

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 20 september 2016 met nummer RvVb/A/1617/0080
in de zaak met rolnummer 1314/0594/A/4/0561

Verzoekende partijen	1. de heer Rudi FREDERIX 2. mevrouw Maria-Christine CLAES vertegenwoordigd door advocaat Gerald KINDERMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3870 Heers, Steenweg 161
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG vertegenwoordigd door de heer Tom ROOSEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 23 mei 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 3 april 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heusden-Zolder van 16 december 2013 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partijen een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning geweigerd voor het toestaan van twee woongelegenheden op een kavel in plaats van één op een perceel gelegen te 3550 Heusden-Zolder, Ubbelstraat 146, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie F, nummers 615R en 615S.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 28 juni 2016.

Advocaat Gerald KINDERMANS en de heer Rudi FREDERIX voeren het woord voor de verzoekende partijen.

De heer Tom ROOSEN voert het woord voor de verwerende partij.

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

III. FEITEN

De verzoekende partijen dienen op 10 juli 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heusden-Zolder een aanvraag in voor een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning.

De aanvraag heeft betrekking op lot 2 van een verkavelingsvergunning van 3 augustus 1980. Het lot omvat thans een woning, met aan de voorzijde een kantoorruimte. Op 31 januari 1994 werd voor de uitbreiding van de woning met een kantoorruimte een stedenbouwkundige vergunning verleend. Uit de motivatienota die werd gevoegd bij de aanvraag blijkt dat de verzoekende partijen met de gevraagde verkavelingswijziging beogen om de huidige kantoorruimte om te vormen tot een woning.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Hasselt-Genk', vastgesteld met koninklijk besluit van 3 april 1979 deel in woongebied en deels in agrarisch gebied.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 4 november 2013 als volgt:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat het perceel een breedte heeft van 18,85m; dat het perceel voldoende ruim is voor twee woongelegenheden; dat men theoretisch het perceel zou kunnen verdelen in twee loten voor halfopen bebouwing;

Overwegende dat bij de aanvraag echter een voorstel tot opsplitsing van de bestaande woning gevoegd werd; dat men een opsplitsing voorstelt waarbij de woongelegenheden achter elkaar gelegen zijn; dat een woongelegheden in tweede bouworde ruimtelijk onaanvaardbaar is; dat de buitenruimte van de voorste woongelegheden in de voortuin gelegen is, wat weinig kwaliteitsvol is;

Overwegende dat de bijkomende woongelegheden bovendien niet voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden; dat de plafondhoogte op de eerste verdieping 2,25m bedraagt i.p.v. minimum 2,5m; dat er geen aparte bergruimte voorzien is van minstens 2m²; dat de buitenruimte niet rechtstreeks toegankelijk is via een leefruimte;

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 3 december 2013 ongunstig:

“ ...

Het besluit van het college van burgemeester en schepenen berust niet op een deugdelijke motivering. Er is een duidelijke tegenstrijdigheid tussen de motieven en de beslissing zelf. Een weliswaar voorwaardelijk gunstig advies wordt immers verleend alhoewel uit de motivering vaststaat dat de voorgestelde constructie niet in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening van het gebied.

Overwegende dat het bouwontwerp voorziet in het creëren van twee woongelegenheden achter elkaar, wat leidt tot residentiële bebouwing in tweede bouworde, wat bovendien ook de onderlinge privacy verstoort; dat dergelijk bebouwingstype ter plaatse ruimtelijk niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat de aanvraag als dusdanig niet past in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader daar de schaal, de bestemming en uitvoeringswijze niet bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede perceelsordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving; dat een eventueel alternatief

bouwontwerp, bestaande uit twee woongelegenheden, in overweging kan genomen worden; dat hiertoe wel een nieuwe aanvraag tot verkavelingswijziging moet gebeuren; ...

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 16 december 2013 een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partijen met verwijzing naar het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 15 januari 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 maart 2014 om dit beroep niet in te willigen en de vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 18 maart 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 3 april 2014 ongegrond en weigert een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

Overwegende dat uit de vergunningshistoriek blijkt dat de aanvraag tot uitbreiding van de bestaande woning met een kantoor aan de voorzijde niet gerealiseerd werd binnen de vooropgestelde termijn volgens artikel 4.6.2 van de VCRO; dat op de vergunningsaanvraag van 2002 (regularisatie garage, twee tuinmuren en de bouwdiepte van de woning) namelijk deze kantoorruimte niet op de plannen ingetekend werd; dat de vergunning voor de kantoorruimte afgeleverd werd op 31 januari 1994; dat artikel 4.6.2 §1 van de VCRO stelt dat een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur van rechtswege vervalt in elk van de volgende gevallen :

- de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;*
- de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;*
- de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken;*

dat uit de vergunningshistoriek blijkt dat de kantoorruimte minstens 8 jaar na het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning opgericht werd;

Overwegende dat uit bovenstaande gegevens blijkt dat de kantoorruimte opgericht werd zonder stedenbouwkundige vergunning, dat een opsplitsing van het bestaande pand in twee achter elkaar liggende woongelegenheden ook vanuit het oogpunt van een goede perceelsordening niet kan aanvaard worden; dat het eigendom gezien zijn ruime oppervlakte wel in aanmerking kan komen voor het realiseren van een tweewoonst met privé tuinen, maar dat met dit objectief er een alternatieve wijziging van de verkavelingsvergunning moet voorgelegd worden waarbij de bestaande toestand wordt gesaneerd;

Overwegende dat zoals het college van burgemeester en schepenen reeds oordeelde, het gevraagde ook ruimtelijk onaanvaardbaar is; dat aangezien er een bouwvoertreding op het perceel rust, er geen nieuwe vergunningen kunnen afgeleverd worden, vooraleer de bouwvoertreding ongedaan wordt gemaakt (herstel in de oorspronkelijke toestand);

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

1.

De verwerende partij werpt op dat de verzoekende partijen meer vorderen dan de vernietiging van de bestreden beslissing. Ze stelt dat het beroep onontvankelijk is in de mate dat de verzoekende partijen vorderen dat de verwerende partij zou worden verplicht om een vergunning te verlenen.

De verzoekende partijen repliceren dat zij zich naar de wijsheid van de Raad gedragen, maar dat zij ermee akkoord gaan dat de Raad enkel een vernietigingsbevoegdheid heeft.

2.

Het beroep van de verzoekende partijen is gericht tegen een vergunningsbeslissing genomen in laatste administratieve aanleg.

De Raad is op grond van artikel 4.8.2 VCRO enkel bevoegd uitspraak te doen over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van vergunningsbeslissingen en is niet bevoegd om te zeggen voor recht dat een vergunning moet verleend worden.

Het beroep van de verzoekende partijen is onontvankelijk in de mate dat er meer wordt gevorderd dan de vernietiging van de bestreden beslissing.

3.

Voor zover de vernietiging van de bestreden beslissing wordt gevorderd, blijkt uit het dossier dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO, van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de materiële motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

Doordat in de bestreden beslissing gesteld wordt dat uit de gegevens van het dossier zou blijken dat de kantoorruimte opgericht werd zonder stedenbouwkundige vergunning, dat een opsplitsing van het bestaande pand in twee achter elkaar liggende woongelegenheden ook vanuit het oogpunt van een goede perceelsordening niet kan aanvaard worden, terwijl het absoluut onjuist is dat er sprake is van een stedenbouwkundige vergunning, en dit op geen enkele wijze grondig wordt gemotiveerd en dat gesteld wordt dat de eigendom gezien zijn ruime oppervlakte wel in aanmerking kan komen voor het realiseren van een tweewoonst met privétuinen, maar dat met dit objectief er een alternatieve wijziging van de verkavelingsvergunning moet voorgelegd worden, waarbij de bestaande toestand wordt gesaneerd, terwijl het niet wordt aangetoond dat de bestaande toestand ook maar iets te maken heeft met een stedenbouwkundige overtreding;

Dat deze beoordeling klaarblijkelijk volledig gebaseerd is op het standpunt van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar, welke stelt dat uit de vergunningshistoriek blijkt dat de aanvraag tot het uitbreiden van de bestaande woning met een kantoor aan de

voorzijde niet zou gerealiseerd zijn binnen de vooropgestelde termijn volgens art. 4.6.2 VCRO.

Er werd gesteld dat op de vergunningsaanvraag van 2002 (regularisatie garage, twee tuinmuren en de bouwdiepte van de woning), nl. deze kantoorruimte niet op de plannen zou zijn ingetekend.

De vergunning werd afgeleverd op 31 januari 1994.

De Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar stelt dat de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning niet binnen de twee jaar na de afgifte van de vergunning is gerealiseerd, hetgeen volstrekt onjuist is.

Volkomen ten onrechte en zonder enige motivering wordt gesteld dat uit de vergunningshistoriek zou blijken dat de kantoorruimte minstens acht jaar na het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning werd opgericht.

Niets is minder waar!

De deputatie vertrekt van een volkomen foutieve beoordeling en heeft klakkeloos het advies van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar overgenomen zonder deze ook maar enigszins te toetsen aan de werkelijkheid.

TOELICHTING BIJ HET MIDDEL

Verzoekers vragen aan de raad om de stukken grondig na te kijken, gezien dit klaarblijkelijk niet gebeurd is door de deputatie van de Provincie Limburg, noch door de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar wiens advies klakkeloos werd overgenomen.

Verzoekers ontkennen ten stelligste dat de vergunde werken niet binnen de termijn van twee jaar zouden zijn uitgevoerd en dat het acht jaar zou geduurd hebben alvorens de vergunning uit te voeren, waardoor ten onrechte de conclusie getrokken wordt dat de kantoorruimte opgericht zou zijn zonder stedenbouwkundige vergunning.

Vooreerst dient te worden opgemerkt dat er nooit sprake is geweest van enige bouwovertreiding, noch van het opstellen van een proces-verbaal met betrekking tot een bouwovertreiding.

Verzoekers zijn ten zeerste ontstemd over het feit dat de deputatie zomaar klakkeloos uitgaat van een bouwovertreiding om een vergunning te weigeren, terwijl deze overtreiding nooit werd vastgesteld en nooit werd getoetst aan de werkelijkheid.

Men heeft ook nooit aan verzoekers gevraagd om de nodige bewijsstukken bij te brengen, waaruit zou blijken dat de constructies wel degelijk zijn opgericht binnen de termijn van twee jaar en men is gewoon uitgegaan van een veronderstelling welke werd vooropgesteld door de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar.

Op 24 december 1981 werd een vergunning afgeleverd voor het wijzigen van de bestemming van lot 2 van de bestaande woning.

Op 15 april 1982 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van de bestaande woning, terwijl in 1986 een vergunning werd afgeleverd voor het bouwen van een autobergplaats.

Deze gegevens worden vermeld in de bestreden beslissing.

In 1988 werd een vergunning afgeleverd voor het bouwen van een veranda en op 31 januari 1994 werd een vergunning afgeleverd voor het uitbreiden van de bestaande woning met een kantoor aan de overzijde.

Het is voor verzoekers volkomen onbegrijpelijk waar de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar en bij uitbreiding de deputatie het halen dat de verwezenlijking van deze stedenbouwkundige vergunning niet binnen de termijn van twee jaar na de afgifte van de vergunning zou gestart zijn.

Er wordt zomaar vooropgesteld dat het minstens acht jaar zou geduurd hebben om deze werken uit te voeren.

Verzoekers hebben zich de moeite getroost om de gegevens bij te brengen.

Zij brengen de plannen bij van al deze verschillende stappen en vergunningen, evenals de facturen met betrekking tot de werken.

Vooreerst wordt een uittreksel uit de kadastrale schets bijgebracht van de FOD FINANCIEN dd. 1995.

Hierop is zeer duidelijk de constructie te herkennen.

Verder worden foto's bijgebracht met betrekking tot de ramen in deze constructie, waaruit blijkt dat de datum die in het glas wordt vermeld 31 augustus 1994 is (...).

Deze raamchassis kunnen ter plaatse worden gecontroleerd wanneer hieraan zou getwijfeld worden.

Er is een duidelijk onderscheid tussen de kadastrale legger van 1993 en 1995 (...).

Verzoekers brengen tal van facturen bij (...) waaruit blijkt welke werken zijn uitgevoerd en welke materialen zijn geleverd in het jaar 1994.

Al deze bouwwerken werden in 1994 uitgevoerd.

Klaarblijkelijk werd geen grondig onderzoek gedaan van de stukken.

Er wordt ten onrechte gemeld dat op de vergunningsaanvraag van 2002 de kantoorruimte niet op de plannen zou ingetekend zijn geweest, hetgeen wel degelijk het geval is (...).

Klaarblijkelijk heeft de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar zich schromelijk vergist en werd deze vergissing gewoon overgenomen door de deputatie zonder enige controle van de argumenten of van de stukken.

Er is dus duidelijk een groot probleem met betrekking tot de motivering van de deputatie.

Overigens wordt zomaar gesteld dat een woongelegenheden in tweede bouworde ruimtelijk niet aanvaardbaar is, hetgeen nochtans nergens uitdrukkelijk in enig decreet wordt vermeld.

Het behoort zo te zijn dat de deputatie dergelijke redenering motiveert, hetgeen geenszins gebeurd is.

Verder wordt gesteld dat de buitenruimte van de voorste woongelegenheden in de voortuin gelegen is, hetgeen weinig kwaliteitsvol zou zijn zonder dat daarover enige motivering wordt weergegeven.

Het is ook volstrekt onjuist dat de bijkomende woongelegenheden niet zou voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden.

De constructies zijn destijds allemaal vergund.

*Verzoekers vragen dat de bestreden beslissing zou worden vernietigd bij gebrek aan voldoende motivering en bij gebrek aan een correcte toepassing van art. 4.3.1 VCRO.
...*

De verwerende partij repliceert:

“ ...

- 1. De verzoekende partijen werpen in een enig middel tot nietigverklaring van het bestreden besluit een schending op van artikel 4.3.1 VCRO, evenals van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het materieel motiveringsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.*

Zij werpen in een eerste onderdeel op dat ons college ten onrechte de conclusie zou hebben getrokken dat het vooraan gelegen bureelgebouw zonder vergunning, want na het verval van de vergunning hiervoor, zou zijn opgericht en aldus onvergund zou zijn. In een tweede onderdeel voeren zij, zij het summier, aan dat ook de motivering inzake de ruimtelijke onaanvaardbaarheid van woongelegenheden in tweede bouworde niet afdoende zou zijn.

- 2. Ons college wenst hiertegen het volgende in te brengen.*

In de eerste plaats wenst ons college te benadrukken dat het besluit tot weigering van de gevraagde vergunning voor de wijziging van de verkavelingsvergunning duidelijk is gebaseerd op twee, elk op zichzelf staand determinerende, weigeringsmotieven. Het besluit kan dan ook slechts als niet afdoende gemotiveerd worden geacht indien beide op zich staande weigeringsmotieven elk als onwettig moeten worden beschouwd.

Dit is evenwel geenszins het geval. Beide motieven zijn voldoende uitgewerkt en gebaseerd op een zorgvuldig feitenonderzoek.

De motivering van de beslissing luidt als volgt:

...

Het besluit werd aldus m.n. genomen op grond van de volgende twee weigeringsmotieven:

- de onvergundheid van het bureelgebouw waarvoor de verkavelingswijzigingsaanvraag tot oprichting van een bijkomende woongelegenheid net werd ingediend, onvergundheid die volgde uit de omstandigheid dat dit gebouw pas werd opgericht nadat de vergunning hiervoor was vervallen*
- de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, aangezien het pand zou worden opgesplitst in twee achter elkaar liggende woongelegenheden wat ruimtelijk onaanvaardbaar is, aangezien het neerkomt op residentiële bebouwing in tweede bouworde.*

Beide motieven zijn zoals gezegd elk op zich alleen genomen determinerend voor het genomen weigeringsbesluit.

Beide motieven zijn eveneens afdoende uitgewerkt en gesteund op een zorgvuldig onderzoek van het dossier.

Betreffende het eerste motief verwijst ons college, zoals ook uitvoerig uiteengezet in het bestreden besluit zelf, naar de plannen geïnventariseerd onder stuk nr. 11 van het bijgevoegde dossier. Uit de plannen voor een aanvraag ingediend in 2002 voor de regularisatie van aanhorigheden bij de woning bleek dat het bureelgebouw, nochtans vergund in 1994, niet was opgericht, zodat inmiddels de vergunning voor dit bureelgebouw op grond van artikel 4.6.2 VCRO was vervallen.

Inzake het tweede motief wenst ons college te beklemtonen dat dit motief een appreciatiekwestie inhoudt, nl. met betrekking tot de ruimtelijke inpasbaarheid van een vóór een bestaande woning gelegen, bijkomend opgerichte, tweede woongelegenheid. Het oordeel van ons college ter zake is geenszins “kennelijk onredelijk” te noemen, noch feitelijk onjuist, zodat dit motief, zoals gesteld op zich ook reeds determinerend, alleszins overeind blijft. De verzoekende partijen tonen met hun summiere kritiek geenszins de onredelijkheid aan van de vaststelling van ons college.

Dit standpunt van de ruimtelijke onaanvaardbaarheid werd trouwens uitdrukkelijk op dezelfde wijze ingenomen zowel door het college van burgemeester en schepenen van Heusden-Zolder in zijn preadvies over de aanvraag als door de gewestelijke én de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Van enige onredelijke appreciatie kan dan ook geen sprake zijn.

Ons college verwijst in dit opzicht naar de volgende vaststaande rechtspraak van uw Raad, waaruit blijkt dat uw Raad bij zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening zich niet in de plaats kan stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het wettigheidsstoezicht is de Raad alleen bevoegd te onderzoeken of de administratieve overheid haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op basis daarvan in redelijkheid haar beslissing heeft kunnen nemen. Een verzoekende partij kan zich derhalve niet beperken tot vage kritiek en beweringen of tot het formuleren van een tegengesteld standpunt, maar moet integendeel gefundeerd aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO vermelde beginselen of deze beoordeling foutief of kennelijk onredelijk heeft uitgevoerd (...).

Wanneer de verzoekende partij meent dat de aanvraag onverenigbaar is met een goede ordening, moet zij verduidelijken in welke mate ons college is uitgegaan van foutieve feitelijke gegevens en in welke mate ons college op basis daarvan een, volgens de verzoekende partij, onredelijke beslissing genomen heeft. Een afwijkende visie op de onverenigbaarheid van de aanvraag met de in de omgeving bestaande toestand toont de kennelijke onredelijkheid of de feitelijke onjuistheid van de beoordeling in de bestreden beslissing niet aan en volstaat dan ook niet om te stellen dat de bestreden beslissing onwettig is.

De verzoekende partijen beperken zich in hun verzoekschrift louter tot de stelling dat de ruimtelijke onaanvaardbaarheid van een woongelegenheden in tweede bouwwoorde “nergens uitdrukkelijk in enig decreet wordt vermeld” en dat deze onaanvaardbaarheid niet werd gemotiveerd. Deze simpele kritiek kan niet aangenomen worden om het weigeringsmotief onderuit te halen. Uw Raad oordeelt dienaangaande ook stelselmatig dat het louter hebben van een andere mening omtrent een dergelijke aangelegenheid die in se een ruime appreciatiemarge inhoudt, niet volstaat om de motivering van een besluit onderuit te halen.

De kennelijke onredelijkheid van de beoordeling wordt geenszins aangetoond. Verder moet ook worden opgemerkt dat, overeenkomstig de rechtspraak van de Raad van State, de formele motiveringsplicht geenszins vereist dat de motieven van de motieven worden gegeven, m.a.w. dat duidelijke motieven op zich geen verdere motivering behoeven (...). Er is dus geen motiveringsplicht in het kwadraat zoals de verzoekende partijen nochtans voorhouden.

*Het enige middel van een schending van artikel 4.3.1 VCRO en van de motiveringsplicht is dan ook ongegrond.
...”*

De verzoekende partijen dupliceren:

“ ...

De deputatie wijst erop dat de beslissing gesteund is op twee, elk op zichzelf staande determinerende weigeringsmotieven.

Dit geeft reeds aan dat de deputatie ondertussen heeft vastgesteld dat minstens de redenering die in de bestreden beslissing werd aangehaald op 3 april 2014 niet overeind zal blijven.

Het betreft hier het motief dat de deputatie heeft gesteld dat de woning en de bureelruimte niet waren opgericht in 1994.

Er wordt bijzonder weinig weerwerk gegeven m.b.t. de duidelijke en gefundeerde argumenten die in het verzoekschrift werden weergegeven en die gestaafd worden met talrijke stukken (documenten van het kadaster, leveringsbons, facturen enz.).

Klaarblijkelijk vindt de deputatie het niet nodig om daarover nog enige commentaar te geven.

Verzoekende partijen hebben een chronologisch overzicht gemaakt hetwelk thans wordt bijgebracht onder stuk 41a (stuk 41a als bijlage).

Bij deze chronologische weergave worden een aantal bijkomende stukken gevoegd, zoals een faxbericht van het bedrijf dat de gevelstenen heeft geleverd, een toekenning van de kredietopening bij de toenmalige bankinstelling BACOB, een kaartje dat door het studiebureau van de heer FREDERIX werd verstuurd naar zijn klanten bij de ingebruikname van het kantoor en zelfs de verklarende nota bij de regularisatieaanvraag van 2002.

Er blijkt duidelijk uit de bijgebrachte stukken het studiebureel feitelijk in gebruik is genomen op 19 januari 1995.

De deputatie kan dus niet ernstig voorhouden dat zij zich niet schromelijk vergist heeft in de bestreden beslissing zoals in het verzoekschrift reeds werd uiteengezet.

Verder wordt gesteld dat m.b.t. het tweede motief de deputatie een appreciatiebevoegdheid heeft en dat de deputatie van oordeel is dat haar beslissing geenszins "kennelijk onredelijk" te noemen is.

Het moge duidelijk zijn dat de beslissing ook m.b.t. het tweede motief gebaseerd is op totaal onjuiste gegevens en op een totaal foutieve perceptie van de deputatie.

...

Uit het bovenstaande blijkt overduidelijk dat de deputatie zich beroept op zogenaamde bovenstaande gegevens waaruit zou blijken dat de kantoorruimte werd opgericht zonder stedenbouwkundige vergunning en dat een opsplitsing van het bestaande pand in twee achter elkaar liggende woongelegenheden ook vanuit het oogpunt van een goede perceelsordening niet zou kunnen aanvaard worden.

Het voornaamste argument dat dus wordt aangehaald om te stellen dat twee achter elkaar liggende woongelegenheden niet kunnen, wordt dus geput uit het feit dat men ervan overtuigd is dat er sprake is van een stedenbouwkundige vergunning.

Het is duidelijk dat moest er wel een stedenbouwkundige vergunning ontdekt zijn geweest zoals duidelijk het geval is, men deze redenering niet op deze wijze had kunnen aanhouden.

Er is zelfs sprake van het saneren van de bestaande toestand, omdat men er duidelijk van uitgaat dat er sprake is van een stedenbouwkundige overtreding en dat de kantoorruimte werd opgericht zonder stedenbouwkundige vergunning.

Het is dus duidelijk dat de constructie op zich reeds vergund is en dat alleen de bestemming van het pand thans gewijzigd wordt, hetgeen natuurlijk geen effect heeft op de zuivere stedenbouwkundige situatie.

Het moge duidelijk zijn dat het tweede motief evenmin grondig onderbouwd is en de motivering ervan niet beantwoordt aan de wet op de duidelijke motivering van bestuurshandelingen.

Het is ook duidelijk dat de beslissing kennelijk onredelijk is, gezien deze beslissing uitgaat van een bouwovertreiding, daar waar verzoekende partijen wel degelijk steeds volledig gehandeld hebben overeenkomstig de afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen.

Verzoekende partijen kunnen niet het slachtoffer zijn van een duidelijke vergissing van de deputatie, welke niet in staat is geweest een redelijke beslissing te nemen o.w.v. het feit dat uitgegaan werd van een bouwovertreiding.

Het moge duidelijk zijn dat de bestreden beslissing van de deputatie ook wat het tweede motief betreft niet overeenstemt met de regelgeving en niet de toets van de kennelijke onredelijkheid kan doorstaan.

Verzoekende partijen hebben vastgesteld dat er een aantal standaardconclusies getrokken worden die woordelijk in meerdere antwoordnota's zijn terug te vinden.

Er wordt gesteld dat wanneer verzoekende partijen bekritisieren dat de aanvraag onverenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening, zij moeten verduidelijken in welke mate het college (deputatie) zou uitgegaan zijn van foutieve feitelijke gegevens en in welke mate de deputatie op basis daarvan een onredelijke beslissing heeft genomen.

*Het is in casu zeer duidelijk dat de deputatie is uitgegaan van foutieve feitelijke gegevens.
...*

Beoordeling door de Raad

1.

1.1

De verzoekende partijen voeren aan dat de beoordeling in de bestreden beslissing van de betrokken aanvraag volledig steunt op het foutieve standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de uitbreiding van de woning met een kantoorruimte niet werd gerealiseerd binnen de termijn bepaald in artikel 4.6.2 VCRO.

Daarnaast stellen ze dat “zomaar” wordt gesteld dat woongelegenheden in tweede bouworde ruimtelijk niet aanvaardbaar is, zonder dat daar steun voor bestaat in enig decreet, dat het standpunt dat de buitenruimte van de voorste woongelegenheid in de voortuin gelegen is niet wordt gemotiveerd en dat het ook volstrekt onjuist is dat de bijkomende woongelegenheid niet zou voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden.

1.2

De verwerende partij stelt in de antwoordnota dat de bestreden beslissing steunt op twee op zichzelf staande weigeringsmotieven, met name (1) het feit dat de kantoorruimte die werd vergund in 1994, in 2002 niet was opgericht waardoor de bestaande kantoorruimte niet vergund is (2) de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

1.3

In de wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen in essentie dat ook het tweede weigeringsmotief steunt op het onvergund karakter van kantoorruimte.

2.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij het kantoorgebouw dat als uitbreiding van de bestaande woning werd vergund met een vergunningsbesluit van 31 januari 1994, beschouwt als onvergund op grond van het gegeven dat dit kantoorgebouw niet is aangeduid op een vergunningsaanvraag die in 2002 werd ingediend voor de regularisatie van de garage, twee tuinmuren en de bouwdiepte van de woning. Nog los van de vraag of dit gegeven op zich toelaat om te besluiten dat het kantoorgebouw op dat ogenblik nog niet werd opgericht, bevat het dossier van de verzoekende partijen stukken die minstens een indicatie kunnen zijn dat het kantoorgebouw in 2002 reeds was opgetrokken, waardoor minstens blijkt dat de verwerende partij, door enkel te steunen op een bouwplan bij een aanvraag die niet het kantoorgebouw tot voorwerp

had, op een onzorgvuldige wijze tot de conclusie is gekomen dat het kantoorgebouw niet tijdig werd opgericht.

3.

3.1

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO bepaalt met inachtneming van welke beginselen een vergunningverlenende overheid de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening dient te beoordelen. Deze bepaling luidt onder meer als volgt:

“...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...”

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij het vergunningverlenende bestuursorgaan rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Hij kan in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht wel nagaan of de vergunningverlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.2

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursinstellingen of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbesluit moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing moet derhalve rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

3.3

Alhoewel niets belet dat een vergunningverlenend bestuursorgaan tot de conclusie kan komen dat een aanvraag, omdat het voorziet in een achterliggende woning, niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening op de betrokken plaats, vergt dergelijke conclusie een concrete beoordeling.

In de bestreden beslissing komt dit dermate summier aan bod dat moet vastgesteld worden dat de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende is gemotiveerd. Er wordt slechts overwogen dat twee achter elkaar liggende woningen ook vanuit het oogpunt van een goede perceelsordening niet kan aanvaard worden.

4.

Het enig middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 3 april 2014, waarbij aan de verzoekende partijen de vergunning tot wijziging van een verkavelingsvergunning voor het toestaan van twee woongelegenheden op een kavel in plaats van één wordt geweigerd op de perceel gelegen te 3550 Heusden-Zolder, Ubbelstraat 146 en met kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie F, nummers 615R en 615S.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een vervalttermijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

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

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Jonathan VERSLUYS

Nathalie DE CLERCQ