

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0124 van 10 maart 2015
in de zaak 1314/0001/A/2/0001

In zake: mevrouw **Neree CLAES**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Luc SVELKOU
kantoor houdende te 3583 Paal-Beringen, Paalsesteenweg 133
waar woonplaats wordt gekozen
verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
de heer Tom LOOSE

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 2 september 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 10 juli 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt van 21 maart 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het verbouwen van een pand met garage en drie appartementen tot garage en studentenhuysvesting (14 studentenkamers en aanhorigheden).

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 3000 Hasselt, Stationsplein 5 en met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie F, nummer 149K3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De zaak wordt toegewezen aan de eerste kamer. Met een beschikking van 23 december 2014 wordt de zaak doorverwezen naar de tweede kamer, voorgezeten door mevrouw Hilde LIEVENS.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 20 januari 2015, waar de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Isabel GIERAERTS die loco advocaat Luc SAVELKOUL verschijnt voor de verzoekende partij en de heer Tom LOOSE die verschijnt voor de verwerende partij zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van VCRO en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

Op 12 maart 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“verbouwen van een pand met garage en 3 appartementen tot garage en studentenhuisvesting (14 studentenkamers en bijhorigheden)”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan ‘Hasselt-Genk’, gelegen in woongebied.

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

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De woonwinkel brengt op 14 maart 2013 een gunstig advies uit.

De stedelijke brandweer brengt op 15 maart 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent het volgende ongunstige advies:

“ ...

Overwegende echter dat om 2 bijkomende kamers te voorzien op de zolder, er aan de achterzijde er cfr. het brandweeradvis een bijkomende brandtrap dient geplaatst. Dat deze brandtrap zich volledig buiten het maximaal toegelaten bouwvolume bevindt, dat dit niet aanvaardbaar is. De bouwdiepte op de verdieping bedraagt reeds ca 16m aan de linkerzijde en ca 12m aan de rechterzijde. De ruime brandtrap vermeerderd deze bouwdiepte met quasi 4m, hetgeen niet aanvaardbaar is gezien de bouwdiepte cfr. de verordening woonkwaliteit (art.01.03.01) op de verdieping maximum 10m bedraagt. De profielen van de burelen zijn niet aangegeven op de doorsnede waardoor de bouwdieptes op de verdiepingen van de aanpalenden niet in te schatten zijn.

Overwegende echter dat ook de “erker” die op de vierde verdieping wordt voorzien om

beide bovenste studentenkamers voldoende ruim te maken, niet conform de woonkwaliteit is (art.01.05.03). Overwegende dat zulke dakuitbouwen cfr. voornoemd artikel op min. 1m van de perceelsgrenzen moeten worden ingeplant en dat deze in feite maximum 50% van de dakvlakbreedte mogen beslaan.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt weigert op 21 maart 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen is van oordeel dat:

- bestemmingswijzigingen van bestaande panden naar studentenkamers niet meer mogelijk zijn om het betaalbaar wonen voor gezinnen zoveel mogelijk kansen te geven.*
- in deze omgeving moet de woonkwaliteit (o.a. nachtelijke rust) opgekrikt en met het bijkomende creëren van meer dan 2 studentenkamers is die garantie er niet.*
- huisvesting voor meer dan 2 studenten, de kwaliteit van de omgeving aantast zodat de woonbuurt verloedert;*

Het college van burgemeester en schepenen treedt de motivatienota van de ontwerper niet bij en beslist de aanvraag ook qua bestemming te weigeren.

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 25 april 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 juni 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 18 juni 2013 beslist de verwerende partij op 10 juli 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Overwegende dat in het verleden de stationsbuurt een verpauperd gebied was met weinig attractiviteit;

dat er veel leegstand was boven de horeca- en handelszaken; dat de woonfunctie er beperkt was;

dat een opwaardering van het gebied gestart werd met de heraanleg van het Stationsplein en de Bampslaan en verder gerealiseerd zal worden met het goedgekeurd BPA ‘Stationsomgeving’;

dat binnen het plangebied ‘Stationsomgeving’ een bijkomend aanbod aan stedelijke functies (kantoren, diensten, wonen en kleinschalige kleinhandel) voorzien worden;

dat de nieuwe ontwikkelingen zoals de realisatie van het nieuwe gerechtsgebouw ook hun impact hebben op de bestaande bebouwing aan de rand van het BPA; dat zo o.a. het oude kantoorgebouw (nr.9) langs Stationsplein volledig gerenoveerd is en het oud postkantoor met sorteercentrum afgebroken is voor de realisatie van een nieuwbouwproject;

Overwegende dat het voorliggend pand nr.5 grenst aan het BPA ‘24 Quatro - Stationsomgeving’; dat het deel van het Stationsplein waar het onderhavig pand langs

gesitueerd is tot de 'zone voor plein' behoort;

dat voor deze zonering onder meer volgende bepalingen opgenomen zijn in het BPA:

Multifunctioneel plein met de noodzakelijke infrastructuur voor voetgangers, infrastructuur en haltes voor openbaar vervoer, kiss&ride, taxi's,...in relatie tot het station.

....

De inrichting van het plein met daarbijhorende constructies moet leiden tot de realisatie van:

- een goed functionerend overstappunt (transitzone) tussen trein, perrons, parkeren, bussen,...*
- een aangename verblijfsruimte voor voetgangers*
- een stedenbouwkundig samenhangend en architecturaal kwalitatief plein;*

Overwegende dat nieuwe projecten in de stationsbuurt moeten bijdragen aan de opwaardering van de stationsomgeving;

Overwegende dat voorliggend ontwerp in een herbestemming en verbouwing van het bestaande pand voorziet;

Overwegende dat de uitbreiding op de zolderverdieping niet voldoet aan de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'woonkwaliteit' (art. 01.05.03);

dat de dakuitbouw zowel aan de voor- als achtergevel iets meer dan 90% bedraagt i.p.v. max. 50% van de dakvlakbreedte; dat tevens de dakuitbouwen zich op 0.55 meter situeren i.p.v. min. 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens;

dat een afwijking niet kan worden toegestaan; dat het ontwerp voorziet in een bijkomende bouwlaag in plaats van een ondergeschikte dakuitbouw;

Overwegende dat het plaatsen van een brandtrap tegen de achtergevel niet voldoet aan artikel 01.03 'bouwdiepte' van voormelde verordening; dat de brandtrap als vaste constructie een uitbreiding van de bouwdiepte inhoudt; dat de bestaande bouwdiepte op de verdieping namelijk ca. 16 meter langs de linker perceelsgrens en ca. 12 meter langs de rechter perceelsgrens reeds de maximaal toegelaten bouwdiepte van 10 meter overschrijdt; dat een bijkomende bouwdiepte van ca. 4 meter niet kan aanvaard worden;

Overwegende dat de inrit tot de parkeergarage aanleiding kan geven tot verkeersconflicten;

dat momenteel het openbaar domein niet ingericht is om de parkeergarage op een veilige manier te ontsluiten;

dat de voorgevel van het pand zich situeert op een afstand van ca. 10 meter van de rijweg; dat omwille van de verspringing van de bouwlijn het voetpad verbreedt ter hoogte van het pand; dat tevens de parkeerzone van het Stationsplein eindigt ter hoogte van de inrit tot het pand;

dat bij de heraanleg van het Stationsplein er vermoedelijk geen rekening gehouden is met de parkeergarage in het pand aangezien de gelijkvloerse verdieping van het pand toen als handelszaak uitgebaat werd;

Overwegende dat de beroeper op datum van 09/07/2013 bijkomende documenten heeft gefaxd; dat een copie van een machtiging verleend door het college van burgemeester en schepenen d.d. 5 december 1960, een grondplan en 2 snedes werden bijgebracht; dat het voorwerp van de machtiging betreft: 'het bijbouwen van een hangar achter zijn bestaande appartementsgebouw, te Hasselt, Stationsplein, op het perceel gekadaastreerd

sectie F, nr.149/W/2 ‘; dat de machtiging werd verleend onder voorwaarde: ‘het gebouw zal opgericht worden overeenkomstig het hieraangehechte goedgekeurde plan, zoals aangegeven op het inplantingsplan’;

Overwegende dat de deputatie het standpunt van het college van burgemeester en schepenen bijtreedt;

dat 3 volwaardige appartementen vervangen worden door 14 studentenkamers;

dat een bestemming van studentenhuysvesting ter plaatse niet aanvaardbaar is;

dat de herbestemming van het bestaande pand tot studentenhuysvesting hinder zal veroorzaken voor de omgeving; dat het pand intenser gebruikt zal worden;

dat de kwaliteit van de omgeving zal aangetast worden op vlak van leefbaarheid (o.a. nachtrust);

Overwegende dat het beroep niet kan ingewilligd worden;

dat de vergunning niet kan worden verleend;

...”

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 VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.2.1 en 4.2.14 VCRO, alsook van het rechtszekerheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en de motiveringsplicht.

De verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing steunt op volgende motieven:

1. Het motief dat de inrit tot de parkeergarage aanleiding kan geven tot verkeersconflicten.

2. Het motief dat de uitbreiding op de zolderverdieping niet voldoet aan de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ‘woonkwaliteit’ en dat het plaatsen van een brandtrap tegen de achtergevel eveneens niet voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ‘woonkwaliteit’.

3. Het motief van de Stad Hasselt hernemend om het betaalbaar wonen voor gezinnen zoveel mogelijk kansen te geven en omdat de woonkwaliteit in de omgeving opgekrikt moet worden: de herbestemming als studentenhuysvesting is niet meer aanvaardbaar, wegens het veroorzaken van hinder voor de omgeving op vlak van leefbaarheid (o.a. nachtrust).

De verzoekende partij is van oordeel dat de verwerende partij de vergunde toestand van de parkeergarage en de inrit in wezen herroept wanneer zij stelt dat deze aanleiding zullen geven tot verkeersconflicten. Deze constructies dienen echter volgens de verzoekende partij als vergund geacht te worden beschouwd aangezien deze werden opgericht voor 22 april 1962. Indien de verwerende partij niet de bedoeling had de vergunde toestand in te trekken, of op te heffen, had zij zich niet mogen beroepen op een vergunde toestand als zijnde “hinderlijk voor het verkeer” om de bouwaanvraag te weigeren, aldus de verzoekende partij. Het motief inzake de mogelijke verkeersconflicten wegens de ligging van de inrit naar de garage schendt dan ook volgens de verzoekende partij het rechtszekerheidsbeginsel en het beginsel dat vergunde toestanden niet ingetrokken of zonder meer opgeheven mogen worden.

Voorts stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij eveneens het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel schaadt, aangezien zij zich zonder meer aansluit bij de redenering van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt. Het college heeft immers haar vertrouwen geschaad door het aanpassen van de beleidslijn inzake studentenkamers. Deze beleidslijn vond ingang op het moment van de weigering van de vergunningsaanvraag door het college en was aldus niet kenbaar voor de verzoekende partij. De verzoekende partij stelt voorts dat er door de stad Hasselt bepaalde verwachtingen werden gecreëerd, aangezien zij steeds gunstig geadviseerd werd omtrent de herbestemming, alvorens over te gaan tot de aankoop van het betrokken gebouw. Zij verwijst hiervoor naar voorafgaande communicatie tussen haar en de administratie van de stad Hasselt. De verzoekende partij stelt dat het argument dat de kwaliteit van de omgeving zal worden aangetast kennelijk onredelijk is en niet opgaat, maar dat de omgeving door het beoogde project net zal worden opgewaardeerd.

Tot slot stelt de verzoekende partij nog dat zij in haar beroepschrift afstand doet van het plan van uitbreiding van de zolder en de bouw van een brandtrap. Hierdoor komt de verzoekster tegemoet aan de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening “woonkwaliteit”. De verwerende partij is volgens de verzoekende partij dan ook onzorgvuldig geweest in haar besluitvorming door geen rekening te houden met deze afstand en de vergunning te weigeren op grond van het feit dat de studentenkamers de verordening “woonkwaliteit” schenden.

2.

De verwerende partij antwoordt vooreerst dat de verkeersveiligheid deel uitmaakt van de beoordelingsbevoegdheid in het kader van artikel 4.3.1 VCRO. Bij deze beoordeling dient te worden uitgegaan van de bestaande toestand. De verwerende partij wijst op het feit dat in de loop der tijd de gelijkvloerse ruimte werd omgevormd van “garage/werkplaats” tot handelsruimte. De in- en uitrit werd met andere woorden niet meer gebruikt. Dit blijkt ook uit de opstelling van het openbaar terrein, waarbij een verhoogd voetpad werd voorzien, terrasruimte is voorzien op het voetpad en een groenperk met hoogstamboom werd aangelegd recht voor de vermeende garage-uitrit. Gelet hierop stelt de verwerende partij terecht tot de conclusie te komen dat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening om reden dat de “inrit aanleiding kan geven tot verkeersconflicten”. De verwerende partij meent dan ook dat er sprake is van een schending van de artikelen 4.2.1 en 4.2.14 VCRO, en nog minder van het beweerd herroepen van het vergund karakter van de inrit naar de parkeergarage dan wel het impliciet intrekken of opheffen van de vroegere vergunning.

Voorts stelt de verwerende partij dat zij, ondanks het feit dat het “standpunt van het college van burgemeester en schepenen” bijgetreden wordt, dit geenszins inhoudt dat zij de nieuwe beleidslijn van de stad Hasselt omtrent studentenkamers bijtreedt. Daarenboven is dit niet het enige weigeringsmotief, maar stelt de verwerende partij tevens dat de aanvraag indruist tegen verschillende aspecten van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening “woonkwaliteit”. De verwerende partij stelt verder dat de verzoekende partij in gebreke blijft toe te lichten waar zij

kennelijk onredelijk heeft geoordeeld, minstens toont zij niet aan dat het argument dat de kwaliteit van de omgeving zal aangetast worden op het vlak van leefbaarheid feitelijk onjuist en kennelijk onredelijk zou zijn. Tot slot stelt de verwerende partij nog dat zij wel degelijk kennis heeft genomen van het volledige beroepschrift van de verzoekende partij. Echter is zij niet verplicht om een gewijzigde aanvraag in aanmerking te nemen bij het nemen van haar beslissing.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de verwerende partij in haar bestreden beslissing ten onrechte de garage-inrit bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag heeft betrokken, waar deze evenwel als vergund geacht diende beschouwd te worden. De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij hierdoor contra legem handelt, aangezien zij een bestaande en vergunde toestand mee betreft in haar beoordeling. Daarenboven benadrukt de verzoekende partij dat er nooit een functiewijziging heeft plaatsgevonden van garage naar handelsruimte, verder bevindt er zich wel degelijk een verlaagde dorpel naast de boom zodat het gebouw met de auto gemakkelijk is te bereiken. Naast deze verlaagde dorpel bevinden zich bovendien parkeerplaatsen. De verzoekende partij begrijpt dan ook niet waarom een verschil in behandeling wordt gemaakt. De verzoekende partij benadrukt dat er zich geen problemen stellen met de verkeersveiligheid.

De verzoekende partij voert bijkomend aan dat er een schending van het gelijkheidsbeginsel voorligt, daar een aanpalend pand wel vergund werd als studentenhuisvesting, daar waar dit voor de verzoekende partij werd geweigerd. Beide panden zijn met elkaar te vergelijken en er ligt slechts een korte periode tussen beide aanvragen.

Tot slot benadrukt de verzoekende partij dat er wel degelijk een schending voorligt van het zorgvuldigheidsbeginsel, het proportionaliteitsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het evenredigheidsbeginsel. De verwerende partij had immers moeten kiezen voor de minst bezwarende mogelijkheid, zijnde het toestaan van de vergunning, onder het opleggen van voorwaarden waardoor de wettigheid van de vergunning gegarandeerd werd.

Beoordeling door de Raad

1.

In een eerste middelonderdeel voert de verzoekende partij in essentie aan dat de verwerende partij ten onrechte geen rekening heeft gehouden met de vergund geachte toestand van de parkeergarage en de inrit. Zij stelt dat de verwerende partij ten onrechte de verkeerssituatie op het Stationsplein betreft bij de aanvraag. De verwerende partij stelt daar tegenover dat zij de aanvraag beoordeelt conform artikel 4.3.1 VCRO en derhalve een correcte afweging maakt van de verkeersveiligheid.

In de motivatienota die deel uitmaakt van het aanvraagdossier, staat met betrekking tot de garage en de inrit het volgende vermeld:

“ ...

Het pand omvat op het gelijkvloers een garage/werkplaats in het achterliggende gedeelte met inrit via het stationsplein en bijhorende dienstruimten. Deze functie is vermeld op de originele plannen en er werd tot op heden geen aanvraag tot bestemmingswijziging ingediend.

(...)

De bestemming op het gelijkvloers blijft ongewijzigd. Dit wil zeggen dat de ruimte gebruikt zal worden volgens zijn oorspronkelijke functie van garage, zoals vermeld op de originele plannen, met inrit van het stationsplein.

Om de inrit bereikbaar te maken zal de straatinrichting deels aangepast moeten worden.

...

De fietsenstalling is bereikbaar via de inrit van de achterliggende garage.

...

Integratie van de geplande werken in de omgeving

Aan de voor- en achtergevel van het gebouw wordt niet geraakt. Dit wordt gerenoveerd en hersteld waar nodig....

Beschrijving inzake integrale toegankelijkheid

De toegankelijkheid van de parkeergarage wordt gegarandeerd door de dorpel gelijk met het voetpad te houden. Dit is momenteel ook het geval.

...”

In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 13 juni 2013 werd met betrekking tot de inrit naar de parkeergarage het volgende gesteld:

“ ...

De inrit tot de parkeergarage kan aanleiding geven tot verkeersconflicten. Momenteel is het openbaar domein niet ingericht om de parkeergarage op een veilige manier te ontsluiten. De voorgevel van het pand situeert zich op een afstand van ca 10m van de rijweg. Omwille van de verspringing van de bouwlijn verbreedt het voetpad ter hoogte van het pand. Tevens eindigt de parkeerzone van het stationsplein ter hoogte van de inrit tot het pand. Bij de heraanleg van het stationsplein is er vermoedelijk geen rekening gehouden met de parkeergarage in het pand aangezien de gelijkvloerse verdieping van het pand toen als handelszaak werd uitgebaat.

De vergunde toestand van het pand is in het dossier niet aangetoond. Volgens de vergunningshistoriek zijn er voor het kwestieuze perceel geen stedenbouwkundige vergunning afgeleverd na 1961. Het pand is volgens de gemeentelijke dienst R.O. vermoedelijk opgericht in 1960.

...”

Volgens de gegevens verstrekt door de verzoekende partij werd op de hoorzitting van 18 juni 2013 verzocht om een uitstel van behandeling om de bouwheer toe te laten op dit gegeven te reageren, doch dit uitstel werd niet verleend. Wel heeft de verzoekende partij na de hoorzitting, en meer bepaald op 9 juli 2013 bijkomende stukken bij de verwerende partij ingediend om de vergund geachte toestand van de garage en het pand aan te tonen.

In dit begeleidend schrijven van 9 juli 2013 wordt verwezen naar een vergunning van 5 december 1960 voor een appartementsgebouw. De tekst van de vergunning, samen met het grondplan en het inplantingsplan waarop ook de grens met het stationsplein staat aangeduid, wordt aan de verwerende partij bezorgd. De verzoekende partij besluit dat daarmee de vergunningstoestand bewezen wordt en dat deze in overeenstemming is met de huidige toestand. De verzoekende partij verzoekt tevens om een nieuwe hoorzitting, en indien dit niet mogelijk is, deze nieuwe stukken mee in overweging te nemen bij de te nemen beslissing.

2.

In het administratief dossier bevinden zich inderdaad oude bouwplannen waaruit blijkt dat er in 1960 een “hangar achter zijn bestaande appartementsgebouw” werd bijgebouwd. Tevens bevinden er zich plannen in het dossier waaruit een toegangspoort en garage blijkt die deel uitmaken van het bestaande appartementsgebouw.

Omtrent deze bouwplannen stelt de verwerende partij in haar bestreden beslissing het volgende:

“
...

Overwegende dat de beroeper op datum van 09/07/2013 bijkomende documenten heeft gefaxd; dat een copie van een machtiging verleend door het college van burgemeester en schepenen d.d. 5 december 1960, een grondplan en 2 snedes werden bijgebracht; dat het voorwerp van de machtiging betreft: ‘het bijbouwen van een hangar achter zijn bestaande appartementsgebouw, te Hasselt, Stationsplein, op het perceel gekadaastreerd sectie F, nr.149/W/2 ‘; dat de machtiging werd verleend onder voorwaarde: ‘het gebouw zal opgericht worden overeenkomstig het hieraangehechte goedgekeurde plan, zoals aangegeven op het inplantingsplan’;

...”

3.

De verzoekende partij heeft in haar vergunningsaanvraag aangegeven dat de bestemming op het gelijkvloers, met inbegrip van de functie, zijnde de garage en de inrit ongewijzigd blijft. Na kennisname van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft zij desbetreffend een aantal stukken meegedeeld waarbij zij zich beroept op het vergund geacht karakter van deze toestand.

De verzoekende partij heeft derhalve doorheen de administratieve procedure duidelijk aangegeven dat zij zich, wat betreft de garage en de inrit ernaar toe, beroept op het vermoeden van vergunning en dus de vergund geachte toestand, en dit op basis van een vergunning van 1960.

Artikel 4.2.14 §1 VCRO stelt het volgende:

“Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van deze codex te allen tijde geacht te zijn vergund.”

Uit de beschikbare gegevens in het administratief dossier, dewelke gekend zijn door de verwerende partij, gelet op de melding die ervan wordt gemaakt in haar bestreden beslissing, diende de verwerende partij een beslissing te nemen omtrent het vergund geacht karakter van de inrit naar de garage.

De verwerende partij laat echter met betrekking tot de garage en de inrit naar de garage in het midden of er moet uitgegaan worden van een vergunde toestand of niet.

De verwerende partij had omtrent dit ingeroepen vermoeden van vergunning een standpunt moeten innemen. Zij kon zich niet beperken louter melding te maken van de documenten die door de bouwheer werden meegedeeld, om dan in het kader van de goede ruimtelijke ordening, een negatief oordeel te vellen inzake de toegang tot het openbaar domein.

Eens een constructie op grond van artikel 4.2.14 VCRO vermoed wordt vergund te zijn (en het vermoeden, vervat in artikel 4.2.14, §1 VCRO is niet weerlegbaar), volgt uit dit vermoeden immers dat de toets aan de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1, §1 VCRO irrelevant is en geen afbreuk meer kan doen aan het vastgestelde vermoed vergund karakter.

De uitleg die de verwerende partij in haar antwoordnota verschaft omtrent het ingeroepen vermoeden van vergunning, met name dat moet uitgegaan worden van de bestaande toestand, het feit dat op de gelijkvloerse verdieping een nachtwinkel/telefoonwinkel werd uitgebaat en de garage en de inrit er naartoe in onbruik is, kan niet aanvaard worden, nu dit een beoordeling ‘a posteriori’ is. Een weigeringsbeslissing kan niet a posteriori formeel gemotiveerd worden.

Dit middelonderdeel is gegrond.

4.

De overige middelonderdelen kunnen niet tot een ruimere vernietiging leiden.

De Raad merkt immers op dat de in de weigeringsbeslissing opgenomen motieven losstaan van elkaar. Geen der motieven kunnen als overtoollig ten overstaan van de andere beschouwd worden.

Dit houdt in dat de vastgestelde onwettigheid van één der motieven leidt tot de onwettigheid van de bestreden beslissing, niet in het minst nu moet vastgesteld worden dat de gegrondheid van het eerste middelonderdeel betrekking heeft op de materieelrechtelijke werking van het vermoeden van vergunning.

Een onderzoek van het tweede middelonderdeel inzake het aanleunen bij het nieuwe beleid van de Stad Hasselt, is niet vereist. Los van de vraag of dit al dan niet tot enige gegrondheid zou leiden, moet vastgesteld worden dat dit motief op zich de weigeringsbeslissing niet noodzakelijk zelfstandig kan dragen.

Met betrekking tot het derde middelonderdeel wenst de Raad op te merken dat de verzoekende partij, als bouwheer, naar aanleiding van haar administratief beroep, uitdrukkelijk afstand heeft gedaan van een onderdeel van haar bouwaanvraag, met name de realisatie van de twee zolderkamers. Bij de te nemen herstelbeslissing kan de verwerende partij zich niet beperken tot de loutere vermelding van deze afstand, maar dient zij desbetreffend een standpunt in te nemen. Het behoort immers tot de plicht van de vergunningverlenende overheid om de verklaringen van de bouwheer met betrekking tot het doel en het voorwerp van de aanvraag te onderzoeken en te beoordelen en het werkelijk voorwerp van de aanvraag te bepalen. Indien wijzigingen aan de aanvraag worden aangebracht in de loop van de administratieve procedure moet het vergunningverlenend bestuursorgaan daar op formele wijze aandacht aan besteden, in het bijzonder wanneer deze wijzigingen een invloed kunnen hebben op de verenigbaarheid van de aanvraag met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijke verordening.

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 10 juli 2013, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het verbouwen van een pand met garage en drie appartementen tot garage en studentenhuisvesting op een perceel gelegen te 3000 Hasselt, Stationsplein 5 en met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie F, nummer 149K3.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 10 maart 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS