

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 12 maart 2021 met nummer RvVb-UDN-2021-0752
in de zaak met rolnummer 2021-RvVb-0368-UDN

Verzoekende partij	Nicole VERHELST vertegenwoordigd door advocaat Griet VERSCHINGEL met woonplaatskeuze op het kantoor te 2570 Duffel, Beukheuvel 146
Verwerende partij	de provincie ANTWERPEN vertegenwoordigd door de deputatie van de provincieraad
Tussenkomende partij	Jan VAN DEN BORNE vertegenwoordigd door advocaten Jeroen DE CONINCK en Tinneke HUYGHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Amerikalei 211

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 4 maart 2021 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van de provincie Antwerpen van 3 december 2020.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 12 juni 2020 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomende partij een omgevingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het verbouwen en uitbreiden van een meergezinswoning met vermeerdering van het aantal woonentiteiten op het perceel gelegen te 2018 Antwerpen, Haantjeslei 37, met als kadastrale omschrijving afdeling 10, sectie K, nummer 1673G2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 1 februari 2020 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij.

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 9 maart 2021 om in de procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid tussen te komen.

De verwerende partij dient geen nota met opmerkingen over de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid maar wel het administratief dossier in. De argumentatie van de

tussenkomen de partij over de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid is opgenomen in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid op de openbare zitting van 9 maart 2021.

Advocaten Griet VERSCHINGEL en Arne ROOMAN voeren het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Tinneke HUYGHE voert het woord voor de tussenkomen de 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

De tussenkomen de partij dient op 10 maart 2020 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor “het grondig verbouwen en deels uitbreiden van een bestaande meergezinswoning” op het perceel gelegen te 2018 Antwerpen, Haantjeslei 37, met als kadastrale omschrijving afdeling 10, sectie K, nummer 1673G2.

In het Omgevingsloket wordt verduidelijkt dat het gaat om het verbouwen en/of uitbreiden van een meergezinswoning met wijziging van het aantal woonegelegenheden (van drie naar vier wooneenheden).

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979, en in werking getreden op 9 november 1979, in woonegebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, definitief vastgesteld op 19 juni 2009. Voor het perceel gelden geen nadere voorschriften.

Het perceel ligt ook binnen het toepassingsgebied van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Antwerpen ‘Bouwcode’, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 april 2014 en goedgekeurd door verwerende partij op 9 oktober 2014 (hierna: Bouwcode).

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd. De eigenaars van de aangrenzende percelen werden om hun standpunt verzocht. De verzoekende partij dient een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van een voor de Raad ongekende datum om de omgevingsvergunning te weigeren.

Het college van burgemeester en schepenen treedt haar omgevingsambtenaar bij en weigert op 12 juni 2020 een omgevingsvergunning aan de tussenkomen de partij.

Tegen die beslissing tekent de tussenkomen de partij op 16 juli 2020 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Op 20 augustus 2020 dient de tussenkomen de partij een wijzigingsverzoek in. Ze voegt daarbij vier stukken (die ze ook reeds voegde aan haar beroepschrift): een aangepast plan voor de nieuwe toestand van het gelijkvloers, van de eerste verdieping, van de tweede verdieping en tot slot een project-MER-screening. Met een tweede wijzigingsverzoek van 26 augustus 2020 voegt ze diezelfde stukken nogmaals toe. De tussenkomen de partij wenst daarmee in essentie tegemoet te komen aan de kritieken uit eerste aanleg dat er onvoldoende licht is in de keukens en eetruimtes op de eerste en tweede verdieping en dat een toegankelijke fietsenstalling voor twee fietsen ontbreekt.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 september 2020 om het beroep niet in te willigen en de omgevingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat het vergund geachte karakter voor 3 woongelegenheden onvoldoende wordt aangetoond.

In het dossier kunnen geen bewijstukken worden teruggevonden die het vermoeden van vergunning enigszins aannemelijk maken. Geen bewonerskaarten worden teruggevonden zodat de inschrijvingen op het adres niet achterhaald kunnen worden. Geen fotoreportage wordt bijgebracht ter duiding van de bestaande toestand. Geen bewijs wordt bijgebracht van opdeling van de nutsvoorzieningen. Op basis van de Google streetview beelden van juni 2017, augustus 2013, maart 2009, alsook op basis van bijvoegde dossierfoto's, kan geen effectieve verdeling in meerdere deurbellen en brievenbussen worden afgeleid.

...

Het feit dat op een bepaald adres tijdens een bepaalde periode meerdere afzonderlijke personen/ gezinnen waren ingeschreven, bewijst in geen geval een effectieve verdeling in meerdere woongelegenheden. Wel zou dit naast de andere overtuigingsstukken een element kunnen zijn om het vermoeden van vergunning voldoende aannemelijk te maken.

Het verwijzen naar een e-mail waarin een medewerker 'Consulent omgeving' het vermoeden van vergunning voor 3 woongelegenheden aanhaalt, heeft geen enkele juridische waarde. Deze stelling is louter afkomstig van een individuele medewerker en werd niet door de GOA, noch door het CBS gevolgd en bevestigd.

Het project is niet in overeenstemming met de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Het project wordt getoetst aan de Bouwcode, goedgekeurd op 25 oktober 2014.

...

Beoordeling:

...

Uit volgende beoordeling zal blijken dat de aanvraag voor het opdelen van een gezinswoning naar een meergezinswoning met 4 appartementen, niet kan voldoen aan de geldende comforteisen (auto en fietsstalplaatsen) en tevens niet voldoet aan de vereiste om het opdelen mogelijk te maken. Het college oordeelt dan ook terecht dat de aanvraag uitgaat van een overschrijding van de draagkracht van het perceel en haar omgeving. De aanvraag voldoet niet aan artikel 6 "Harmonie en draagkracht".

(figuur)

...

Artikel 23 "Opdelen van een woning" bepaalt dat het opdelen van een woning met een buitenruimte van meer dan 15 vierkante meter in meerdere woongelegenheden principieel niet toegelaten is, tenzij na opdeling tenminste één woongelegheden met een netto-vloeroppervlakte van minstens 100m² met een aansluitende buitenruimte van minstens 15 vierkante meter behouden blijft.

De eengezinswoning wordt opgedeeld in woningen variërend van 41m², 64m², 76m² en 84m². Het standpunt van het CBS wordt bijgetreden dat niet voldaan wordt aan art. 23. Het is aan de aanvrager om het vermoeden van vergunning als meergezinswoning aan te tonen of te voldoen aan de norm van art. 23.

...

De hoorzitting vindt plaats op 29 september 2020.

Als reactie op dit verslag en de bespreking op de hoorzitting, bezorgt de tussenkomenende partij op 29 september 2020 een toelichtende nota met bijhorende stukken (waaronder: “*vergunning frans dak dd 1 december 1945*”, “*woningkaarten*”, “*Getuigenverklaring vorige eigenaar*” en “*Aangepaste plannen*”), en voegt deze allen ook bij haar wijzigingsverzoek van diezelfde datum.

Op 8 oktober 2020 bezorgt de tussenkomenende partij een e-mail van Fluvius waarin wordt aangegeven dat ze niet over een historiek beschikken en enkel informatie hebben over de huidige situatie.

Op 12 oktober 2020 bezorgt ze bijkomend een foto “*waarop 3 meters te zien zijn in het pand Haantjeslei 37*”.

Op 26 november 2020 brengt de provinciale omgevingsambtenaar een aanvullend verslag uit. Ook in dit verslag wordt geadviseerd de omgevingsvergunning te weigeren:

“...

Aanvullende stukken

In het oorspronkelijke aanvraagdossier kunnen geen bewijsstukken worden teruggevonden die het vermoeden van vergunning als meergezinswoning enigszins aannemelijk maakte.

In beroep werd als reactie op het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar een aanvullende nota bijgebracht, met verschillende bewijsstukken. Zo worden onder andere een plan horende bij de vergunning van 1 december 1945 bijgebracht, woningkaarten en een getuigenverklaring van de vorige eigenaar.

Ook werd op 29 september een wijzigingsverzoek gedaan via het omgevingsloket en werden aangepaste plannen opgeladen, waarmee de aanvrager wenst tegemoet te komen aan de opmerkingen van de provinciale omgevingsambtenaar: Het terras op de eerste verdieping wordt teruggetrokken en binnen de bestaande bouwdiepte van 17,8 meter geïntegreerd. Hierdoor blijft de bouwdiepte en de daarmee gepaard gaande inkijk en schaduw hinder ten opzichte van de bestaande toestand ongewijzigd. Op het terras op de tweede verdieping wordt een zichtscherm met een breedte van 60 centimeter geplaatst om te voldoen aan het Burgerlijk Wetboek.

De aanvrager nam contact op met Fluvius, maar zij beschikken slechts over de actuele gegevens op het adres. Dit werd via het omgevingsloket met een bericht van 8 oktober meegedeeld.

Ter ondersteuning van de getuigenverklaring van de vorige eigenaar en de verklaring van Fluvius dat zij niet over een historiek beschikken, bezorgde de aanvrager op 12 oktober via het omgevingsloket nog een foto waarop 3 meters te zien zijn in het pand Haantjeslei 37.

Aanvullende beoordeling

Op het plan horende bij de vergunning van 1 december 1945 kan worden afgeleid dat er op de 1ste verdieping een keuken en terras aanwezig is. Op basis van de vergunningshistoriek blijkt dat er op 8 mei 1942 hiervoor een vergunning werd verleend. Op het aangehaalde plan kan worden afgeleid dat er op het gelijkvloers tevens een keuken aanwezig is, wat zou kunnen wijzen op een verdeling in 2 appartementen. Op 1 december 1945 werd een vergunning verleend voor het omvormen van het dak tot een frans dak, zodat een volwaardige bouwlaag gecreëerd werd.

Op basis van de bijgebrachte woningkaarten kan worden afgeleid dat er tussen de periode van 1947 tot in het jaar 1976, vaak 3 personen en/of gezinnen op het adres waren ingeschreven.

Dit gebruik wijzigt echter wanneer er tussen de periode vanaf 22 maart 1976 tot 15 april 2019 een gezin komt wonen. Tijdens deze referentieperiode is het gebruik te herleiden tot een eengezinswoning, al blijkt er tussen 15 juni 1994 en 29 oktober 1998 nog een alleenstaande persoon ingeschreven op het adres. Deze vaststelling komt overeen met een bijgevoegde getuigenverklaring waaruit blijkt dat de vorige eigenaar het pand ingevolge de akte van 6 januari 1976 heeft aangekocht. Toen ging de toestand blijkbaar uit van een meergezinswoning met 3 woongelegenheden, al werd dit gebruik door de bewoning van het gezin, minstens tot 15 april 2019 terug omgevormd tot eengezinswoning. Voor de inwerkingtreding van het gewestplan van Antwerpen betreft de laatst gekende vergunningstoestand aldus een eengezinswoning.

Later zou de eengezinswoning dan terug opgedeeld zijn tot 3 woongelegenheden, wat zou moeten blijken uit de beschrijving van de bestaande toestand, in het besluit van college van burgemeester en schepenen van Antwerpen. Voor het opdelen van een eengezinswoning tot de gevraagde 4 appartementen geldt er sinds 1 mei 2000 een vergunningsplicht. Uit de vergunningshistoriek blijkt er voor de opdeling tot het bestaande aantal appartementen geen vergunning aanwezig. Zoals in het initiële verslag van de POA aangehaald blijft het uitgangspunt ook op basis van de bijgebrachte stukken, een eengezinswoning die opgedeeld wordt in 4 appartementen.

...

Voorgesteld wordt het origineel standpunt van de POA te behouden en de vergunning te weigeren.

...

De tussenkomenende partij bezorgt op 30 november 2020 nog een replieknota op dit aanvullend verslag.

De verwerende partij verklaart het beroep op 3 december 2020 gegrond en verleent een omgevingsvergunning onder voorwaarden. De vergunning wordt verleend volgens de op 29 september 2020 aan het wijzigingsverzoek gevoegde planset.

De verwerende partij beslist:

“ ...

FUNCTIE

De aanvraag voldoet aan de goede ruimtelijke ordening op vlak van functionele inpasbaarheid.

Een woonfunctie onder de vorm van een meergezinswoning is inpasbaar binnen het stedelijk weefsel van Antwerpen.

Het naburige pand aan rechterzijde is tevens een meergezinswoning.

De deputatie treedt de aanvrager bij, in de zin dat het vergund geachte karakter voor 3 woonegelegenheden, voldoende is aangetoond.

Op het plan horende bij de vergunning van 1 december 1945 kan worden afgeleid dat er op de 1ste verdieping een keuken en terras aanwezig is. Op basis van de vergunningshistoriek blijkt dat er op 8 mei 1942 hiervoor een vergunning werd verleend. Op het aangehaalde plan kan worden afgeleid dat er op het gelijkvloers tevens een keuken aanwezig is, wat zou kunnen wijzen op een verdeling in 2 appartementen. Op 1 december 1945 werd een vergunning verleend voor het omvormen van het dak tot een frans dak, zodat een volwaardige bouwlaag gecreëerd werd.

Op basis van de bijgebrachte woningkaarten kan worden afgeleid dat er tussen de periode van 1947 tot in het jaar 1976, vaak 3 personen en/of gezinnen op het adres waren ingeschreven. Op basis van een getuigenverklaring van de vorige eigenaar blijkt dat deze het pand, ingevolge de akte van 6 januari 1976, heeft aangekocht als zijnde een meergezinswoning met 3 woonegelegenheden.

De deputatie oordeelt dat er op basis van de in beroep bijgebrachte stukken voldoende bewijs voor handen is om het vermoeden van vergunning voor 3 woonegelegenheden aan te tonen. Het feit dat er nadien slechts een bewoning wordt vastgesteld door 1 gezin doet aan deze toestand geen afbreuk.

Het project is in overeenstemming met de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Het project wordt getoetst aan de Bouwcode, goedgekeurd op 25 oktober 2014.

Het bestaande pand is gesloten opgericht tot op de grens met het openbaar domein en telt 4 bouwlagen onder een daklaag uitgevoerd als plat dak. De rechtstreeks aanpalende panden kenmerken een voorkomen van 3 bouwlagen onder een hellend dak (linkerzijde) en 4 bouwlagen onder een plat dak. Aan dezelfde straatzijde worden panden met 2 à 5 bouwlagen waargenomen.

De aanvraag wijzigt niets aan het bestaande aantal bouwlagen of aan de bestaande bouwhoogte.

Het betreft ter plaatse een stedelijke omgeving waarin op de verschillende bouwlagen sterk variërende bouwdieptes worden waargenomen. Reeds in de directe omgeving is op de naburige percelen een bouwdiepte waarneembaar van 15,81m op het links aanpalende perceel (nr. 35) en ca. 28m op het rechts aanpalende perceel (nr. 39). De waargenomen bouwdiepte op het perceel aan rechterzijde strekt zich nog eens uit over de volledige perceelsbreedte en over 2 volwaardige bouwlagen. Het pand aan rechterzijde dient hoewel onderdeel van de bestaande toestand eerder als een uitzondering aanzien te worden. De bestaande toestand op het aanvraagperceel gaat met inbegrip van het overdekte terras uit van een diepte van 17,8m, wat binnen het overwegende referentiebeeld (panden aan linkerzijde, bekeken vanaf voorgevel) nog waarneembaar is.

Op basis van de aangepaste plannen horende bij het wijzigingsverzoek van 1 oktober 2020, kan het aspect schaal en hinder gunstig beoordeeld worden. Het terras op de eerste verdieping wordt teruggetrokken en binnen de bestaande bouwdiepte van 17,8m geïntegreerd. Hierdoor ontstaat geen bijkomende inkijk of schaduw hinder. Op het terras op

de tweede verdieping wordt een zichtscherf met een breedte van 60cm geplaatst om te voldoen aan het Burgerlijk Wetboek.

Gelet op de vergund geachte toestand van 3 appartementen wordt niet tot een overschrijding van de draagkracht van het perceel besloten. De aanvraag voldoet aan artikel 6 "Harmonie en draagkracht".

De voorgevel wordt grotendeels behouden met vernieuwd buitenschrijnwerk in zwart aluminium. In het straatbeeld worden voor wat betreft het buitenschrijnwerk verschillende materialen waargenomen, zodat geen bezwaar geformuleerd wordt tegen een uitvoering in aluminium. Het voorgestelde materiaal is voldoende kwalitatief en in overeenstemming met art. 11 "Afwerken van gevels en materiaalgebruik".

Het artikel 23 "Opdelen van een woning" is niet van toepassing gezien de vergund geachte toestand een meergezinswoning betreft.

De aanvraag voldoet aan art. 27 "open ruimte" van de Bouwcode. Op niveau van het maaiveld is een onbebouwde grondoppervlakte van minimaal 20% beschikbaar.

De appartementen voldoen allen aan de minimale oppervlakenorm van art. 22 "Minimale oppervlakte van een zelfstandige woning". Dit artikel voorziet geen verhouding tussen het aantal slaapkamers en de noodzakelijke netto-vloeroppervlakte. De BGO "Wonen" van de stad Antwerpen gaat in tegen de verordenende bepalingen van de stedenbouwkundige verordening en kan niet gevolgd worden.

De aanvraag is in overeenstemming met art. 24 "minimale lichtinval en luchttoevoer". De door het college opgemerkte strijdigheid wordt niet bijgetreden. Op basis van de netto-vloeroppervlakte wordt voldoende luchtdoorlatende oppervlakte voorzien. Op de aangepaste plannen van de verdiepingen werd de keuken naar de voorgevelzijde gebracht, zodat deze ter plaatse meer licht kan ontvangen.

Alle appartementen beschikken over een individuele buitenruimte conform art. 28 "Minimale oppervlakte buitenruimte".

Voor de uitbreiding met 1 bijkomende appartement worden voldoende fietsstalplaatsen voorzien, conform art. 29 "Fietsstalplaatsen en fietsparkeerplaatsen".

Er worden in de kelder 6 fietsstalplaatsen voorzien, 3 gewone en 3 in een hangstelsysteem. De inrichting voldoet echter niet aan de inrichtingsprincipes van art. 29 gezien achter de fietsen geen manoeuvreerruimte van 1,70m beschikbaar is. De keldertrap is tevens slechts 0,72m breed en niet voorzien van een fietsgoot.

Op de aangepaste plannen zijn op het gelijkvloers 2 goed bereikbare fietsstalplaatsen voorzien. Deze volstaan om te voldoen aan de beoogde uitbreidingswerken.

Gelet op de vergund geachte toestand van 3 appartementen, gezien voldaan wordt aan de kwaliteitseisen van de bouwcode en geen onaanvaardbare impact op de omgeving ontstaat, oordeelt de deputatie dat 1 parkeerplaats gecompenseerd kan worden via het gemeentelijk belastingreglement.

...

SCHAAL, RUIMTEGEBRUIK, BOUWDICHTHEID, VISUEEL-VORMELIJK

Gezien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een voldoende gedetailleerde verordening, waarvan niet afgeweken wordt, en hierin

voorschriften staan die de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en de visueel-vormelijke elementen behandelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

*De aanvraag is qua **schaal** in verhouding tot de omgeving. Op basis van de aangepaste plannen horende bij het wijzigingsverzoek van 1 oktober 2020, kan het aspect schaal en hinder wel gunstig beoordeeld worden.*

*De aanvraag heeft een verantwoord **ruimtegebruik en bouwdichtheid**. Een ruime tuinzone van 113m² blijft behouden, op een terrein met een oppervlakte van 210m². Er wordt voldaan aan art. 27 van de bouwcode. In de omgeving zijn nog panden waarneembaar met verschillende woongelegenheden.*

*De **visueel-vormelijke elementen** en het materiaalgebruik van de aanvraag zijn inpasbaar in de omgeving. Het visueel-vormelijke voorkomen in de straat wijzigt zeer beperkt. De gevraagde kleuren en materialen zijn inpasbaar en voldoende kwalitatief.*

GEBRUIKSGENOT

Gezien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een voldoende gedetailleerde verordening, waarvan niet afgeweken wordt, en die verordening voorschriften bevat die het gebruiksgenot behandelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De aanvraag voorziet in voldoende kwalitatieve appartementen.

MOBILITEIT

Er worden voldoende fietsstalplaatsen voorzien.

Voor de uitbreiding met 1 bijkomende appartement worden op het gelijkvloers 2 goed bereikbare fietsstalplaatsen voorzien. Deze volstaan om te voldoen aan de beoogde uitbreidingswerken.

Gelet op de vergund geachte toestand van 3 appartementen, gezien voldaan wordt aan de kwaliteitseisen van de bouwcode en geen onaanvaardbare impact op de omgeving ontstaat, oordeelt de deputatie dat 1 parkeerplaats gecompenseerd kan worden via het gemeentelijk belastingreglement.

VEILIGHEID EN GEZONDHEID

De aanvraag is mits het opleggen van voorwaarden in overeenstemming met de wetgeving op de brandveiligheid.

Uit het advies van de brandweer blijkt dat het aangevraagde mits voorwaarden in overeenstemming met de wetgeving op de brandveiligheid kan worden gebracht.

Het advies van de brandweer dient strikt nageleefd te worden.

HINDER OMWONENDEN

Privacy/ inzicht en schaduw: aanvaardbaar.

Op basis van de aangepaste plannen horende bij het wijzigingsverzoek kan het aspect schaal en hinder wel gunstig beoordeeld worden. Het terras op de eerste verdieping wordt teruggetrokken en binnen de bestaande bouwdiepte van 17,8m geïntegreerd. Hierdoor ontstaat geen bijkomende inzicht of schaduw. Op het terras op de tweede verdieping

wordt een zichtscherf met een breedte van 60cm geplaatst om te voldoen aan het Burgerlijk Wetboek.

Er zal geen sprake zijn van een bijkomende schaduwhinder voor de aanpalende panden.

Veiligheid/gezondheid: aanvaardbaar.

Aanvaardbaar mits naleven van het advies van de brandweer.

Gemeenschappelijke muur

De aanvraag heeft betrekking op het oprichten, uitbreiden of afbreken van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom.

Burgerrechtelijke aspecten

De bezwaarindiener stelt dat zijn burgerlijke rechten aangetast worden en dat er onder andere schade en stabiliteitsproblemen kunnen optreden. Ook meent deze dat de werken kunnen leiden tot een vermindering van het rendement van de zonnepanelen.

De omgevingsvergunning heeft echter een zakelijk karakter. Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed. De vergunningsbeslissing doet dus geen afbreuk aan de burgerlijke rechten van derden. Het is derhalve niet de taak van de vergunningverlenende overheid om na te gaan of de begunstigde van de vergunning tevens beschikt over de nodige rechten of titels om de vergunning uit te voeren. Bovenvermelde aspecten worden niet beoordeeld tijdens huidige procedure.

Afgeleide hinder: aanvaardbaar

Hinder die tijdens de uitvoering van de werken kan ontstaan is eerder tijdelijk van aard en niet geheel uit te sluiten.

De bezwaarindiener oordeelt dat er sprake is van een bouwmisdrijf, nu er reeds werken worden uitgevoerd op het perceel van de aanvraag. Het is de bevoegdheid van de handhavingdiensten om al dan niet op basis van een klacht op te treden en eventueel te verbaliseren.

De hinder die kan ontstaan door een toenemend aantal gezinnen en het ontbreken van akoestische isolatie kan niet in voorliggende stedenbouwkundige beoordeling gevolgd worden. Het betreft een stedelijke omgeving waarin zowel een- en meergezinswoningen naast elkaar voorkomen. De functie is zoals eerder geoordeeld inpasbaar in de omgeving. De werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van de kunst, met aandacht voor eventuele bestaande bouwfysische gebreken.

...

MILIEUEFFECTRAPPORTAGE (M.E.R.)

Het project is opgenomen in bijlage III van het MER-besluit. Voor de aanvraag geldt een screeningsplicht. De screening werd uitgevoerd.

Een project-m.e.r.-screeningsnota werd in beroep toegevoegd zodat het procedurele knelpunt uit de eerste aanleg procedure werd rechtgezet.

De bespreking van de effecten wordt in bovenstaande titels gedaan.

..."

Dat 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 SCHORSING BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID

Uit het dossier blijkt dat de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID

De verzoekende partij die bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de bestreden beslissing nastreeft, moet het uiterst dringende karakter van de zaak aantonen. Ze moet daarnaast ook een middel aanvoeren dat op basis van een eerste voorlopig onderzoek de vernietiging van de beslissing kan verantwoorden en dus ernstig is. Pas wanneer die twee voorwaarden vervuld zijn, kan de Raad de schorsing van de bestreden beslissing bevelen bij uiterst dringende noodzakelijkheid. (artikel 40, §2, eerste lid DBRC-decreet).

A. Uiterst dringende noodzakelijkheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij zet vooreerst op algemene wijze de vereisten uiteen waaraan moet worden voldaan om een schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid te kunnen voorkomen, onder meer dat het uiterst dringend karakter door precieze feiten moet worden aangetoond alsook dat een urgente beslechting zich opdringt zodat een gewone schorsingsprocedure niet volstaat.

De verzoekende partij wijst concreet inzake de “hoogdringendheid” (lees: uiterst dringende noodzakelijkheid) in essentie op feit dat de uitvoering van de werken werd gestart en nog steeds bezig zijn, waarbij ze verwijst naar foto’s (gedateerd van 15 tot en met 23 februari 2021) waarop het verloop van de afbraakwerken te zien is en waarop te zien is dat op 24 februari 2021 bouwmaterialen werden aangeleverd, op 25 en 26 februari (een deel van) het afbraakafval uit de tuin werd verwijderd en de ondergrond werd geëgaliseerd, op 27 februari de vloerplaat werd gegoten en de ruwbouwwerken op het gelijkvloers werden aangevat.

Ze verduidelijkt dat de fase van de heropbouw dus sinds 27 februari 2021 gestart is. Ze geeft aan dat de werken verder werden gezet in de periode 1 maart t.e.m. 3 maart. Ter staving verwijst ze naar deze stukken:

- zintuigelijke vaststellingen van de verzoekende partij op 1 maart 2021 dat er wordt geslepen in de gemeenschappelijke muur (communicatie ervan aan haar raadsman);
- foto’s van de werken op 1 maart 2021 (verderzetten ruwbouwwerken);
- proces-verbaal (PV) van vaststelling van 2 maart 2021 door een gerechtsdeurwaarder, waarin onder meer wordt vastgesteld:

“Mevrouw VERHELST toont mij van in haar tuin de werken aan het naastliggend pand.

Ik zie een recent opgetrokken muur in rode snelbouwsteen met grijze betonnen balken. (foto 1)

(...)

Hierop begeef ik mij naar het dak op de tussenverdieping van de woning van verzoekende partij.

Van daaruit kan ik naar beneden kijken, in de woning waar de verbouwingswerken aan de gang zijn. Ik zie betonnen balken die rusten op een recent gebouwde muur in rode snelbouwsteen. Deze balken liggen aan de overkant in gaten die in de muur met het pand nummer 39 gemaakt werden. (foto's 3, 5 en 6)

De gemaakte gaten zijn erg groot in verhouding tot de balken die erin rusten. (foto's 5 en 6). Op deze balken liggen een aantal potten (grijze kleur). (foto's 3, 5 en 6)

Op dit ogenblik is een arbeider aan het werk ter hoogte van de gemene muur (woning verzoekster en het pand nummer 37) met een blauwkleurige boorhamer. (foto's 3 en 4)

Hij maakt nu gelijkaardige gaten in deze muur.”

Ze concludeert dat uit deze stukken blijkt dat ze geen andere keuze heeft dan om een UDN-procedure te starten, omdat een acute tussenkomst van de Raad nodig is om te vermijden dat het gebouw in een vergevorderd stadium verkeert of zelfs voltooid zal zijn, tegen de tijd dat over een gewone schorsingsvordering en vordering tot vernietiging uitspraak is gedaan. Voormelde vorderingen zijn dus ondoelmatig. Ze benadrukt nogmaals dat de vergunde werken binnen luttel tijd zullen voltooid zijn, wat ze voornamelijk steunt op het snelle verloop van de werken (ze verwijst naar de foto's van de werken op 1 maart, 2 maart en 3 maart 2021 waarbij waar te nemen is dat op 2 en 3 maart het gelijkvloers wordt afgesloten door een 'plafond' / vloer eerste verdieping).

Met verwijzing naar een arrest van de Raad en voormelde stukken besluit ze dat “een gewone schorsingsprocedure onherroepelijk te laat zal komen om de door een verzoekende partij ingeroepen nadelige gevolgen van een zekere omvang weg te nemen”.

Verder stelt ze nog dat er een oorzakelijk verband is tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing. Ze licht toe dat ze reeds de rechtbank van eerste aanleg te Antwerpen (in kort geding) vatte om schade te vermijden en haar burgerlijke rechten te vrijwaren. Ze legt uit dat het pand niet met voorzichtigheid werd afgebroken en de wijze van heropbouw ook te wensen overlaat, wat overigens onder meer blijkt uit het PV.

De aangevoerde nadelige gevolgen die voortvloeien uit de bestreden beslissing bestaan volgens haar onder meer en in essentie uit het verminderen van de leefkwaliteit van haar pand (door de hinder die gepaard gaat met de omvorming van de eengezinswoning naar meergezinswoning met vier woongelegenheden), waarbij ze concreet verwijst naar de privacyhinder (inkijk in haar tuin vanuit de gecreëerde terrassen op de verdiepingen) en de hinder door parkeerdruk van vier gezinnen terwijl er op heden amper parkeermogelijkheid is in de straat en geen parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

2.

De tussenkomende partij meent in essentie dat de verzoekende partij niet met de gepaste spoed en diligentie heeft gehandeld.

Ze wijst er vooreerst op dat de verzoekend partij tot de laatste (mogelijke) dag heeft gewacht om een verzoekschrift tot vernietiging in te dienen, waaraan geen verzoek tot schorsing werd gekoppeld.

Vervolgens verduidelijkt ze dat ze met de sloopwerkzaamheden gestart is op 9 februari en deze – na een korte onderbreking omwille van de weersomstandigheden – heeft verdergezet vanaf 15 februari, waarna de werkzaamheden onverminderd werden verdergezet. De vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid is dus pas 23 dagen na de start van de werken en 17 dagen na de definitieve start van de werken ingediend, wat getuigt van een afwachtende houding en niet spoort met de ingeroepen uiterst dringende noodzakelijkheid.

De tussenkomenende partij meent tot slot dat het voorgaande des te meer geldt omdat ze, met haar schrijven van 12 februari, heeft bevestigd dat ze haar werkzaamheden zou verderzetten hangende de procedure voor de Raad.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die vindt dat haar zaak uiterst dringend is, moet in het verzoekschrift onderbouwd uiteenzetten waarom dat het geval is (artikel 40, §3 DBRC-decreet). Op haar rust dus de bewijslast om voldoende precies en aannemelijk aan te tonen dat ze nadelige gevolgen kan ondervinden door de bestreden beslissing en dat zelfs de afhandeling van een schorsingsprocedure te laat zal komen om die gevolgen te voorkomen.

Van de verzoekende partij wordt bovendien verwacht dat ze met de gepaste spoed en diligentie optreedt en de uiterst dringende noodzakelijkheid niet zelf in de hand werkt of nadelig beïnvloedt.

2.1

De verwerende partij vergunt met de bestreden beslissing de verbouwing van een woning, waarbij een aantal interne constructieve werken worden vergund, alsook een volume-uitbreiding. Op de eerste verdieping wordt een diepere bouwdiepte gecreëerd dan op heden (15,80 meter), tot 17,81 meter. De vergunde plannen voorzien daar in een (in pandig) terras aan de achtergevel. De bouwdiepte op de tweede verdieping wordt uitgebreid tot circa 14 meter. Daarachter wordt nog een niet-overdekt terras/ balkon voorzien. De bouwdiepte op de derde verdieping blijft ongewijzigd. Ook op die verdieping wordt een (in pandig) terras voorzien, dat op heden nog niet aanwezig was. Met de bestreden beslissing wordt tevens een eengezinswoning omgevormd naar een meergezinswoning met vier wooneenheden, minstens is er sprake van een creatie van één bijkomende wooneenheid (van drie naar vier). Dit vormt het voorwerp van discussie tussen de partijen. Wat vaststaat, is dat de vergunde woning ruimte zal bieden voor vier 'gezinnen' (alleenstaanden, koppels of gezinnen) met een totaal van zes slaapkamers, waarbij drie van de vier 'gezinnen' een terras ter hunner beschikking zullen hebben.

De verzoekende partij is de eigenaar en bewoner van de aanpalende eengezinswoning. Ze wijst onder meer op een verlies aan privacy door inkijk vanuit de buitenruimtes/terrassen die op de verdiepingen worden voorzien, waar dit op heden nog niet het geval was. Op basis van de gegevens van het dossier kan aangenomen worden dat de verzoekende partij afdoende aantoonde dat vanuit de terrassen van drie wooneenheden kan worden uitgekeken op haar perceel, zodat inkijk zal ontstaan.

De uitvoering van de bestreden beslissing kan privacyhinder van een zekere ernst veroorzaken voor de verzoekende partij. De aangevoerde nadelige gevolgen zijn naar het oordeel van de Raad zwaarwichtig genoeg om een beoordeling van de zaak bij uiterst dringende noodzakelijkheid te wettigen.

2.2

De verzoekende partij geeft een gedetailleerd chronologisch overzicht van de werken op het terrein met opgave van data en ondersteund/ gestaafd door foto's en andere stukken.

Uit die uiteengezette 'tjidslijn' blijkt dat de verzoekende partij op 1 februari 2021 een vernietigingsberoep instelt bij de Raad, waarna de sloopwerken aanvatten op 15 februari 2021. Omstreeks 24-25 februari 2021 werd duidelijk dat het niet enkel bij de sloopwerken zou blijven, maar dat ook de fase van herbouw werd ingezet. De verzoekende partij brengt zich op dat ogenblik in gereedheid om een vordering tot schorsing in te dienen, wat ze aan de tussenkomende partij meedeelt, maar moet vaststellen dat in de navolgende dagen de tussenkomende partij zelfs nog een versnelling hoger schakelt waardoor op nog geen twee dagen tijd de ruwbouw van de eerste verdieping gebouwd is. De snelheid van uitvoering van de bouwwerken wordt aangehouden en de verzoekende partij meent – terecht – geen andere mogelijkheid te zien dan het instellen van een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid.

Nog daargelaten de vraag of een vroeger te situeren aanvangsdatum dan 15 februari 2021 een dermate groot verschil zou maken in de beoordeling van de diligentie van de verzoekende partij nu het slechts om een verschil van nog geen één week gaat, kan de tussenkomende partij niet worden gevolgd dat de datum van start van de werken op 9 februari 2021 moet worden gesitueerd. Zoals ze zelf aangeeft in haar verzoekschrift tot tussenkomst werden op die dag slechts beperkte afbraakwerken uitgevoerd, die evenwel moesten worden stopgezet (tot 15 februari 2021) omwille van de weersomstandigheden. Het kan de verzoekende partij niet kwalijk worden genomen dat ze deze beperkte werken op die dag niet heeft waargenomen of niet als een start van de werken heeft beschouwd, te meer nu deze onmiddellijk daarna werden onderbroken. De tussenkomende partij lijkt dit overigens zelf te beseffen, waar ze 15 februari 2021 bestempelt als "*de definitieve start van de werken*".

Het indienen van het verzoekschrift tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid op 4 maart 2021 (twee weken en 3 dagen na de start van de werken) kan in de gegeven omstandigheden niet worden gezien als een ruim tijdsbestek dat haaks staat op de aangevoerde uiterst dringende noodzakelijkheid. Er is – gelet op het beperkte tijdsverloop - geen sprake van (ongerechtvaardigd) talmen of een te afwachtende houding in hoofde van de verzoekende partij, te meer nu uit haar betoog blijkt dat er ook vertrouwelijke gesprekken hebben plaatsgevonden tussen partijen met het oog op een buitengerechtelijke afhandeling. Dat ze deze onderhandelingen niet heeft willen hypothekeren, waardoor het instellen van de vordering een zekere doch beperkte vertraging opliep, kan haar nu niet ernstig worden verweten.

De verzoekende partij heeft met andere woorden de snelheid van de uitvoering van de met de bestreden beslissing vergunde werken opgevolgd en op basis van de feiten en omstandigheden op het terrein de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bij uiterst dringende noodzakelijkheid ingesteld. Het loutere feit dat het vernietigingsberoep van 1 februari 2021 niet gepaard ging met een vordering tot schorsing, maakt niet dat de verzoekende partij niet diligent en te afwachtend zou hebben gehandeld, in tegenstelling tot wat de tussenkomende partij beweert. Op dat ogenblik was er nog geen (duidelijke) indicatie dat de werken zouden aanvangen. De Raad is bovendien van oordeel dat zelfs indien de verzoekende partij op 1 februari 2021 ook de gewone schorsing had gevorderd, deze vordering niet tijdig tot een uitspraak zou hebben geleid en ondoelmatig zou zijn om de gevreesde nadelige gevolgen te voorkomen.

De verzoekende partij maakt naar het oordeel van de Raad dan ook voldoende aannemelijk dat het resultaat van een gewone schorsingsvordering te laat zal komen om, rekening houdend met de normale behandelingstermijn van een gewone schorsingsvordering, een efficiënt rechtsherstel te bekomen.

Het gegeven dat de verzoekende partij pas op de laatste dag van de decretaal voorziene termijn een vernietigingsberoep zou hebben ingesteld bij de Raad, is in dat kader ook irrelevant voor de beoordeling van de diligentie, minstens voert de tussenkomende partij niet aan dat en waarom ze daardoor de uiterst dringende noodzakelijkheid zelf in de hand zou hebben gewerkt, noch hoe zulks een invloed zou hebben gehad op haar planning en/of het aanvatten van de werken. In de hypothese dat ze daarmee zou insinueren dat ze – mocht ze vroeger van een vernietigingsberoep op de hoogte zou zijn geweest – de werken niet zou hebben aangevat, is dit alleszins niet geloofwaardig in het licht van haar overige verklaringen in haar verzoekschrift tot tussenkomst, waarin ze aangeeft dat ze nooit van plan was om de uitkomst van een vernietigingsberoep af te wachten.

3.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 40, §2, eerste lid, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden bij uiterst dringende noodzakelijkheid wanneer er een uiterst dringende noodzakelijkheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen – eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich in een eerste middel op de schending van:

- het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur;
- artikel 4.2.1, 7° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO).

De verzoekende partij verwijst naar het oordeel van de provinciale omgevingsambtenaar en het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen dat er sprake is van een opdeling van een eengezinswoning in vier wooneenheden. Meer specifiek wijst ze erop dat het college van burgemeester en schepenen meende dat *“men zich niet op bewonerskaarten kan beroepen om het aantal wooneenheden als vergund geacht te valideren, aangezien er bewijs is dat de woning in 2019 als eengezinswoning functioneerde en het gebruik als eengezinswoning in een bezwaarschrift werd bevestigd”*.

Ze wijst vervolgens op het andersluidende oordeel van de verwerende partij dat er voldoende bewijs zou voorhanden zijn om het vermoeden van vergunning voor drie wooneenheden aan te tonen en dat de latere bewoning door één gezin daaraan geen afbreuk doet. Ze meent dat dit oordeel niet getuigt van een zorgvuldig onderzoek naar de vergunningstoestand van de constructie, wat nochtans vereist is voor de mogelijke toepassing van het (decretaal dan wel praetoriaans) vermoeden van vergunning. Ze meent dat de verwerende partij zonder meer de visie van de tussenkomende partij is gevolgd, terwijl de verzoekende partij in haar bezwaarschrift had aangevoerd dat ze steeds slechts van één gezin in het pand heeft geweten. Ze stipt nog aan dat de woning verkocht is als eengezinswoning, waarbij ze verwijst naar haar stuk 7 (*“Verkooppublicatie makelaar ...”*). Nochtans moest de verwerende partij de bewijzen die de aanvrager bijbracht, op hun bewijswaarde beoordelen en mocht ze een residentiële woonbestemming niet louter afleiden uit een inschrijving in het bevolkingsregister.

Ze besluit dat de verwerende partij de gegevens over het vermoeden van vergunning voor drie wooneenheden niet aan een afdoende zorgvuldige en eigen beoordeling heeft onderworpen.

2.

Over de ingeroepen schending van artikel 4.2.1, 7° VCRO, dat stelt dat het opsplitsen van een woning vergunningsplichtig is, stelt de tussenkomende partij dat dit artikel behoort tot het handhavingsluik, waarvoor de Raad niet bevoegd is. Het middel is op dat punt onontvankelijk.

Vervolgens wijst de tussenkomende partij erop dat de verzoekende partij slechts twee bewijsstukken voor het vermoeden van vergunning vermeldt, terwijl de tussenkomende partij heel wat meer bewijsstukken aan het dossier heeft toegevoegd. Het middel faalt in feite in de mate dat de verzoekende partij stelt dat de verwerende partij de woonbestemming louter uit de inschrijvingen in het bevolkingsregister heeft afgeleid.

De verwerende partij heeft in tegendeel op basis van alle "*in beroep bijgebrachte stukken*" geoordeeld dat er voldoende bewijs is voor het vermoeden van vergunning voor drie wooneenheden, waarbij de verwerende partij deze bewijsstukken in de bestreden beslissing bespreekt en besluit dat de plannen bij de vergunning van 1945 een opdeling in twee appartementen tonen en dat op basis van de woningkaarten, bevestigd door de getuigenverklaring, drie wooneenheden aanwezig waren. De verzoekende partij toont niet aan dat de verwerende partij bij deze beoordeling haar discretionaire bevoegdheid onzorgvuldig heeft uitgeoefend.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij meent in essentie dat het oordeel van de verwerende partij over het vergund geacht karakter van drie wooneenheden, niet berust op een zorgvuldig (en eigen) onderzoek, terwijl zowel het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg, als de provinciale omgevingsambtenaar andersluidend oordeelden en ook de verzoekende partij heeft aangegeven dat het een eengezinswoning betreft.

2.

Over de aangevoerde schending van artikel 4.2.1, 7° VCRO, stelt de tussenkomende partij dat dit artikel behoort tot het handhavingsluik, waarvoor de Raad niet bevoegd is.

De verwijzing naar artikel 4.2.1, 7° VCRO ("*Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal wooneenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer*") door de verzoekende partij kan niet los worden gelezen van de rest van haar middel en moet klaarblijkelijk worden gekaderd in haar betoog dat de verwerende partij ten onrechte en op onzorgvuldige wijze het vermoeden van vergunning toepaste, zodat ze meent dat de opsplitsing van de eengezinswoning in vier woonentiteiten een omgevingsvergunning behoeft en in de aanvraag had moeten worden opgenomen.

De verwijzing naar dit artikel is in dat opzicht wel degelijk relevant en de tussenkomende partij leest het middel moedwillig te beperkt waar ze insinueert dat de verzoekende partij enkel een handhavingskwestie zou aankaarten.

De exceptie van de tussenkomende partij op dat punt wordt verworpen.

De ingeroepen schending van artikel 4.2.1, 7° VCRO wordt door de Raad (ook) begrepen als het inroepen van de schending van artikel 4.2.14 VCRO.

3.1.

Artikel 4.2.14 VCRO luidt als volgt:

“ ...

§ 1. *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.*

§ 2. *Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.*

Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.

§ 3. *Indien met betrekking tot een vergund geachte constructie handelingen zijn verricht die niet aan de voorwaarden van § 1 en § 2, eerste lid, voldoen, worden deze handelingen niet door de vermoedens, vermeld in dit artikel, gedekt.*

§ 4. *Dit artikel heeft nimmer voor gevolg dat teruggekomen wordt op in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen die het vergund karakter van een constructie tegenspreken.*

...”

De derde paragraaf houdt in dat, indien met betrekking tot constructies, die weliswaar gebouwd zijn vóór 22 april 1962 of in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan, handelingen werden verricht in een periode die buiten dit tijdsbestek valt, ze dienen beschouwd te worden als handelingen die niet aan de voorwaarden van §1 en §2, eerste lid, voldoen, zodat deze handelingen niet door de vermoedens zijn gedekt.

3.2

Artikel 4.2.14 VCRO dient toegepast te worden rekening houdend met de regelgeving inzake functiewijzigingen en wijziging van woongelegenheden.

Artikel 99, §1, eerste lid, 7° zoals ingevoerd bij het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, in werking getreden op 1 mei 2000, maakte het wijzigen van het aantal woongelegenheden vergunningsplichtig:

“ ...

§ 1. *Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:*

...

7° *in een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eensgezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;*

...”

De invoering van deze bepaling wordt in de parlementaire voorbereiding bij het decreet als volgt toegelicht (*Parl.St.*, VI. Parl. 1998-99, nr. 1332/1, p. 54):

“ ...

Punt 7 maakt het wijzigen van het aantal woonegelegenheden in een gebouw vergunningsplichtig. Dit moet het de vergunningverlenende overheid mogelijk maken enig impact uit te oefenen op de wildgroei van bijvoorbeeld kamerwoningen. Het gaat over woonegelegenheden bestemd voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer.

...”

Met het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, werd dus met ingang van 1 mei 2000 een afzonderlijke vergunningsplicht ingevoerd voor het wijzigen van het aantal woonegelegenheden.

Laatstgenoemde datum is de datum waarop voor het eerst gelijk welke inrichtingswerkzaamheid, gericht op het vermeerderen van het aantal woonegelegenheden, vergunningsplichtig werd.

Deze vergunningsplicht is thans opgenomen in artikel 4.2.1, 7° VCRO dat een vergunningsplicht bevat voor het opsplitsen van een woning of het wijzigen in een gebouw van het aantal woonegelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubelde kamer.

3.3

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat de verwerende partij haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dus moet steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat ze met kennis van zaken kan beslissen.

Wanneer er doorheen de administratieve (beroeps)procedure concrete bezwaren of grieven werden geuit over relevante aspecten inzake de verenigbaarheid met de toepasselijke regelgeving, moet de verwerende partij een bijzondere aandacht hebben voor deze argumenten die leidt tot een verstrengde motiveringsplicht. Het gegeven dat de betrokken standpunten niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet daaraan geen afbreuk. De verwerende partij moet aangeven of afdoende laten blijken waarom ze de argumentatie ingenomen in de bezwaren en beroepsgrieven niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat dus niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist. Op straffe van schending van het zorgvuldigheidsbeginsel dient ze haar (andersluidende) beoordeling te baseren op een eigen onderzoek en feitenvinding.

4.

Het komt aan de verwerende partij toe om de bewijzen die de aanvrager bijbrengt over (onder meer) de opdeling van de betrokken constructie in meerdere woonegelegenheden te beoordelen op hun bewijswaarde. Ze zal moeten beoordelen of de aanvrager op overtuigende wijze heeft bewezen dat de opdeling in drie afzonderlijke woonegelegenheden is gebeurd vóór 1 mei 2000, dat de gebeurlijke verbouwingen die met het oog op / in functie van deze opdeling zijn gebeurd, hebben plaatsgevonden vóór 9 november 1979 (inwerkingtreding gewestplan) en dat de opdeling in

meerdere woongelegenheden nog in de “bestaande constructie” aanwezig was bij het indienen van de aanvraag.

De verwerende partij moet bij dit onderzoek dus ook oog hebben voor navolgende wijzigingen van het aantal woongelegenheden en (verbouwings)werken, alsook voor het tijdsvak waarin die zich hebben voltrokken. Dit houdt in dat de verwerende partij moet nagaan of de “bestaande toestand”, zoals deze in de vergunningsaanvraag (in het bijzonder op de plannen) wordt weergegeven, nog (steeds) overeenstemt met de toestand waarop de aanvrager zich beroept.

Tot slot zal ze de relevante opmerkingen inzake het vermoeden van vergunning van de bezwaarindiener, de vergunningverlenende overheid in eerste aanleg en de provinciale omgevingsambtenaar, in haar onderzoek en beoordeling moeten betrekken.

De Raad kan zijn beoordeling niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. Hij kan enkel nagaan of de verwerende partij onzorgvuldig dan wel kennelijk onredelijk heeft gehandeld, alsook of de opgegeven motieven afdoende zijn om het oordeel te kunnen dragen.

5.

In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt als volgt geoordeeld:

“ ...

***Beoordeling:** Het klopt dat er niet teruggevallen kan worden op een meergezinswoning aangezien de laatst uitgevoerde toestand geen meergezinswoning is. Het vermeerderen van het aantal woongelegenheden in een gebouw dat oorspronkelijk bedoeld en vergund is als eengezinswoning overstijgt de draagkracht van het perceel, het bouwblok en de omgeving. Directe (geluids)hinder door het aantal toenemende bewoners is een direct voorbeeld hiervan. Het bezwaar is gegrond.*

(...)

De aanvraag wenst voor een vergunde eengezinswoning het aantal wooneenheden te vermeerderen naar een meergezinswoning met vier wooneenheden. De aanvrager vermeldt in de beschrijvende nota dat er drie wooneenheden geacht vergund zijn. Men kan zich echter niet beroepen op bewonerskaarten om dit aantal wooneenheden als vergund geacht te valideren, aangezien er bewijs is dat de woning in 2019 als eengezinswoning functioneerde. Het gebruik van het gebouw als eengezinswoning werd in een bezwaarschrift bevestigd.

...”

Door de provinciale omgevingsambtenaar wordt in diens eerste verslag van 24 september 2019 gesteld dat:

“ ...

Voorstel POA: ongunstig

Vergund geachte karakter als meergezinswoning niet aangetoond -> geen bewijzen aangeleverd -> mail consulent omgeving werd door GOA en CBS niet gevolgd -> laatste toestand blijkt eengezinswoning -> te bewijzen dat effectieve verdeling gebeurde voor gewestplan of verdeling niet samenging met werken die tot een vergunningsplicht hebben geleid -> fotodossier bestaande toestand kan mogelijk periode verdeling duiden.

(...)

Het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat het vergund geachte karakter voor 3 woongelegenheden onvoldoende wordt aangetoond.

In het dossier kunnen geen bewijstukken worden teruggevonden die het vermoeden van vergunning enigszins aannemelijk maken. Geen bewonerskaarten worden teruggevonden zodat de inschrijvingen op het adres niet achterhaald kunnen worden. Geen fotoreportage wordt bijgebracht ter duiding van de bestaande toestand. Geen bewijs wordt bijgebracht van opdeling van de nutsvoorzieningen. Op basis van de Google streetview beelden van juni 2017, augustus 2013, maart 2009, alsook op basis van bijvoegde dossierfoto's, kan geen effectieve verdeling in meerdere deurbellen en brievenbussen worden afgeleid.

Het wijzigen van het aantal woongelegenheden werd op zichzelf pas vergunningsplichtig vanaf 1 mei 2000. Echter wanneer voordien bouwwerken werden uitgevoerd om de verdeling van meerdere woongelegenheden tot stand te brengen, die niet onder de noemer van een 'onderhoudswerk' vallen, was voor de verdeling een vergunning noodzakelijk. Verbouwingswerken zijn onder andere het plaatsen van een douche of toilet en het plaatsen van gyproc-muurtjes, want zij voegen kwaliteit toe aan het pand en doen dus meer dan het pand enkel te onderhouden. Hetzelfde geldt voor het plaatsen van meerdere afzonderlijke tellers/installaties voor elektriciteit of andere nutsvoorzieningen met het oog op de opdeling, het plaatsen van een keuken op elke verdieping, het plaatsen van een dakvlakvenster of dakkapel om de zolder als studio in te richten, ... In dit geval is er geen sprake van een vergunde of vergund geachte toestand, tenzij de werken werden uitgevoerd voor 22 april 1962 of voor de inwerkingtreding van het gewestplan.

Het komt de aanvrager toe om de effectieve verdeling in meerdere woongelegenheden in de tijd te kaderen om het vermoeden van vergunning voldoende aannemelijk te maken.

Het feit dat op een bepaald adres tijdens een bepaalde periode meerdere afzonderlijke personen/ gezinnen waren ingeschreven, bewijst in geen geval een effectieve verdeling in meerdere woongelegenheden. Wel zou dit naast de andere overtuigingsstukken een element kunnen zijn om het vermoeden van vergunning voldoende aannemelijk te maken.

Het verwijzen naar een e-mail waarin een medewerker 'Consulent omgeving' het vermoeden van vergunning voor 3 woongelegenheden aanhaalt, heeft geen enkele juridische waarde. Deze stelling is louter afkomstig van een individuele medewerker en werd niet door de GOA, noch door het CBS gevolgd en bevestigd.

...

In zijn aanvullend verslag van 26 november 2020 bespreekt de provinciale omgevingsambtenaar de aanvullende bewijstukken van de tussenkomen partij (plannen horende bij een vergunning van 1945, woningkaarten, een getuigenverklaring van de vorige eigenaar en een foto van heden van 3 meters in het pand) en beoordeelt hij deze als volgt:

...

Aanvullende stukken

In het oorspronkelijke aanvraagdossier kunnen geen bewijstukken worden teruggevonden die het vermoeden van vergunning als meergezinswoning enigszins aannemelijk maakte.

In beroep werd als reactie op het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar een aanvullende nota bijgebracht, met verschillende bewijstukken. Zo worden onder andere een plan horende bij de vergunning van 1 december 1945 bijgebracht, woningkaarten en een getuigenverklaring van de vorige eigenaar.

(...)

De aanvrager nam contact op met Fluvius, maar zij beschikken slechts over de actuele gegevens op het adres. Dit werd via het omgevingsloket met een bericht van 8 oktober meegedeeld.

Ter ondersteuning van de getuigenverklaring van de vorige eigenaar en de verklaring van Fluvius dat zij niet over een historiek beschikken, bezorgde de aanvrager op 12 oktober via het omgevingsloket nog een foto waarop 3 meters te zien zijn in het pand Haantjeslei 37.

Aanvullende beoordeling

Op het plan horende bij de vergunning van 1 december 1945 kan worden afgeleid dat er op de 1ste verdieping een keuken en terras aanwezig is. Op basis van de vergunningshistoriek blijkt dat er op 8 mei 1942 hiervoor een vergunning werd verleend.

Op het aangehaalde plan kan worden afgeleid dat er op het gelijkvloers tevens een keuken aanwezig is, wat zou kunnen wijzen op een verdeling in 2 appartementen. Op 1 december 1945 werd een vergunning verleend voor het omvormen van het dak tot een frans dak, zodat een volwaardige bouwlaag gecreëerd werd.

Op basis van de bijgebrachte woningkaarten kan worden afgeleid dat er tussen de periode van 1947 tot in het jaar 1976, vaak 3 personen en/of gezinnen op het adres waren ingeschreven.

Dit gebruik wijzigt echter wanneer er tussen de periode vanaf 22 maart 1976 tot 15 april 2019 een gezin komt wonen. Tijdens deze referentieperiode is het gebruik te herleiden tot een eengezinswoning, al blijkt er tussen 15 juni 1994 en 29 oktober 1998 nog een alleenstaande persoon ingeschreven op het adres. Deze vaststelling komt overeen met een bijgevoegde getuigenverklaring waaruit blijkt dat de vorige eigenaar het pand ingevolge de akte van 6 januari 1976 heeft aangekocht. Toen ging de toestand blijkbaar uit van een meergezinswoning met 3 woongelegenheden, al werd dit gebruik door de bewoning van het gezin, minstens tot 15 april 2019 terug omgevormd tot eengezinswoning. Voor de inwerkingtreding van het gewestplan van Antwerpen betreft de laatst gekende vergunningstoestand aldus een eengezinswoning.

Later zou de eengezinswoning dan terug opgedeeld zijn tot 3 woongelegenheden, wat zou moeten blijken uit de beschrijving van de bestaande toestand, in het besluit van college van burgemeester en schepenen van Antwerpen. Voor het opdelen van een eengezinswoning tot de gevraagde 4 appartementen geldt er sinds 1 mei 2000 een vergunningsplicht. Uit de vergunningshistoriek blijkt er voor de opdeling tot het bestaande aantal appartementen geen vergunning aanwezig. Zoals in het initiële verslag van de POA aangehaald blijft het uitgangspunt ook op basis van de bijgebrachte stukken, een eengezinswoning die opgedeeld wordt in 4 appartementen.

...”

In de bestreden beslissing wordt dan als volgt geoordeeld:

“ ...

De deputatie treedt de aanvrager bij, in de zin dat het vergund geachte karakter voor 3 woongelegenheden, voldoende is aangetoond.

Op het plan horende bij de vergunning van 1 december 1945 kan worden afgeleid dat er op de 1ste verdieping een keuken en terras aanwezig is. Op basis van de vergunningshistoriek blijkt dat er op 8 mei 1942 hiervoor een vergunning werd verleend.

Op het aangehaalde plan kan worden afgeleid dat er op het gelijkvloers tevens een keuken aanwezig is, wat zou kunnen wijzen op een verdeling in 2 appartementen. Op 1 december 1945 werd een vergunning verleend voor het omvormen van het dak tot een frans dak, zodat een volwaardige bouwlaag gecreëerd werd.

Op basis van de bijgebrachte woningkaarten kan worden afgeleid dat er tussen de periode van 1947 tot in het jaar 1976, vaak 3 personen en/of gezinnen op het adres waren ingeschreven. Op basis van een getuigenverklaring van de vorige eigenaar blijkt dat deze het pand, ingevolge de akte van 6 januari 1976, heeft aangekocht als zijnde een meergezinswoning met 3 wooneenheden.

De deputatie oordeelt dat er op basis van de in beroep bijgebrachte stukken voldoende bewijs voor handen is om het vermoeden van vergunning voor 3 wooneenheden aan te tonen. Het feit dat er nadien slechts een bewoning wordt vastgesteld door 1 gezin doet aan deze toestand geen afbreuk.

...

De Raad stelt vast dat de verwerende partij het vermoeden van vergunning voor drie wooneenheden bewezen acht op grond van de gelijktijdige inschrijving van drie personen/gezinnen in het bevolkingsregister tot in het jaar 1976 en de getuigenverklaring van de vorige eigenaar dat hij het pand in 1976 als meergezinswoning met drie wooneenheden aankocht.

De verwerende partij verwijst ook nog naar de vergunningen van 1942 en 1945, waaruit een verdeling in twee appartementen “*zou kunnen*” worden afgeleid. De loutere verwijzing naar de vermeldingen op de plannen/ vergunningen van '42 en '45 kan het oordeel dat de drie wooneenheden vergund geacht kunnen worden, alvast niet dragen. Een dergelijke handelswijze strookt niet met wat van een zorgvuldige vergunningverlenende overheid kan worden verwacht.

Abstractie makend van voormeld onvoldoende draagkrachtig motief, stelt de Raad vast dat de verwerende partij het vermoeden van vergunning voor de opdeling van de woning in drie wooneenheden steunt op bewijsstukken die slaan op - en slechts duidelijkheid scheppen over - de periode tot en met het jaar 1976. Zowel het college van burgemeester en schepenen, als de provinciale omgevingsambtenaar vestigden nochtans de aandacht op het feit dat de woning alleszins nadien naar een eengezinswoning werd omgevormd zodat de situatie anno 2019 ook deze van een eengezinswoning betrof. Dit vormde voor hen de belangrijkste reden om het vermoeden van vergunning van een indeling in meerdere wooneenheden af te wijzen.

Concreet verwijst het college van burgemeester en schepenen uitdrukkelijk naar “bewijs” dat de woning in 2019 als eengezinswoning functioneerde, waarbij dit gebruik van het gebouw als eengezinswoning bovendien in een bezwaarschrift (van de verzoekende partij) werd bevestigd. De provinciale omgevingsambtenaar wijst ter zake op het gebrek aan meerdere deurbellen en/of brievenbussen (zowel in 2009, 2013 en 2017) en tevens op het feit dat – hoewel het karakter als meergezinswoning mogelijks wel heeft bestaan vóór 1976 - dit evenwel vanaf 22 maart 1976 wordt gewijzigd door de bewoning van de woning door één gezin, die (met uitzondering van een kort intermezzo) bleef aanhouden tot in april 2019. Hij besluit daaruit dat de laatste gekende toestand voor de inwerkingtreding van het gewestplan (9 november 1979) een eengezinswoning betreft, zodat een eventueel (tweede) opdeling naar drie wooneenheden (plan bestaande toestand) noodzakelijkerwijs later is gebeurd. De Raad herinnert er in dat verband aan dat een opdeling in meerdere wooneenheden na die datum die gepaard ging met verbouwwerken niet meer onder het vermoeden van vergunning valt en dat ook de *loutere* opdeling/ verandering van het aantal wooneenheden later dan 1 mei 2000 vergunningsplichtig is en niet onder enig vermoeden kan vallen.

Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij kennis nam van en onderzoek deed naar het "bewijs" waarop het college van burgemeester en schepenen zich baseert, laat staan dat dit bewijs wordt tegengesproken of wordt verduidelijkt waarom dit niet in aanmerking wordt genomen.

Geconfronteerd met voormelde pertinente opmerkingen (die in essentie erop neerkomen dat de bestaande toestand alleszins niet dezelfde is/ kan zijn als een (mogelijke) eertijdse toestand met drie wooneenheden omdat het pand in tussentijd weer (constructief) werd omgevormd naar een eengezinswoning), beperkt de verwerende partij zich tot de loutere boutade dat *"het feit dat er nadien [na 1976] slechts een bewoning wordt vastgesteld door 1 gezin doet aan deze toestand [vermoeden van vergunning voor 3 wooneenheden] geen afbreuk"*. Hiermee doet ze in essentie niets meer dan het louter tegenspreken van het standpunt van het college van burgemeester en schepenen, en vooral van de provinciale omgevingsambtenaar, die net omwille van die latere omvorming naar eengezinswoning oordeelt dat het vermoeden van vergunning voor de opdeling van de woning in meerdere wooneenheden niet langer kan worden ingeroepen. Uit de bestreden beslissing kan echter niet worden afgeleid waarom de verwerende partij een andere mening toegedaan is en met name waarom ze meent dat met de veranderingen aan het pand na 1976 geen rekening moet worden gehouden.

Uit de voorgaande vaststellingen volgt dat de verwerende partij het zorgvuldigheidsbeginsel schendt, omdat uit de (zeer summiere) motivering in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de pertinente vaststellingen van (onder meer) de provinciale omgevingsambtenaar niet zorgvuldig heeft onderzocht en zich integendeel beperkt tot het louter tegenspreken van dit standpunt.

6.

Het middel is in de aangegeven mate ernstig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Jan VAN DEN BORNE is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 3 december 2020, waarbij aan de tussenkommende partij de omgevingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verbouwen en uitbreiden van een meergezinswoning met vermeerdering van het aantal woonentiteiten op het perceel gelegen te 2018 Antwerpen, Haantjeslei 37, met als kadastrale omschrijving afdeling 10, sectie K, nummer 1673G2.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkommende partij.

Dit arrest is uitgesproken in zitting van 12 maart 2021 door de tiende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tiende kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO