

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0104 van 13 oktober 2015
in de zaak 1213/0409/A/2/0385

In zake:

1. de **gemeente TREMELO**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

2. het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente TREMELO**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Christiaan GORIS
kantoor houdende te 3128 Tremelo, Baalsebaan 183
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dany SOCQUET
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partijen:*

1. de heer **Rudi BOECKSTAENS**
2. mevrouw **Karina SCHOOVAERTS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Kris SCHELLEMANS
kantoor houdende te 2580 Putte, Lierbaan 209
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 25 februari 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 13 december 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen- de partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tremelo van 31 juli 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van een meergezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 3120 Tremelo, Kerkstraat 16 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 737t.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 1 april 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Leentje VALGAERTS die loco advocaat Kris SCHELLEMANS verschijnt voor de tussenkomenende partijen zijn gehoord.

De verzoekende partijen zijn schriftelijk verschenen.

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

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

III. TUSSENKOMST

De heer Rudi BOECKSTAENS en mevrouw Karina SCHOOVAERTS verzoeken met een aangetekende brief van 19 april 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 16 mei 2013 de tussenkomenende partijen, die de aanvragers zijn van de stedenbouwkundige vergunning, toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Het verzoek tot tussenkomst is tijdig en regelmatig ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

1.

Op 16 april 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomenende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tremelo een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regularisatie bestaand appartementsgebouw + aanvraag van kleine interne wijzigingen”*.

In de verklarende nota, gevoegd bij de aanvraag, wordt over de uit te voeren werken het volgende gesteld:

“Voorliggende aanvraag houdt volgende zaken in:

- regularisatie van de bestemmingswijziging→wijziging ééngezinswoning naar een meergezinswoning*
- regularisatie van de vroegere verbouwing*
- doortrekken gang om oplossing te bieden aan probleem ivm bereikbaarheid appartementen*
- supprimeren van studio in het midden door deze samen te voegen bij het appartement op het gelijkvloers langs de straatkant. Er zullen zich dan 3 appartementen in het gebouw bevinden*
- kleine interne wijzigingen*

Zie beschrijving hieronder.

Om een oplossing te bieden aan het probleem i.v.m. bereikbaarheid van de appartementen wordt de bestaande gang die zich momenteel in het gebouw bevindt doorgetrokken tot aan de voorgevel. Op deze manier zal elke bewoner nu ook zijn appartement kunnen betreden langs de straatkant.

Aangezien de oppervlakte van het appartement aan de voorgevel hierdoor aanzienlijk kleiner wordt, zal de studio in het middel bij dit appartement gevoegd worden. In de nieuwe toestand zullen er zich 3 appartementen in het gebouw bevinden. Verder zullen er ook een aantal kleine wijzigingen doorgevoerd worden die de indeling van het nieuwe samengestelde appartement alleen maar zullen verbeteren.

...”

Op 18 april 2012 wordt een proces-verbaal opgesteld waarin de wederrechtelijke omvorming van een ééngezinswoning naar een meergezinswoning wordt vastgesteld.

2.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’, gelegen in woongebied.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 april 2012 tot en met 30 mei 2012, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De brandweer van Aarschot brengt op 23 mei 2012 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tremelo weigert op 31 juli 2012 de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

- *functionele inpasbaarheid*

Het dorp wordt gekenmerkt door ééngezins- en meergezinswoningen in gesloten verband.

Het aangevraagde project past functioneel in de omgeving.

- *Mobiliteitsimpact*

Parkeerplaatsen zijn in het project niet opgenomen. Hierbij dient ervan uitgegaan dat de voertuigen zullen gestationeerd worden langs de Kerkstraat. Een éénrichtingstraat waar langs de rechter zijde kan geparkeerd worden.

In de plannen van de aanvraag is in de achtertuin een dolomietoppervlakte voorzien waar een voertuig in getekend staat. Hieruit is af te leiden dat deze zone als parking gebruikt wordt. Hoe de toegang tot deze zone verschaft wordt, via eventuele erfdienstbaarheden, is niet duidelijk en twijfelachtig. De erfdienstbaarheid zou bijgevolg ook verzwaard worden.

- *Schaal*

De schaal van de woning stemt niet voldoende overeen met de woningen in de directe omgeving wat betreft de bouwdiepte, niet aangeduid in de plannen, maar volgens schaal ca. 32 meter bedraagt.

- *ruimtegebruik en bouwdichtheid*

De eengezinswoning is niet geheel in overeenstemming met het gewenste ruimtegebruik en bouwdichtheid in de onmiddellijke omgeving.

Wat betreft de omvorming tot meergezinswoning kan gesteld worden dat de erg smalle voorgevel van ca. 5 meter geen ideale uitgangspositie is, waardoor de woongelegenheden in de diepte worden gerealiseerd.

- *visueel-vormelijke elementen*

Gelet op het voorgestelde materiaalgebruik zal de toekomstige bebouwing harmoniëren met de toekomstige omgeving, mits er geen gebruik gemaakt wordt van felle kleuren, andere dan grijs, bruin, rood of wit, in de hoofdvlakken van de gevelafwerking.

- *cultuurhistorische aspecten*

Niet van toepassing

- *het bodemreliëf*

Niet van toepassing

- *hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*

In een meergezinswoning is steeds hinder, deze dient echter tot een minimum gereduceerd te worden. Akoestische isolatie is in de aanvraag niet voorzien.

De juiste inplanting van de muren t.o.v. de perceelsgrenzen is uit de plannen niet af te leiden. Door de langwerpige constructie is het centrale deel, bestaande uit een badkamer en slaapkamer ontbrekend van rechtstreekse verluchting. Dit is op te lossen door een technisch systeem, echter naar levenskwaliteit is dit een minpunt. Bergingen voor het plaatsen van bijvoorbeeld fietsen zijn niet voorzien. De gang met een breedte van 1,20 m leent zich hiertoe, echter vermindert dit het gebruiksgenot van de medebewoners en levert dit mogelijks hinder.

Het raam tot tegen de grond in de voorgevel dat uitgeeft op een woonkamer hoort niet in het straatbeeld en schendt ook de privacy.

Een bijkomend hinderaspect dat eveneens het gebruiksgenot kan beïnvloeden is de dimensie van de septische put die niet in proportie is voor een meergezinswoning.

De afvoerleidingen zijn volgens plan aangelegd op het perceel van een naburige eigenaar wat tot conflicten kan leiden.

Niet alle woonentiteiten zijn voorzien van een buitenruimte, wat de woon- en leefkwaliteit vermindert.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming kan gebracht worden met de wettelijke bepalingen, alsook niet met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 7 september 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 november 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

d) Op zich is een verdichtingsproject op die plek, binnen de dorpskern van Tremelo, binnen het centrale woongebied, vanuit stedenbouwkundig standpunt wel verantwoord. Een meergezinswoning is principieel aanvaardbaar langs de betrokken Kerkstraat, waar reeds een mix is van eengezinswoningen en meergezinswoningen. Ook het feit dat er een woongelegenheid in tweede bouworde wordt voorzien, kan in dit specifiek geval aanvaardbaar zijn. Immers, het gebouwdeel met de woongelegenheid in tweede bouworde sluit aan op de buurwoning nr. 14, die op dezelfde diepte vanaf de Kerkstraat is ingeplant. Ook daarnaast staat woning nr. 10 in tweede bouworde achter het appartementsgebouw nr. 8. Met andere woorden, het principe van tweede bouworde is reeds aanwezig in de onmiddellijke omgeving.

e) Anderzijds is het voorliggend concreet voorstel met 3 appartementen niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening, in hoofdzaak omwille van het behoud van de volledige bouwdiepte op de benedenverdieping en de concrete invulling ervan met appartement 1. Uiteraard is het voorstel tot supprimeren van de huidige onvergunde studio 2 op zich wel al een verbetering. Deze woongelegenheid zit immers volledig gevangen in het midden van de benedenverdieping tussen de studio 1 langs de Kerkstraat en het duplexappartement 3 langs de achterkant. De woonkwaliteit van het samengevoegde appartement 1 blijft echter nog steeds ondermaats. Dit appartement zou een aaneenschakeling zijn van smalle ruimtes, de leefruimte heeft langs de straatzijde maar een breedte van 3.77m, de maximale breedte van het appartement bedraagt 4.87m. Daarnaast wordt dit appartement in de lengte slechts eenzijdig verlicht langs de voorzijde. De slaapkamer en badkamer beschikken niet over vensters, er is enkel een lichtkoepel aanwezig in de slaapkamer.

f) Het is ook niet omdat de bouwdiepte van bijna 32m een historisch gegroeide situatie zou zijn dat deze ook zonder meer volledig moet bewaard blijven en ingericht moet worden als woonfunctie. Deze aanvraag tot regularisatie van de bestemmingswijziging van eengezinswoning naar meergezinswoning en tot verbouwwerken moet net aangegrepen worden om de bestaande situatie echt te verbeteren.

Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het creëren van een patio tussen de 2 hogere volumes, door het openwerken van het middelste gedeelte op de

benedenverdieping. Dergelijke open ruimte midden in het gebouw kan de woonkwaliteit aanzienlijk verhogen. Het zou namelijk de mogelijkheid bieden om de woongelegenheid op de benedenverdieping meer licht en lucht te geven, en tevens ook een private groene buitenruimte.

g) Dergelijke private buitenruimte ontbreekt ook volledig in het voorliggend voorstel. Geen enkel appartement beschikt volgens de voorliggende aanvraag over een kwalitatieve buitenruimte. De volledige zone achter de bestaande bebouwing is momenteel volledig verhard met kiezels en in gebruik als stalplaats voor wagens, fietsen en vuilnisbakken. Hieraan wordt niets gewijzigd met de voorliggende aanvraag. Dit is niet aanvaardbaar. Zoals hierboven reeds gesteld is deze aanvraag een gemiste kans om de bestaande slechte situatie echt grondig te verbeteren.

h) Door het behoud van de volledige bouwdiepte op de benedenverdieping wordt geen ruimtelijke kwaliteit nagestreefd. Het beoogde appartement 1 beschikt over te weinig woonkwaliteit. Met de voorliggende aanvraag voor de 3 voorgestelde woongelegenheden wordt de ruimtelijke draagkracht van het betrokken goed dan ook overschreden. Een ander voorstel dat rekening houdt met de hierboven aangehaalde elementen kan eventueel wel in aanmerking komen voor een vergunning. Hiervoor dienen evenwel grondige en essentiële wijzigingen te gebeuren aan de voorliggende plannen. Dit dient dan ook het voorwerp uit te maken van een nieuwe aanvraag.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- het voorliggend voorstel met 3 appartementen binnen de bestaande bebouwing is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;*
- door het behoud van de volledige bouwdiepte van bijna 32m op de benedenverdieping en door de invulling hiervan met een woonfunctie wordt geen ruimtelijke kwaliteit nagestreefd;*
- het voorgestelde appartement 1 op de benedenverdieping biedt onvoldoende woonkwaliteit;*
- bovendien bevat het perceel geen enkele kwalitatieve groene buitenruimte;*
- de voorliggende aanvraag is een gemiste kans om de bestaande slechte situatie echt grondig te verbeteren.*

...

Na de hoorzitting van 13 december 2012 beslist de verwerende partij op diezelfde datum om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

d) Vooreerst is een verdichtingsproject op die plek, binnen de dorpskern van Tremelo, binnen het centrale woongebied, vanuit stedenbouwkundig standpunt verantwoord. Een meergezinswoning is principieel aanvaardbaar langs de betrokken Kerkstraat, waar reeds een mix is van eengezinswoningen en meergezinswoningen. Ook het feit dat er een woongelegenheid in tweede bouworde wordt voorzien, is in dit specifiek geval aanvaardbaar. Immers, het gebouwdeel met de woongelegenheid in tweede bouworde sluit aan op de buurwoning nr. 14, die op dezelfde diepte vanaf de Kerkstraat is ingeplant. Ook daarnaast staat woning nr. 10 in tweede bouworde achter het appartementsgebouw nr. 8. Met andere woorden, het principe van tweede bouworde is reeds aanwezig in de onmiddellijke omgeving.

e) Daarnaast is het voorliggend concreet voorstel met de 3 appartementen ook verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. Er wordt vertrokken van de bestaande historisch gegroeide situatie binnen de bestaande volumes en binnen de bestaande bouwdiepte, maar door de voorliggende aanvraag wordt het aantal woongelegenheden wel teruggebracht van 4 naar 3. Het supprimeren van de huidige onvergunde studio 2, die volledig gevangen zit in het midden van de benedenverdieping tussen studio 1 langs de Kerkstraat en het duplexappartement 3, is zonder meer een verbetering. Ook het doortrekken van de gemeenschappelijke gang tot aan de voorgevel is een verbetering, omdat op die manier alle appartementen hun toegang kunnen nemen vanaf de Kerkstraat. Er worden met de voorliggende aanvraag 3 bescheiden woongelegenheden gecreëerd, die elk over voldoende woonkwaliteit beschikken.

f) Tijdens de hoorzitting werd een inplantingsplan neergelegd met een voorstel van tuinaanleg achteraan het terrein. Hiermee is aangetoond dat het niet-bebouwd gedeelte inderdaad nog voldoende groot is en op een kwalitatieve manier kan ingericht worden met een privaat tuintje voor appartement 3 en een gemeenschappelijke tuin voor de 2 overige appartementen. Daarnaast is er ook nog plaats voor 3 autostaanplaatsen, zodat de parkeerdruk van de meergezinswoning niet wordt afgewenteld op het openbaar domein. Dit voorstel van inrichting van het niet-bebouwd gedeelte van het perceel kan als voorwaarde bij de vergunning opgelegd worden, het is een verdere verfijning van het inplantingsplan zoals oorspronkelijk ingediend.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de voorliggende aanvraag voor 3 appartementen binnen de bestaande bebouwing is zowel bestaanbaar met de bestemming woongebied als verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening;
- de beoogde verdichting is op die plek, binnen het dorpscentrum van Tremelo, stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- de inplanting van een woongelegenheid in tweede bouwwoorde vormt specifiek binnen de bestaande bebouwde structuur op de omliggende percelen met eveneens woningen in tweede bouwwoorde, geen probleem;
- het voorstel met de 3 appartementen is een verbetering ten opzichte van de huidige situatie, er worden 3 bescheiden woongelegenheden gecreëerd met voldoende woonkwaliteit;
- het niet-bebouwd gedeelte achteraan is voldoende ruim om er nog een tuin aan te leggen en 3 autostaanplaatsen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen lichten hun belang niet toe in hun verzoekschrift.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen en stelt dat, door het gebrek aan toelichting in het verzoekschrift, de verzoekende partijen niet aantonen op grond van welke bepaling het vernietigingsberoep wordt ingesteld, zodat de vordering onontvankelijk dient te worden verklaard. Meer bepaald stelt de verwerende partij nog dat de eerste verzoekende partij, in het geval beroep zou kunnen worden gedaan op artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO, niet aantoont welke hinder of nadelen wordt ondervonden, noch dat de eerste verzoekende partij zich kan beroepen op artikel 4.8.11, §1, 2° VCRO.

De verzoekende partijen antwoorden dat er blijkbaar geen discussie is met betrekking tot de ontvankelijkheid van de vordering ingesteld door de tweede verzoekende partij.

Voor de eerste verzoekende partij wordt gesteld dat zij wel degelijk een ernstig nadeel ondervindt van de bestreden vergunningsbeslissing, meer bepaald wordt de algemeen aanvaarde stedenbouwkundige regel, zoals toegepast in heel Tremelo, immers geschonden. De woning wordt immers horizontaal verdeeld in twee wooneenheden waardoor er ook nog een volwaardige leefruimte onder het dak wordt ingevuld. Deze vergunning vormt een precedent ten overstaan van alle andere gebouwen in de bebouwde kom waar tot op heden de regel wordt gehanteerd dat ééngezinswoningen in een tweede bouwrijde maximaal één volwaardige gelijkvloerse bouwlaag mogen bezitten.

Beoordeling door de Raad

1.

De tweede verzoekende partij is het bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan. Zij voegt tevens haar beslissing om in rechte te treden van 22 januari 2013 bij. Op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO beschikt zij over het rechtens vereiste belang. Het beroep van de tweede verzoekende partij is ontvankelijk.

2.

De eerste verzoekende partij dient als derde belanghebbende te worden beschouwd op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO. Overeenkomstig artikel 11, 5° van het Procedurebesluit moet een verzoekende partij haar belang toelichten in het inleidend verzoekschrift.

In het verzoekschrift wordt het belang van de eerste verzoekende partij niet omschreven. Terecht voert de verwerende partij hierover dan ook een exceptie aan.

De eerste verzoekende partij tracht aan deze exceptie tegemoet te komen door te antwoorden in de wederantwoordnota. Evenwel kan deze nieuwe argumentatie niet verhelpen aan het gebrek aan enige uiteenzetting inzake hinder en nadelen in het verzoekschrift aangezien deze gegevens ook reeds bekend waren bij het indienen van het beroep.

De exceptie van de verwerende partij is gegrond. Het beroep van de eerste verzoekende partij is onontvankelijk.

3.

In het verdere verloop van dit arrest wordt onder “verzoekende partij” de tweede verzoekende partij verstaan.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, en van een aantal beginselen van behoorlijk bestuur met name het vertrouwensbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het gelijkheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

In een eerste onderdeel, getiteld *‘omvorming van een eengezinswoning naar een meergezinswoning*, stelt de verzoekende partij dat de aanvraag moet geweigerd worden omdat de eengezinswoning al jaren geleden werd omgebouwd tot meergezinswoning (proces-verbaal van 18.04.2012) en de woning dus niet als “hoofdzakelijk vergund” kan worden beschouwd en verwijst hiervoor naar de definitie uit de VCRO. Bovendien was er geen sprake meer van een *‘bestaand vergund’* gebouw.

In een tweede onderdeel, onder de titel *‘geen rekening gehouden met de omgeving’* stelt de verzoekende partij dat de deputatie geen ernstige analyse heeft gedaan van de onmiddellijke omgeving waardoor de goede ruimtelijke ordening onvolledig werd beoordeeld. Er zou niet zijn aangetoond dat er vergelijkbare situaties in de omgeving zijn.

Volgens de verzoekende partij is de verwijzing door de verwerende partij naar het bouwen in tweede bouworde enkel van toepassing bij projecten die zelf onvergund zijn. Wanneer aldus verwezen wordt naar een mix van eengezinswoningen en meergezinswoningen, dan gaat dit over onvergunde projecten. Volgens verzoekende partij is het geenszins de bewuste keuze van haar om dergelijke mix in tweede bouworde mogelijk te maken.

Het derde onderdeel wordt betiteld *‘ruimtelijk onverantwoord, redenen waarom deze verdichting niet kan aanvaard worden’*. De verzoekende partij stelt dat bij bouwen in tweede bouworde bijzondere aandacht moet geschonken worden aan de privacy voor de omwonenden en dat de aanvraag ook moet bekeken worden vanuit haar morfologie ten opzichte van de omliggende woningen en haar omgeving. Zij meent dat de verwerende partij daarin te kort is geschoten.

Tevens stelt zij dat de meergezinswoning een negatieve invloed zal hebben op het algemeen belang, *“meerbepaald het veiligheidsgevoel en visuele aspecten van de goede ruimtelijke ordening”*. Zij verwijst ook naar het feit dat er de laatste 10 jaar in de Kerkstraat een sterke terugval is geweest van de diversiteit van functies. Zij meent tevens dat *“door een gebrek aan circulatie van openbaar verkeer, het afgescheiden zijn door zijn ligging van de publieke ruimte”*, de site gevoelig wordt om *“toekomstig achtergesteld te raken”* en dat het *“een ideale locatie wordt voor huisvesting van personen die om diverse redenen een teruggetrokken bestaan leiden.”* De verzoekende partij meent dat dergelijke huisvesting niet toelaatbaar is in een dorpskern. Zij voegt eraan toe dat de vaststellingen inzake het wegtrekken van de diverse functies uit de omgeving, gebaseerd is op een buurtonderzoek. Zij besluit met de stelling dat de wildgroei aan onvergunde woningsplitsingen moet voorkomen worden.

In een vierde onderdeel *‘het verminderen van het aantal onvergunde appartementen van 4 naar 3 worden ten onrechte gezien als een verbetering’* hekelt zij de motivering van de verwerende partij waar deze voorbij gaat aan het feit dat de bestaande toestand een onvergunde toestand is.

De verwerende partij gaat eraan voorbij dat enkel de eengezinswoning vergund is zodat de wijziging er een is van een vermeerdering van één naar drie. Zij meent dan ook dat de verwerende partij niet alleen het project ruimtelijk verkeerd heeft geschat, maar zich tevens gebaseerd heeft op verkeerde gegevens en dus onzorgvuldig en onredelijk is geweest in haar beoordeling.

Het vijfde onderdeel behandelt het '*parkeren achter het gebouw*'. De verzoekende partij verwijst naar de plannen die tijdens de hoorzitting werden voorgelegd en waaruit zou blijken dat er achteraan ook plaats zou zijn voor drie parkeerplaatsen. Zij stelt dat er volledig wordt voorbij gegaan dat de door haar uitdrukkelijk gemaakte opmerking dat het onduidelijk is of er wel toegangsmogelijkheid is tot dit achterliggend terrein. Het is niet duidelijk of dit zou gebeuren via een erfdienstbaarheid en zo ja dat het gebruik ervan met drie voertuigen deze erfdienstbaarheid ernstig zal verzwaren.

In het zesde onderdeel '*extra hinder*' voert de verzoekende partij aan dat het extra verkeer op de erfdienstbaarheid voor extra hinder zal zorgen voor de aanpalende woonfuncties (geur, lawaai). Ook is het niet duidelijk hoe de méérhinder van de meergezinswoning zich verhoudt tot de perceelsgrenzen (akoestische isolatie). De verzoekende partij stelt tevens dat de woonkwaliteit niet gegarandeerd is want dat er geen rechtstreekse verluchting is voorzien in het centrale deel. Ook voert ze aan dat het raam tot tegen de grond in de voorgevel niet past in het straatbeeld, dat de aanwezige septische put niet in proportie is voor een meergezinswoning en dat de voorziene afvoerleidingen op het perceel van de naburige eigenaar lopen, wat tot conflicten aanleiding zal geven.

2.

De verwerende partij werpt vooreerst op dat de middelen niet duidelijk zijn omschreven en dat er niet wordt toegelicht op welke wijze in de bestreden beslissing de aangehaalde bepalingen en beginselen worden geschonden. De verwerende partij stelt dan ook dat het enig middel onontvankelijk dient te worden verklaard.

Ondergeschikt stelt antwoordt de verwerende partij op de ingeroepen grieven. Vooreerst stelt de verwerende partij dat aan de definitie van "hoofdzakelijk vergund" uit artikel 4.1.1, 7° VCRO geen juridische conclusie kan gekoppeld worden met betrekking tot de vraag of er al dan niet had moeten worden geweigerd. De verwerende partij verwijst tevens naar het artikel 4.2.24, §1 VCRO dat stelt dat een regularisatieaanvraag ten gevolge van een proces-verbaal steeds mogelijk is. In verband met het tweede onderdeel stelt de verwerende partij dat zij wel degelijk op een correcte wijze heeft rekening gehouden met de onmiddellijke en ruimere omgeving. Hierbij is ook rekening gehouden met het feit dat de drie appartementen een verbetering inhouden ten opzichte van de 'bestaande' feitelijke situatie.

Over de verzuchtingen en bezwaren van het gemeentebestuur, zoals geformuleerd onder het derde onderdeel stelt de verwerende partij dat hier niet wordt aangeduid op welke wijze concreet de aanvraag in strijd zou zijn met de ingeroepen 'bezwaren'.

Over de discussie over de vermindering of vermeerdering van het aantal appartementen, zoals weergegeven onder het vierde onderdeel stelt de verwerende partij dat zij bij haar onderzoek naar de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening heeft overwogen dat het voorstel met de drie appartementen een verbetering is ten overstaan van de huidige bestaande situatie waarbij ook woonkwaliteit wordt verzekerd.

De parkeervoorziening achter het gebouw, waarvan de verzoekende partij de toegankelijkheid betwist in het vijfde onderdeel wordt volgens de verwerende partij als voorwaarde bij de vergunning opgelegd om de parkeerdruk niet op het openbaar domein te laten afwentelen. Een wijziging van het inrichtingsplan werd in die zin goedgekeurd. De verwerende partij verwijst naar

het zakelijk karakter van de verleende vergunning in verband met de erfdienstbaarheid. Zij stelt dat, mocht er overlast zijn, de verzoekende partij goed geplaatst is om op de naleving toe te zien.

3.

De tussenkomenende partijen geven in hun schriftelijke uiteenzetting slechts aan dat zij de beslissing van de verwerende partij bestendig willen zien.

4.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 11, tweede lid, 7° van het Procedurebesluit bepaalt dat een verzoekschrift een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur moet bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker worden geschonden.

Artikel 4.8.2, tweede lid VCRO voorziet dat de Raad de bestreden vergunningsbeslissing vernietigt wanneer deze beslissing onregelmatig is. Een beslissing is onregelmatig wanneer deze in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Uit deze bepalingen volgt dat een verzoekende partij in haar verzoekschrift middelen dient te ontwikkelen waarbij op duidelijke wijze een 'onregelmatigheid' wordt aangeduid en wordt aangewezen op welke wijze de bestreden beslissing door deze 'onregelmatigheid' wordt aangetast.

De Raad onderzoekt de bestreden beslissing enkel binnen de grenzen die de verzoekende partij getrokken heeft door de formulering van haar middelen. De Raad kan noch mag – tenzij wanneer de openbare orde het invoeren van ambtshalve middelen noodzakelijk maakt – de middelen uitbreiden of andere schendingen zelf gaan onderzoeken.

Een middel dient dan ook duidelijk en nauwkeurig geformuleerd te worden zodat de partijen in het geding zich kunnen verweren tegen de grieven ten aanzien van de bestreden beslissing en de Raad in staat gesteld wordt de gegrondheid van die grieven te onderzoeken.

2.

Met de verwerende partij moet worden opgemerkt dat de verzoekende partij ervoor geopteerd heeft om haar grieven onder diverse titels uiteen te zetten om dan, bij wijze van besluit, onder een afzonderlijke titel 7 de geschonden artikelen aan te halen, zonder deze concreet te betrekken op de door haar gegeven argumentatie en grieven.

De Raad zal de door de verzoekende partij ingeroepen grieven titelsgewijs onderzoeken en daarbij uit de toelichting die zij geeft, nagaan of er geschonden geachte rechtsregels – en/of beginselen worden ingeroepen. Ook de verwerende partij heeft deze werkwijze trouwens gevolgd.

Er dient vooreerst vastgesteld te worden dat de verzoekende partij nalaat uiteen te zetten in welke zin de bestreden beslissing het door haar aangevoerde artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, evenals het vertrouwens-, het gelijkheidsbeginsel en

het evenredigheidsbeginsel schendt. In zoverre het middel betrekking heeft op dit artikel en beginselen, is het onontvankelijk.

3.

In het eerste middelonderdeel voert de verzoekende partij aan dat de constructie die het voorwerp uitmaakt van de aanvraag, niet hoofdzakelijk vergund is.

In haar verzoekschrift verwijst de verzoekende partij wel naar wat onder 'hoofdzakelijk vergund' moet worden verstaan, daarbij verwijzende naar de definitie van artikel 4.1.1, eerste lid, 7° VCRO, maar zet zij niet uiteen op grond van welke bepaling of beginsel de vereiste van hoofdzakelijk vergund zijn relevant zou zijn voor de betrokken aanvraag. De verzoekende partij komt niet verder dan te stellen dat het beroep had moeten worden afgewezen *“omdat niet voldaan was aan de noodzakelijke toepassingsvoorwaarden voor het bekomen van een vergunning voor een regularisatie, aangezien het een niet hoofdzakelijk vergund gebouw betrof”*.

De verzoekende partij geeft niet aan welke rechtsregel geschonden zou zijn – artikel 4.1.1, eerste lid, 7° VCRO is immers enkel een definitiebepaling – laat staan dat zij zou aangeven waarin de schending zou bestaan en om welke reden de motieven van de bestreden beslissing onjuist of kennelijk onredelijk zouden zijn.

Terecht verwijst de verwerende partij in haar antwoordnota naar artikel 4.2.24 VCRO dat stelt dat regularisatie-aanvragen mogelijk zijn, ook al is er een proces-verbaal opgemaakt in het verleden.

De aangevoerde grief is onontvankelijk.

4.

In het tweede en derde middelonderdeel voert de verzoekende partij grieven aan in verband met de goede ruimtelijke ordening. Zij roept daarbij de schending in van de formele motivering, materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

4.1

De verzoekende partij toont evenwel niet aan dat de verwerende partij op een onredelijke wijze tot haar beslissing is gekomen. Indien uitgegaan wordt van de 'in de omgeving bestaande toestand' – zoals bepaald in artikel 4.3.1, §2 VCRO - is dit de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt, doet het hierbij niet terzake of deze toestand vergund is of niet.

De Raad is bovendien niet bevoegd om de aanvraag te herbeoordelen of zich in de plaats te stellen van het vergunningsverlenend bestuurorgaan, dat inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening beschikt over een discretionaire bevoegdheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is de Raad enkel bevoegd na te gaan of de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening 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. Het feit dat de verzoekende partij een andere mening is toegedaan dan de verwerende partij, maakt de bestreden beslissing nog niet onwettig.

4.2

Waar de verzoekende partij stelt dat er niet wordt aangetoond dat er zich vergelijkbare situaties in de onmiddellijke of ruimere omgeving bevinden, dient vastgesteld te worden dat het niet tot de taak van het vergunningverlenend bestuursorgaan behoort om naar vergelijkingspunten te zoeken. Elke aanvraag moet op zijn eigen concrete aard en gegevens beoordeeld worden. De

verzoekende partij toont ook niet aan dat de verwerende partij de feitelijke gegevens terzake verkeerd zou hebben ingeschat.

Waar in de bestreden beslissing naar andere woningen in tweede bouwzone wordt verwezen, stelt de Raad enkel vast dat de verwerende partij verwijst naar de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving.

Vervolgens stelt de verzoekende partij dat bij bouwen in de tweede bouwzone bijzondere aandacht is vereist voor de omwonenden, zonder op enige concrete wijze aan te geven, laat staan aan te tonen, dat de verwerende partij op dat punt kennelijk onzorgvuldig of onredelijk zou hebben geoordeeld. De verzoekende partij betreft haar kritiek zelfs niet op de overwegingen in de bestreden beslissing, noch toont zij aan dat de verwerende partij de gevolgen van haar beslissing op de omgeving feitelijk verkeerd heeft ingeschat. De verzoekende partij komt niet verder dan het uiteenzetten van een standpunt, wat niet kan aanvaard worden als een ontvankelijk middelonderdeel.

4.3

Ook het betoog van de verzoekende partij in verband met de terugval van de diversiteit van functies uit de omgeving waardoor de Kerkstraat gevoelig zou worden voor onvoldoende sociale controle en een ideale locatie voor de huisvesting van personen die om diverse redenen een teruggetrokken bestaan leiden, is niet meer dan een feitelijke uiteenzetting van een visie, dat niet als een ontvankelijk middel kan beschouwd worden. Dat de visie van de verzoekende partij zou gebaseerd zijn op een “buurtonderzoek”, doet aan het voorgaande geen afbreuk.

Voor zover het tweede en derde middelonderdeel kunnen beschouwd worden als ontvankelijk, zijn ze ongegrond.

5.

In het vierde middelonderdeel bekritiseert de verzoekende partij het motief dat het voorstel met 3 appartementen een verbetering is ten opzichte van de huidige situatie, aangezien er nu 3 bescheiden woongelegenheden gecreëerd worden met voldoende woonkwaliteit.

De verzoekende partij roept terzake een schending van de formele en materiële motiveringsverplichting in en tevens een schending van het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel omdat de oorspronkelijke toestand een vergunde eengezinswoning was en het dus niet gaat om een vermindering, maar wel om een vermeerdering van het aantal appartementen.

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij vertrokken is van de bestaande en historisch gegroeide toestand en als dusdanig de bestaande toestand in rekening heeft gebracht en betrokken bij haar beoordeling. Tevens blijkt uit de bestreden beslissing dat de verwerende partij zich wel degelijk bewust is van het feit dat er oorspronkelijk slechts een eengezinswoning was: *“de voorliggende aanvraag beoogt vooreerst de regularisatie van een bestemmingswijziging, met name de wijziging van een eengezinswoning naar een meergezinswoning. Daarnaast wordt volgens de verklarende nota ook de regularisatie gevraagd van een vroegere verbouwing....”*

De verzoekende partij betreft deze overwegingen uit de bestreden beslissing niet bij haar kritiek. Zij toont dan ook niet aan dat de gevraagde regularisatie niet waarheidsgetrouw zou zijn, noch toont zij aan dat de bestreden beslissing kennelijk onjuist of onredelijk de historisch gegroeide toestand weergeeft om te besluiten dat er, ten overstaan van de bestaande toestand, een vermindering gebeurt naar 3 appartementen.

Dit middelonderdeel is ongegrond.

6.

Tot slot houdt de verzoekende partij in de twee laatste onderdelen voor dat bijkomend verkeer “op de erfdienstbaarheid” zal zorgen voor bijkomende hinder voor de omwonenden, en dat het onduidelijk is of er wel een toegangsmogelijkheid is tot het achterliggende terrein.

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing blijkt dat een aangepast inrichtingsplan werd neergelegd waarop de erfdienstbaarheid staat aangeduid, minstens is duidelijk langs waar de voertuigen het achterliggend terrein kunnen bereiken. De kritiek die de verzoekende partij heeft op de mogelijke verzwaring van deze erfdienstbaarheid ontsnapt aan de bevoegdheid van de Raad gelet op artikel 4.2.22 VCRO waaruit volgt dat vergunningen worden verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten. Het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning houdt geen beslissing in betreffende deze erfdienstbaarheid.

De feitelijke kritiek die de verzoekende partij tenslotte heeft op het raam in de voorgevel, de septische put en de afvoerleidingen is niet meer dan opportuïteïtskritiek

Voor zover de laatste twee middelonderdelen kunnen beschouwd worden als ontvankelijk, zijn ze ongegrond.

7.

Het middel is, voor zover ontvankelijk, ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Rudi BOECKSTAENS en mevrouw Karina SCHOOVAERTS is ontvankelijk.
2. Het beroep van de eerste verzoekende partij is onontvankelijk.
3. Het beroep van de tweede verzoekende partij is ontvankelijk maar ongegrond.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro voor elk van de tussenkomende partijen, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 13 oktober 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

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

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS