelijke verordening inzake het opdelen in meerdere woongelegenheden vermeldt overigens zelf als voorbeeld van een nevenfunctie een kantoorfunctie of een handelsfunctie, die, gelet op de bewoording van de definitie van een ééngezinswoning, in de ééngezinswoning zelf is ondergebracht. De Raad treedt dit bij: de in de bestreden beslissing vermelde opslagruimte en ééngezinswoning zijn twee van elkaar onderscheiden gebouwen en de opslagruimte is dus geen nevenfunctie van de ééngezinswoning.

De verwerende partij heeft dus ten onrechte beslist dat de gemeentelijke verordening inzake het opdelen in meerdere woongelegenheden niet van toepassing is op de aanvraag, waardoor de bestreden beslissing onwettig is, zonder een eventuele schending van deze gemeentelijke verordening nog te moeten onderzoeken.

2.

Bovendien stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij de aanvraag op geen enkele wijze heeft getoetst aan de gemeentelijke verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit.

Artikel 2 van deze gemeentelijke verordening bepaalt dat de verordening van toepassing is op:

*“... elke zelfstandige woning gelegen op het grondgebied van de stad Mechelen. De verordening zal dienen bij de beoordeling van aanvragen voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor verbouwing, vernieuwbouw, nieuwbouw en wijzigingen van hoofdfunctie, voor het deel waarop de aanvraag betrekking heeft.”*

De Raad oordeelt dat de verwerende partij inderdaad en ten onrechte in de bestreden beslissing helemaal niet onderzoekt of de aanvraag onder het toepassingsgebied valt van deze bindende en verordenende gemeentelijke verordening, zodat de verwerende partij de formele

motiveringsplicht geschonden heeft en de bestreden beslissing onwettig is, zonder een eventuele schending van deze gemeentelijke verordening te moeten onderzoeken.

Het vierde middel is gegrond.

### **B. Vijfde middel**

De Raad onderzoekt het vijfde middel niet omdat het niet tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 24 februari 2011, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de afbraak van een gebouw en het bouwen van een appartementsgebouw op percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij binnen een termijn van drie maanden vanaf de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 10 december 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS