

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 20 december 2016 met nummer RvVb/A/1617/0440
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0396/A/0380

Verzoekende partij	de heer Oulad Omar NADIR vertegenwoordigd door advocaat Yvan DE CONINCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 9260 Wichelen, Bohemen 77
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 6 maart 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 januari 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde van 15 september 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het omvormen/regulariseren van een ééngezinswoning naar drie appartementen op een perceel gelegen te 9200 Dendermonde, Papiermolenstraat 23, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 468M.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient geen wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 december 2016.

De verzoekende en verwerende partij verschijnen schriftelijk.

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 verzoekende partij dient op 22 mei 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het omvormen/regulariseren van een ééngezinswoning naar drie appartementen” op een perceel gelegen te 9200 Dendermonde, Papiermolenstraat 23.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Dendermonde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978 in woongebied.

Het goed is op 28 november 2013 opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 juni 2014 tot en met 23 juli 2014, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De interne dienst Musea van de stad Dendermonde adviseert op 20 juni 2014 gunstig.

De interne dienst Wegen en waterlopen van de stad Dendermonde adviseert op 7 juli 2014 voorwaardelijk gunstig.

De brandweerzone Oost adviseert op 23 juli 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 15 september 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“...

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 9/09/2014.

(...)

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Legaliteitsaspect

Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen een goedgekeurd plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling, zodat de aanvraag dient getoetst te worden aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg ter plaatse, gebaseerd op de voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan;

*Overwegende dat voorliggende aanvraag, volgens de voorzieningen van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan Dendermonde, gelegen is in **woongebied**;*
*Overwegende dat de aanvraag, wijzigen van het aantal woongelegenheden en onderbrengen van 3 appartementen **in overeenstemming is met de bestemmingsbepalingen**;*

Overwegende dat het in overeenstemming zijn van het project met de bestemmingsbepaling van het vastgestelde gewestplan geen vrijgeleide is voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning;

Overwegende dat de aanvraag eveneens dient beoordeeld te worden in functie van een verantwoorde ontwikkeling van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld;

*Overwegende dat de aanvraag **de watertoets goed heeft doorstaan**;*

Overwegende dat de omstandige motivatie i.v.m. de watertoets is vermeld onder het luik 'de watertoets';

Overwegende dat de aanvraag **de toets aan de `decretale beoordelingsgronden' goed heeft doorstaan**;

Overwegende dat de omstandige motivatie i.v.m. de decretale beoordelingsgronden vermeld is onder het luik `decretale beoordelingsgronden';

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft wijzigen van het aantal woongelegenheden en onderbrengen van 3 appartementen;

Overwegende dat het hier niet gaat om een project opgenomen in bijlage I, II of III bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectenbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-Richtlijn);

Gelet op hetgeen voorafgaat kan gesteld worden dat **geen MER** noch m.e.r.-screeningsnota of project-MER moet worden opgemaakt;

Overwegende dat de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de lozing van het huishoudelijk afvalwater d.d. 19 april 2006 van toepassing is. De aanvraag is gelegen in een centraal deelgebied;

Overwegende dat voorliggende aanvraag niet voorziet in een rioleringsplan, bijgevolg is het onduidelijk in welke mate de aanvraag voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening;

Overwegende dat inzake het advies van de dienst wegen en waterlopen werd gevraagd;

Overwegende dat het voor de dienst wegen en waterlopen onduidelijk is in welke mate men heeft voldaan aan de afvalwaterverordening, gelet dat er **geen rioleringsplan** werd toegevoegd aan de aanvraag;

Overwegende dat er een septische put dient voorzien volgens het aantal inwoners en dat er een gescheiden aanlevering van hemel- en afvalwater tot het openbaar domein verplicht is;

Overwegende dat dit deel uitmaakt van de reden tot weigering en als voorstel aan de vergunning wordt verbonden;

Overwegende dat voor de aanvraag een openbaar onderzoek vereist is in toepassing van artikel 3 §3.13 van het uitvoeringsbesluit betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen;

Overwegende dat naar aanleiding van dit onderzoek — gehouden van 24.06.2014 tot 23.07.2014 — **géén bezwaarschriften** zijn ingediend en er bijgevolg een draagvlak heerst voor het uitvoeren van voorliggende aanvraag;

Opportuniteitsaspect

Overwegende dat er advies werd gevraagd aan het **agentschap onroerend erfgoed** en de **dienst musea**, beiden hebben een **gunstig advies** verleend;

Overwegende dat er advies werd gevraagd aan de **brandweerzone oost**; gelet op het voorwaardelijk gunstige advies dient besloten dat de gestelde voorwaarden en opmerkingen stipt te volgen zijn;

Overwegende dat de **dienst wegen en waterlopen** een **voorwaardelijk gunstig advies** is verleend, gelet dat door het ontbreken van een rioleringsplan onduidelijk is of er voldaan is aan de gemeentelijke afvalwaterverordening;

Overwegende dat er advies is gevraagd aan **intergem en tmvw** en beide diensten een **voorwaardelijk gunstig advies** hebben verleend;

Overwegende dat wij vertrouwen op de kennis en expertise van bovenvermelde diensten en adviesinstanties en daarom ook aansluiten op het door hen uitgebrachte advies;

Overwegende dat de aanvraag voorziet in het onderbrengen van een meergezinswoning in een bestaand pand;

Overwegende dat de aanvraag voorziet in 3 woongelegenheden, één per niveau;

Overwegende dat het voorzien van meergezinswoningen in de stedelijke kern van Dendermonde, principieel in overeenstemming is met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan;

Overwegende dat dit bijgevolg geheel in overeenstemming is met de visie op de goede ruimtelijke ordening van de stad;

Overwegende dat de aanvraag het verbouwen en renoveren van bouwkundig erfgoed betreft;

Overwegende dat hierbij absoluut de aandacht dient te gaan naar het behoud van het huidige beeld en historisch karakter;

Overwegende echter dat voor het voorzien van **meergezinswoningen er standaard bepalingen** gelden die stipt te volgen zijn;

Overwegende dat de **minimale netto-woonoppervlakte per woongegelegenheid 65m²** dient te zijn;

Overwegende dat er een **gemeenschappelijke vuilnisberging** dient voorzien waarbij er voldoende ruimte is voor het stallen van vuilnis;

Overwegende dat het daarenboven wenselijk is om per woongegelegenheid te voorzien in een afdoende grote en **bruikbare buitenruimte**;

Overwegende dat de aanvraag het inpandig verbouwen van bouwkundig erfgoed betreft;

Overwegende dat het instandhouden en benadrukken van de historische waarde van het geheel van belang is;

Overwegende dat de aanvrager dient te onderzoeken of mits behoud van de architecturale kwaliteit van het geheel er een buitenruimte kan voorzien worden;

Overwegende dat dit ook inpandig kan gebeuren of op het dak of beschikbare buitenruimte langs de achterste perceelsgrens;

Gelet op wat voorafgaat dient de mogelijke ingreep tot voorzien van een buitenruimte deel uit te maken van een architectonisch verantwoorde ingreep, dit dient te gebeuren in overleg met het agentschap onroerend erfgoed;

Overwegende dat de aanvraag zich binnen het bestaand vergund geacht volume situeert;

Overwegende dat er geen uitbreidingen worden aangevraagd noch aanpassingen aan de structuur;

Overwegende dat het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de handelingen die vrijgesteld zijn van de **medewerking van de architect** d.d. 23.05.2003 **stipt te volgen is**;

Overwegende dat het op basis van voorliggend aangeleverde documenten onduidelijk is of er een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is in samenwerking met een architect;

Overwegende dat dit dient uitgeklaard en wordt opgenomen aan het voorstel;

Overwegende dat de aanvraag het regulariseren van 3 woongegelegenheden betreft maar dat deze daarom niet ontslaan wordt van de standaard normering en bijgevolg dient te voldoen;

Overwegende dat dit aanleiding kan vormen tot het weigeren van de aanvraag;

Overwegende dat er daarenboven dient gesteld dat de aanvraag niet conform de **mobilitetsnormering** werd opgesteld;

Overwegende dat er per woongegelegenheid minimaal dient voorzien in één autostaanplaats;

Overwegende dat er bijgevolg **twee autostaanplaatsen** op eigen terrein of binnen een straal van 400m rond de woning door middel van een geregistreerde huur- en of koopovereenkomst;

Overwegende dat er daarenboven geldt dat er per slaapkamer twee **fietsenstalplaatsen**, en per bijkomende slaapkamer een bijkomende fietsenstalplaats dient voorzien;

Overwegende dat er op voorliggende aanvraag een zone voor fietsenstallingen wordt voorzien maar dat het geheel onduidelijk is in welke mate er voldoende fietsenstalplaatsen zijn;

Overwegende dat het aantal fietsenstalplaatsen dient ingetekend op plan;

Overwegende dat gelet op de onduidelijke plannen het niet duidelijk is om te interpreteren hoeveel slaapkamers er worden voorzien;

Overwegende dat er **geen grondplan werd toegevoegd van de eerste verdieping** en dat hieruit volgt dat het geheel onduidelijk is in welke mate hier aanpassingen worden uitgevoerd en welke functies hierin worden ondergebracht;

Overwegende dat het een absolute vereiste is om per plan duidelijk aan te geven over welk niveau het gaat alsook **de afmetingen per ruimte en de totale oppervlakte per woongegelegenheid**;

Overwegende dat op basis van voorgaande beoordeling dient gesteld dat de aanvraag niet voldoet;
Overwegende dat de aanvraag volgens voorgaande argumentatie niet voor vergunning vatbaar is;
Overwegende dat de plaatselijke goede ruimtelijke ordening gerespecteerd wordt;
Overwegende dat de ruimtelijke draagkracht niet in het gedrang wordt gebracht;
Overwegende dat de bouw- en verbouwmogelijkheden op aanpalende percelen niet gehypothekeerd wordt;
Overwegende dat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt bezwaren zijn tegen de inwilliging van de aanvraag;
Overwegende dat de belangen op openbaar domein niet in het gedrang worden gebracht;

Algemene conclusie

Gelet op voorgaande argumentatie is de aanvraag niet voor vergunning vatbaar vanuit opportuniteit en legaliteit.
(...)

*Het college van burgemeester en schepenen **weigert** de stedenbouwkundige vergunning.*
...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 13 oktober 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 november 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 6 januari 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 15 januari 2015 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...
Gelet op het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 28 november 2014;
(...)

1.7 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

Appellant stelt in zijn beroepschrift onder meer, dat het hier een gebouw betreft, dat al gedurende tientallen jaren bewoond is en verhuurd. Appellant heeft ook het gebouw ernaast aansluitend gerenoveerd op dezelfde wijze als thans voorgesteld in zijn aanvraag in huidig dossier. De vergunning werd volgens appellant, in tegenstelling tot voorliggende, toen wel afgeleverd.

Er is tevens volgens appellant al gezorgd voor afzonderlijke brievenbussen, aparte tellers voor de nutsvoorzieningen, water, gas en elektriciteit is aanwezig en al in gebruik, de riolering wordt gebruikt op het bestaande net, een fietsstalling is mogelijk in de berging en ook de vuilnisberging is in orde.

Een plan van de riolering is er volgens appellant niet aangezien er geen wijzigingen zijn aangebracht aan de bestaande riolering dewelke al tientallen jaren wordt gebruikt.

Ook een parking voor auto's creëren is volgens appellant op het beperkte perceel niet mogelijk. Een bruikbare buitenruimte creëren is eveneens volgens appellant niet mogelijk ter plekke.

Appellant verwijst hiervoor naar het motivatie rapport dat hij bij zijn aanvraag voegde. De voorstellen van het college van burgemeester en schepenen zijn volgens appellant dan ook niet allemaal te verwezenlijken.

2. Motivering

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Voorliggende aanvraag omvat geen grondplan van de eerste verdieping zodat het geheel onduidelijk is in welke mate hier aanpassingen worden uitgevoerd, ook aan dragende structuren van het gebouw, evenals welke functies hierin worden ondergebracht.

Ook naar aanleiding van het beroepschrift, waarbij deze grieven in de weigering van het college al gekend waren, werd geen plan verdieping (en riolering) toegevoegd.

In een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is het echter een absolute vereiste is om per plan duidelijk alle verschillende niveaus aan te geven evenals aan te geven over welk niveau het gaat, alsook de afmetingen per ruimte en de totale oppervlakte per woongelegenheden.

Op basis van voorliggend aangeleverde documenten is het echter onduidelijk of er bij de aanvraag, al dan niet, een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is in samenwerking met een architect.

De aangeleverde plannen zijn zeer onduidelijk en onvolledig, zo wordt er bijvoorbeeld op het gelijkvloers geen deurverbinding voorzien tussen de leefruimte en de keuken, wat onmogelijk is, gelet dat anders de keuken, badkamer en slaapkamer ontoegankelijk zouden zitten ingesloten.

Voorliggende aanvraag omvat het regulariseren van 3 woongelegenheden binnen een bestaande bebouwing, zodat er allerminst kan aan getwijfeld worden dat er indelingen en dragende structuren, dienen te worden of gelet op de regularisatie van de werken, zijn gewijzigd om het beoogde te realiseren.

De voorliggende aanvraag voorziet eveneens niet in een rioleringsplan, bijgevolg is het onduidelijk in welke mate de aanvraag voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Terzake werd het advies van de dienst wegen en waterlopen van de stad Dendermonde gevraagd. Voor deze dienst is het onduidelijk in welke mate men heeft voldaan aan de afvalwaterverordening, gelet dat er geen rioleringsplan werd toegevoegd aan de aanvraag.

Er dient tevens een septische put voorzien volgens het aantal inwoners, en een gescheiden aanlevering van hemel- en afvalwater tot het openbaar domein is verplicht. dit kan niet gecontroleerd worden en maakt bijgevolg deel uit van de redenen tot weigering van de voorliggende aanvraag.

Op basis van voorgaande beoordeling dient gesteld dat de aanvraag niet voldoet.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt de regularisatie van de huidige verdeling van de bebouwing in 3 boven elkaar gelegen appartementen.

De op het perceel aanwezige bebouwing, met een gesloten bouwtypologie, komt voor op de inventaris van het bouwkundig erfgoed en dateert uit de 19de eeuw. Het pand werd met aandacht voor de erfgoedwaarde in pandig gerenoveerd.

Het agentschap Onroerend Erfgoed liet op 1 juli 2014 weten geen advies geven over de aanvraag en ook de interne dienst Musea van de stad Dendermonde, heeft op 20 juni 2014 een gunstig advies uitgebracht.

Op het gelijkvloers wordt op de aangeleverde planschema's voorzien in een fietsenberging, bergruimte en appartement 1 met slaapkamer, keuken, leefruimte, badkamer, traphal.

Op de tweede verdieping wordt voorzien in appartement 3 met slaapkamer, keuken, traphal, berging, badkamer en leefruimte.

Het plan van de eerste verdieping wordt in het dossier niet weergegeven, zodat het onduidelijk is welke ruimtes, hoeveel slaapkamers, e.a. hier worden voorzien, wat, als reeds boven vermeld, aanleiding kan vormen tot het weigeren van de voorliggende aanvraag.

Gelet op de onduidelijke plannen is het niet mogelijk om te interpreteren hoeveel slaapkamers er worden voorzien.

De aangeleverde plannen zijn zeer onduidelijk en onvolledig, zo wordt er bijvoorbeeld op het gelijkvloers geen deurverbinding voorzien tussen de leefruimte en de keuken, wat onmogelijk is, gelet dat anders de keuken, badkamer en slaapkamer ontoegankelijk zouden zitten ingesloten. Ook bij de tweede verdieping is het niet aangewezen dat toegang wordt genomen tot de slaapkamer vanuit een ingesloten bergruimte (?) van 2 m².

De woongelegenheden omvatten verder op geen enkel niveau ook maar enige mogelijkheid tot het creëren van een kwalitatieve buitenruimte, zodat er in voorliggende aanvraag moeilijk kan worden gesproken van ook maar enige vorm van een aangenaam woonklimaat.

Het is daarenboven aangewezen dat voor meergezinswoningen een fietsenberging dient voorzien te worden, welke voldoende ruim is voor het stallen van een aantal fietsen naar rato van het beoogde aantal bewoners. Hierbij kan als norm worden gehanteerd dat er per slaapkamer twee fietsen stalplaatsen en per bijkomende slaapkamer een bijkomende fietsen stalplaats dient voorzien.

Op voorliggende aanvraag werd een beperkte zone voor fietsenstallingen voorzien. Het aantal fietsen stalplaatsen dient ingetekend op plan, wat niet het geval is. Het is overigens geheel onduidelijk in welke mate er voldoende fietsstalplaatsen mogelijk zijn en of deze ruimte al dan niet ook nog eens dient gebruikt te worden voor het bergen van het huishoudelijk afval voor de drie woongelegenheden, er rekening mee houdend dat de ruimte beschikbaar naast de trap gelijkvloers eerder beperkt is.

Er dient in de aanvraag op voldoende wijze aangegeven te worden op welke manier de bijkomende parkeerdruk van de gevraagde ingreep zal opgevangen worden. Zo is het aangewezen dat per woongelegenheid voorzien wordt in één autostaanplaats op eigen terrein, of, rekening houdend met het volbouwen van het perceel, over autostaanplaatsen kunnen beschikken binnen een straal van 400 in rond de woning door middel van een geregistreerde huur- en of koopovereenkomst.

Dit wordt aan voorliggende aanvraag onvoldoende aangegeven, er wordt enkel gesteld dat er op de parking tegenover de bouwplaats (gedempte denderbedding) voldoende parkeerplaatsen voor handen zijn. Gelet op de toekomstvisie rond het terug open maken van deze denderbedding biedt dit alsnog geen oplossing voor de mobiliteitsproblematiek, zodat dient geconcludeerd, dat de aanvraag niet conform de mobiliteitsnormering werd opgesteld.

Uit wat voorafgaat, is het duidelijk, dat het doel van de voorliggende aanvraag de draagkracht van het perceel overschrijdt.

De goede ruimtelijke ordening wordt hierdoor in het gedrang gebracht.

Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel roept de verzoekende partij de schending van de motiveringsplicht in.

Vooreerst stelt zij dat de bestreden beslissing er van uitgaat dat een eengezinswoning wordt omgevormd tot meergezinswoning met drie woningen.

Echter heeft de verzoekende partij tijdens de behandeling van de zaak voor de verwerende partij een nota neergelegd waarin zij aangeeft dat de meergezinswoning reeds bestond op het ogenblik dat zij het onroerend goed heeft aangekocht en dat zij dus niet zelf de eengezinswoning heeft omgevormd naar meergezinswoning met drie appartementen. De verwerende partij beantwoordt dit argument volgens haar niet in de bestreden beslissing.

Vervolgens geeft de verzoekende partij aan dat zij in haar nota, ingediend tijdens de behandeling van het aangevraagde bij de verwerende partij, heeft aangegeven dat de voorwaarden die door de stad Dendermonde worden opgelegd indruisen tegen het esthetisch- en architectonisch karakter van het gebouw en dat ook dit argument niet wordt beantwoordt in de bestreden beslissing.

Tot slot oordeelt de verzoekende partij dat de plannen die zij heeft overgemaakt bij het indienen van haar aanvraag en die zij zelf heeft opgemaakt voldoende zijn en dat een tussenkomst van een

architect in deze niet nodig is. In de bestreden beslissing wordt hierop volgens de verzoekende partij slechts vaag geantwoord.

2.

In haar antwoordnota geeft de verwerende partij aan dat om te voldoen aan de motiveringsplicht duidelijk de draagkrachtige motieven waarop de bestreden beslissing steunt, moeten weergegeven worden maar dat het niet noodzakelijk is dat de verwerende partij puntsgewijs op alle beroepsargumenten antwoordt.

In voorliggende zaak wordt de stedenbouwkundige vergunning geweigerd omwille het onduidelijk zijn van de plannen, het ontbreken van een rioleringsplan, een te weinig kwalitatief woonklimaat, het waarschijnlijk ontbreken van voldoende fietsenberging, het ontbreken van de vereiste autostaanplaatsen en het overschrijden van de draagkracht van het perceel.

De verzoekende partij uit tegen de motieven van de bestreden beslissing geen wettigheidskritiek wat voldoende is om vast te stellen dat de bestreden beslissing een draagkrachtig motief kent en bijgevolg niet onwettig is.

Beoordeling door de Raad

1.

Het aangevraagde project heeft betrekking op het regulariseren van de omvorming van een eengezinswoning naar drie woongelegenheden.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de motiveringsplicht die rust op de verwerende partij is geschonden nu zij naar aanleiding van de hoorzitting voorafgaand aan de bestreden beslissing heeft opgeworpen dat zij het betreffende gebouw niet zelf heeft omgevormd, maar het zo heeft gekocht, en dat de voorwaarden die haar door de stad Dendermonde worden opgelegd indruisen tegen het architectonisch en esthetisch karakter van het gebouw. Deze argumenten worden door de verwerende partij in de bestreden beslissing niet beantwoord.

Bovendien zijn de plannen door de verzoekende partij overgemaakt bij haar aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning door haarzelf opgesteld, gezien de tussenkomst van een architect niet nodig is, en zijn deze plannen volgens haar voldoende voor de beoordeling van het aangevraagde project.

2.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet de verwerende partij de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen, waarop zij haar beslissing steunt, vermelden zodat de aanvrager van de vergunning of een belanghebbende derde met kennis van zaken de bestreden beslissing kan aanvechten. De motieven die vermeld worden in de bestreden beslissing moeten bovendien afdoende zijn.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

Om te voldoen aan de op haar rustende motiveringsplicht moet de verwerende partij de argumenten geformuleerd in kader van het administratief beroep niet punt voor punt beantwoorden en weerleggen. Het volstaat dat uit de bestreden beslissing de draagkrachtige motieven blijken waarop de verwerende partij haar beslissing steunt.

3.

Aansluitend bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar weigert de verwerende partij de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning onder meer op grond van volgende motieven:

“ ...

Voorliggende aanvraag omvat geen grondplan van de eerste verdieping zodat het geheel onduidelijk is in welke mate hier aanpassingen worden uitgevoerd, ook aan dragende structuren van het gebouw, evenals welke functies hierin worden ondergebracht.

Ook naar aanleiding van het beroepschrift, waarbij deze grieven in de weigering van het college al gekend waren, werd geen plan verdieping (en riolering) toegevoegd.

In een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is het echter een absolute vereiste om per plan duidelijk alle verschillende niveaus aan te geven evenals aan te geven over welk niveau het gaat, alsook de afmetingen per ruimte en de totale oppervlakte per woongegelegenheid.

Op basis van voorliggend aangeleverde documenten is het echter onduidelijk of er bij de aanvraag, al dan niet, een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is in samenwerking met een architect.

De aangeleverde plannen zijn zeer onduidelijk en onvolledig, zo wordt er bijvoorbeeld op het gelijkvloers geen deurverbinding voorzien tussen de leefruimte en de keuken, wat onmogelijk is, gelet dat anders de keuken, badkamer en slaapkamer ontoegankelijk zouden zitten ingesloten.

Voorliggende aanvraag omvat het regulariseren van 3 woongegelegenheden binnen een bestaande bebouwing, zodat er allerminst kan aan getwijfeld worden dat er indelingen en dragende structuren, dienen te worden of gelet op de regularisatie van de werken, zijn gewijzigd om het beoogde te realiseren.

De voorliggende aanvraag voorziet eveneens niet in een rioleringsplan, bijgevolg is het onduidelijk in welke mate de aanvraag voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Terzake werd het advies van de dienst wegen en waterlopen van de stad Dendermonde gevraagd. Voor deze dienst is het onduidelijk in welke mate men heeft voldaan aan de afvalwaterverordening, gelet dat er geen rioleringsplan werd toegevoegd aan de aanvraag.

Er dient tevens een septische put voorzien volgens het aantal inwoners en een gescheiden aanlevering van hemel- en afvalwater tot het openbaar domein is verplicht. Dit kan niet gecontroleerd worden en maakt bijgevolg deel uit van de redenen tot weigering van de voorliggende aanvraag.

Op basis van voorgaande beoordeling dient gesteld dat de aanvraag niet voldoet.

...”

Naast deze weigeringsmotieven blijkt uit de bestreden beslissing dat er ook op het vlak van de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening redenen bestaan om de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

- de verwerende partij kan op grond van de ingediende plannen niet inschatten hoeveel slaapkamers elk appartement heeft;
- op de onduidelijke en onvolledige plannen wordt onder meer op het gelijkvloers geen deurverbinding voorzien tussen de leefruimte en de keuken wat onmogelijk is gezien de keuken, badkamer en slaapkamer dan ontoegankelijk ingesloten zitten;
- op de tweede verdieping is het niet aangewezen dat er toegang wordt genomen tot de slaapkamer via een ingesloten bergruimte van 2 m²;
- de woongelegenheden omvatten op geen enkel niveau ook maar enige mogelijkheid tot het creëren van kwalitatieve buitenruimte zodat er geen sprake is van een aangenaam woonklimaat;
- op de aanvraag wordt slechts een beperkte zone voor fietsenstalling voorzien;
- het is bovendien niet duidelijk of er voldoende fietsenstalplaats is voorzien, en of deze ruimte niet bijkomend voor het bergen van afval voor de drie woongelegenheden dient te worden gebruikt;
- er wordt bij de aanvraag niet voldoende aangegeven hoe de bijkomende parkeerdruk wordt opgevangen zodat de aanvraag niet conform de mobiliteitsnormering is opgesteld;

De verwerende partij geeft in de bestreden beslissing aan dat uit het voorgaande blijkt dat het voorwerp van het aangevraagde project de draagkracht van het perceel overschrijdt en dat de goede ruimtelijke ordening in het gedrang wordt gebracht.

4.

De verzoekende partij laat het determinerend weigeringsmotief, dat naast de onduidelijkheid van de ingediende plannen ook het ontbreken van noodzakelijke plannen voor de beoordeling van voorliggend aangevraagd project met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening omvat, en die de weigeringsbeslissing schraagt, onbeantwoord, minstens wordt het zeer summier en niet afdoende betwist.

De verzoekende partij laat na om aan de hand van concrete gegevens en afdoende elementen de onjuistheid of het kennelijk onredelijk karakter van de in de bestreden beslissing opgenomen weigeringsmotieven aan te tonen. Zij beperkt zich tot de stelling dat zij de gevraagde plannen zelf heeft opgesteld, dat er volgens haar geen tussenkomst van een architect nodig is en dat de ingediende plannen als voldoende dienen te worden beschouwd.

De verzoekende partij blijft in haar betoog steken bij het louter poneren van een visie tegengesteld aan die van de verwerende partij en bij het vage en niet-onderbouwde argument dat in deze de samenwerking met een architect niet vereist is en dat de door haar zelf opgestelde plannen voldoende zijn. De vaststelling dat een aantal noodzakelijke plannen niet zijn toegevoegd aan het dossier wordt niet beantwoord, behalve wat betreft het rioleringsplan dat volgens de verzoekende partij niet moet worden toegevoegd omdat het *“al jaren zo bestaat en er niets is aan veranderd”*.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing bovendien terecht aangeeft dat zij op grond van de bij de aanvraag ingediende documenten en plannen niet kan inschatten hoe het aangevraagde project er in zijn totaliteit uit ziet, en dat zij niet kan inschatten of zij haar beoordeling mede dient te steunen op de wettelijke bepalingen uit het hoofdstuk II dat betrekking heeft op de eenvoudige dossiersamenstelling van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, dan wel op de wettelijke bepalingen van hoofdstuk V van hetzelfde besluit die betrekking hebben op de uitgebreide dossiersamenstelling.

Ook dit voormelde weigeringsmotief is afdoende draagkrachtig om de weigeringsbeslissing te schragen.

Daarenboven kan de verwerende partij op grond van het voorliggende aanvraagdossier niet oordelen over de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de bindende bepalingen opgenomen in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de lozing van het huishoudelijk afvalwater van 19 april 2006, over de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening, noch over de mogelijke toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen die vrijgesteld zijn van de medewerking van de architect van 23 mei 2003.

De Raad wijst erop dat het indienen van aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het omvormen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning met drie woongelegenheden noodzakelijk impliceert dat door de verzoekende partij aan een aantal procedurele en inhoudelijke wettelijke bepalingen en standaardnormering dient te worden voldaan.

Het argument van de verzoekende partij waarbij zij stelt het gebouw reeds jaren geleden in huidige toestand te hebben gekocht doet aan deze vaststelling geen afbreuk.

Vooreerst kan worden opgemerkt dat de verzoekende partij geen enkel concreet en duidelijk gegeven of stuk bijbrengt waaruit hetgeen zij stelt in haar betoog blijkt.

Bovendien dient, voor zoveel als nodig, worden gewezen op de bevoegdheid van de Raad die erin bestaat dat de Raad zich als administratief rechtscollege uitspreekt over beroepen ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen genomen in laatste aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning. Zo de Raad vaststelt dat de bestreden beslissing onregelmatig is, vernietigt hij deze beslissing. Mogelijke betwistingen die bestaan tussen de verzoekende partij en degene van wie zij het voorliggende onroerend goed heeft aangekocht behoren tot het contentieux van de burgerlijke rechtbanken en behoren niet tot de bevoegdheid van de Raad.

Tenslotte stelt de Raad vast dat de verzoekende partij het eveneens draagkrachtig motief van de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening omwille van het ontbreken van een fietsenstalling en onvoldoende parkeergelegenheid onbeantwoord laat. Deze motieven volstaan reeds op zich als een draagkrachtig weigeringsmotief zoals aangegeven in de bestreden beslissing.

De verzoekende partij slaagt er op grond van haar zeer summier betoog bijgevolg niet in op concrete en afdoende manier aan te tonen dat de bestreden beslissing de schending van de motiveringsplicht tot gevolg heeft of dat de bestreden beslissing is geënt op foutieve gegevens hetzij als kennelijk onredelijk dient te worden bestempeld.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

1.

In het tweede middel roept de verzoekende partij de schending van het gelijkheidsbeginsel in.

De verzoekende partij geeft aan dat zij het gebouw dat paalt aan het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing heeft gerenoveerd op dezelfde wijze als beschreven in voorliggende aanvraag. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde heeft bij dit nochtans identiek dossier geen enkel probleem gemaakt.

Eenzelfde aanvraag dient op eenzelfde manier beoordeeld te worden, zo niet is er sprake van een schending van het gelijkheidsbeginsel.

Bovendien ligt het gebouw in een zone met meerdere appartementsgebouwen. Ook voor de andere gebouwen in deze zone is parkeren een probleem. Voorwaarden opleggen aan de verzoekende partij die niet worden opgelegd voor andere, aanpalende gebouwen, is in strijd met het gelijkheidsbeginsel.

Ten slotte wijst de verzoekende partij er op dat het gebouw thans bewoond is. De bewoners beschikken al jaren over een wagen en een bewonerskaart van de stad Dendermonde terwijl er niet voorzien is in parkeerplaatsen zoals in de voorwaarden bepaald.

Er is op 50 meter afstand van het aangevraagde project een groot appartementencomplex gebouwd met winkelruimte. Volgens de verzoekende partij is dit meer hinderlijk dan het regulariseren van het voorliggende bestaande gebouw waar uiteindelijk niets aan veranderd is.

2.

In haar antwoordnota stelt de verwerende partij dat de verzoekende partij verwijst naar een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, nog los van de vaststelling dat de verzoekende partij geenszins aantoont dat zowel de vergunning voor het aanpalende pand zelf als de indeling ervan identiek zijn aan de vereiste vergunning voor en de indeling van het voorliggend gebouw.

De verwerende partij verwijst naar rechtspraak van de Raad waaruit blijkt dat slechts een schending van het gelijkheidsbeginsel kan voorliggen wanneer de te vergelijken beslissingen afkomstig zijn van eenzelfde overheid.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in het tweede middel vooreerst dat er sprake is van een schending van het gelijkheidsbeginsel nu er voor de identieke renovatie van een aanpalend pand wel een stedenbouwkundige vergunning werd verleend door het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde en er voor de renovatie van het voorliggend gebouw een stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd door de verwerende partij.

Daarenboven is de verzoekende partij het niet eens met de voorwaarde die haar wordt opgelegd door de verwerende partij met betrekking tot het voorzien van voldoende parkeerplaatsen tegenover het gebouw gezien dit ook voor de andere appartementsgebouwen in dezelfde zone een probleem vormt en zij deze voorwaarde niet krijgen opgelegd.

2.

Met de verwerende partij merkt de Raad op dat er sprake is van een schending van het gelijkheidsbeginsel wanneer in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk worden behandeld zonder dat er voor deze ongelijke behandeling een objectieve en redelijke verantwoording bestaat.

Bovendien is er slechts sprake van een schending van het gelijkheidsbeginsel wanneer de gevallen die met elkaar worden vergeleken, uitgaan van eenzelfde overheid. De verzoekende partij die in haar verzoekschrift de schending van het gelijkheidsbeginsel aanvoert, moet dit met concrete en precieze gegevens aantonen.

Het voorgaande betekent dat er aan drie voorwaarden dient te zijn voldaan alvorens er sprake is van een schending van het gelijkheidsbeginsel:

- er is sprake van in rechte en in feite gelijke gevallen die ongelijk worden behandeld;
- voor de ongelijke behandeling bestaat geen objectieve en redelijke verantwoording,
- de ongelijke behandeling gaat uit van eenzelfde overheid.

Los van de vraag of het aangevraagde en geweigerde project van de verzoekende partij en het vergunde aanpalende project als identieke projecten kunnen worden beschouwd, dient te worden vastgesteld dat het gaat om vergunningen geweigerd en afgeleverd door twee onderscheiden vergunningverlenende overheden. De vergunning voor het aangevraagde project wordt in eerste aanleg geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde en wordt nadien in het kader van het door de verzoekende partij ingestelde administratief beroep opnieuw geweigerd door de verwerende partij. De bestreden beslissing van de verwerende partij is volledig in de plaats gekomen van de beslissing die in eerste aanleg werd genomen door het college van burgemeester en schepenen. Het door de verzoekende partij aangehaald aanpalend project, dat door de verzoekende partij als identiek project naar voor wordt geschoven, is door het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde vergund.

Deze vaststelling wordt niet betwist en betekent noodzakelijk dat de derde voorwaarde, in zoverre er sprake zou zijn van een ongelijke behandeling uitgaande van éénzelfde overheid, niet is vervuld en er in deze bijgevolg geen schending van het gelijkheidsbeginsel voorligt.

Voor zoveel als nodig stelt de Raad vast dat de verzoekende partij geen enkel concreet stuk of geen afdoende gegevens bijbrengt waaruit blijkt dat er voor het aanpalende gebouw sprake is van een vergunde, identieke renovatie en dat er voor de aanpalende appartementsgebouwen andere voorwaarden of regels gelden wat betreft het voorzien van parkeerplaatsen.

In de mate dat de verzoekende partij nog opwerpt dat een ander aanpalend appartementencomplex veel meer hinder inzake mobiliteit veroorzaakt dan haar bestaand gebouw, wordt in het middel evenmin uitgelegd noch aangetoond in welke mate zulks een schending van het gelijkheidsbeginsel zou inhouden. De verzoekende partij beperkt zich bovendien tot loutere beweringen.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 20 december 2016 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH