

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 29 mei 2018 met nummer RvVb/A/1718/0932
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0448/A

Verzoekende partij de heer **Christian CIABILLI**

vertegenwoordigd door advocaat John TOURY, met
woonplaatskeuze op het kantoor te 1800 Vilvoorde, Jean Baptiste
Nowélei 13

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

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 10 maart 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 14 januari 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Vilvoorde van 7 september 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een appartementsgebouw op het perceel gelegen te 1800 Vilvoorde, Guldenschaapstraat 5, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummer 7812.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 3 oktober 2017.

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

1.

De verzoekende partij is eigenaar van de woning aan de Guldenschaapstaat 5 te Vilvoorde waarvan de bouw in 1993 vergund werd.

De woning telt vier bouwlagen, waarvan de vierde bouwlaag terugspringend is. Het gelijkvloers is als handelsruimte vergund. De verdiepingen vormen een woongelegenheid. Achter de woning bevindt er zich een achterbouw met een bouwlaag.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld met een koninklijk besluit van 7 maart 1977, in woongebied.

2.

Op 21 augustus 2012 stelt een toezichthoudend ambtenaar van de stad Vilvoorde ten laste van de verzoekende partij een proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwmisdrijf op. Het proces-verbaal vermeldt als vaststellingen onder meer dat het gebouw zonder stedenbouwkundige vergunning in vijf woongelegenheden opgedeeld werd en dat de hoofdfunctie van het gelijkvloers, dat twee woongelegenheden bevat, zonder vergunning van handel naar wonen gewijzigd werd.

3.

De verzoekende partij dient op 10 juni 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Vilvoorde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het regulariseren van een appartementsgebouw" op bovenvermeld perceel.

De aanvraag beoogt de regularisatie van de bestaande toestand en het uitvoeren van aanpassingswerken ter wille van de brandveiligheid. Het aantal woonentiteiten wordt door de omvorming van de bovenste twee studio's tot een studio, waarbij de bovenste verdieping als slaapkamer ingericht wordt, tot vier teruggebracht.

Over de aanvraag wordt er geen openbaar onderzoek gehouden.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 2 september 2015 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Vilvoorde weigert op 7 september 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 15 oktober 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 8 december 2015 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 14 januari 2016 beslist de verwerende partij op diezelfde datum om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert:

"...

a) Om de beoordeling te kunnen maken is het belangrijk om de vergunde toestand van het pand te kennen. De vergunde toestand is de toestand waarvoor een vergunning werd afgeleverd, of die toestand die het laatste werd bereikt zonder dat daar een vergunning voor nodig was. In 1993 werd er door het college van burgemeester en schepenen een

stedenbouwkundige vergunning verleend. Uit het plan horende bij deze vergunning kan worden opgemaakt dat het oorspronkelijke gedeelte van het gebouw langs de straat werd afgebroken en vervangen door een nieuwbouw. Het oude gedeelte achteraan bleef behouden. Het pand omvatte op de benedenverdieping een handelszaak en op de verdiepingen 1 woonst. Het gebouw werd in de loop der tijd verder opgedeeld en omgevormd tot een pand met enkel een residentiële functie met op heden 5 woonegelegenheden.

Tot 16 juli 1996 was het wijzigen van het aantal woonegelegenheden niet vergunningsplichtig. Dit is de datum van de goedkeuring van het toenmalige besluit van de Vlaamse Regering inzake de van vergunning vrijgestelde werken. Vanaf die datum werden werken voor de geschiktmaking van lokalen vrijgesteld van vergunning, met uitzondering van die werken waarbij een vermeerdering van het aantal woonegelegenheden tot stand kwam. Dit leidde tot een impliciete vergunningsplicht, die 3 jaar later geformaliseerd werd in het DORO. Het wijzigen van de hoofdfunctie handel naar de hoofdfunctie wonen werd via een besluit van de Vlaamse Regering op 14 april 2000 vergunningsplichtig gemaakt.

Aan het dossier werden geen gegevens toegevoegd die duidelijk maken wanneer de werken werden uitgevoerd. In het beroepschrift merkt de aanvrager enkel op dat hij een bestaande toestand die reeds lang bestaat wil bestendigen. De historiek van de inschrijvingen die bezorgd werd door de bevolkingsdienst van de stad toont aan dat het aantal woonegelegenheden steeds steeg in de loop der jaren maar dat het pand tot 17 september 1996 3 woonegelegenheden omvatte. Meer concrete informatie over de woonentiteiten en de omvorming van de winkel is er echter niet en werd ook niet aangereikt door de aanvrager. De aanvrager wenst nu het aantal bestaande woonegelegenheden terug te brengen van 5 naar 4, dus met 1 te vermeerderen ten opzichte van het vergund geachte aantal.

De aanvraag louter herleiden tot het creëren van 1 bijkomende woonelegenheden zou echter niet correct zijn. Het pand kan dan wel beschouwd worden als een meergezinswoning maar aangezien de vergunde toestand van de woonegelegenheden niet duidelijk is, dienen alle woonentiteiten getoetst te worden aan huidige regelgeving, tenzij de aanvrager concrete bewijzen kan aanbrengen die aantonen waar de studio's zich juist bevonden, hoe groot ze waren en hoe de planindeling exact was.

(...)

c) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het wijzigen van het aantal woonegelegenheden is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

d) De stedenbouwkundige verordening, goedgekeurd door de deputatie op 25 augustus 2005 en gewijzigd op 14 april 2011 en 27 oktober 2011, is van toepassing. Deze verordening legt een heel aantal technische voorschriften en kwaliteitsnormen op aan (woon)gebouwen. Zoals ook de stad vaststelde is de aanvraag op een aantal punten in strijd met de verordening.

De belangrijkste strijdigheid is het feit dat de studio's te klein zijn. Volgens artikel 7.2.2 'Minimale vloeroppervlakte' onder het hoofdstuk 7 'Woonkwaliteit' moet een

woongelegenheid een oppervlakte hebben van 52m² bij 0 slaapkamers en 62m² bij 1 slaapkamer. De 3 woongelegenheden zonder slaapkamers hebben een oppervlakte van 43m², 71m² en 30m² en het appartement met 1 slaapkamer heeft een oppervlakte van 51m². 3 van de 4 woonentiteiten zijn dus te klein. Het betreft geen tekort van slechts enkele vierkante meters. Ook wanneer de oppervlakte van de kelders, waarvan het gebruik niet duidelijk is, wordt meegerekend, blijven minstens 2 woongelegenheden veel te klein.

Ook aan de minimale comforteisen onder artikel 7.2.1 wordt niet volledig voldaan. De toiletten worden niet door middel van 2 deuren gescheiden van de slaapkamers, leefruimtes of keukens maar komen allemaal rechtstreeks uit in 1 van deze ruimtes. Geen enkele studio beschikt over een berging op de eigen verdieping.

Artikel 7.2.3 'Licht en lucht' bepaalt dat een leefruimte en een slaapruiimte rechtstreeks daglicht moeten ontvangen langs glasvlakken in verticale wanden of schuine dakvlakken waarvan de oppervlakte minimum 1/8 van de vloeroppervlakte van de leefruimte of minimum 1/12 van de vloeroppervlakte van de slaapruiimte in kwestie bedraagt. Aangezien het perceel op de benedenverdieping bijna volledig bebouwd is, voldoen de studio's die op dit niveau gelegen zijn niet aan deze regel.

Ten slotte beschikken slechts 2 studio's over een terras dat voldoende groot is volgens artikel 7.2.4 'Buitenruimte'. Dit artikel bepaalt dat bij een verbouwing elke woonentiteit moet beschikken over een bruikbare buitenruimte met een minimum oppervlakte die gelijk is aan 6% van de nuttige vloeroppervlakte. De 2 duplex-studio's beschikken niet over een terras.

e) Ook aan hoofdstuk 4, dat betrekking heeft op het aantal parkeerplaatsen dat aangelegd moet worden, wordt niet voldaan. Er worden geen parkeerplaatsen voorzien, daar waar er volgens de verordening er per bijkomende woongelegenheid, in dit geval dus 1, minstens 1 parkeerplaats dient te zijn.

Onder dit hoofdstuk wordt nog vermeld dat indien de verplichte parkeerplaatsen geheel of gedeeltelijk niet op eigen terrein kunnen worden voorzien, dit kan gedecentraliseerd op maximum 100m van de plaats waarop de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft, op voorwaarde dat kan worden aangetoond dat het hetzij technisch, hetzij om onderbouwde stedenbouwkundige redenen niet mogelijk of gewenst is en dat de parkeerplaatsen in volle eigendom zijn. Bij de voorliggende aanvraag is het voorzien van een parkeerplaats op eigen terrein technisch quasi onmogelijk. Het perceel is volledig volgebouwd, waardoor er dus zou kunnen teruggevallen worden op een eigen parkeerplaats ergens in de nabije omgeving. De aanvrager toont niet aan dat hij dergelijke parkeerplaats in zijn bezit heeft.

f) Er kan geconcludeerd worden dat geen van de studio's voldoet aan de regels van de verordening. Het toestaan van afwijkingen op de verordening is niet aan de orde aangezien de hoeveelheid en de aard van de afwijkingen resulteert in weinig kwalitatieve woongelegenheden. Bovendien beschikt volgens de verordening enkel het college van burgemeester en schepenen over de mogelijkheid afwijkingen op de voorschriften toe te staan, doch enkel indien deze kaderen binnen de filosofie van de verordening. Aangezien de stad de aanvraag heeft geweigerd, is het duidelijk dat ze in dit geval geen afwijkingen wenst toe te staan. De deputatie van de provincie Vlaams-Brabant is niet bevoegd om een afwijking, zoals deze voorzien is in de verordening, toe te staan.

g) In zijn beroepschrift stelt de aanvrager voor om de afwijkingen op de genoemde artikels van de verordening toe te staan op basis van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex

Ruimtelijke Ordening. Volgens dit artikel is het inderdaad mogelijk om in een vergunning beperkte afwijkingen toe te staan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Deze afwijkingen kunnen op initiatief van de vergunningverlenende overheid worden toegestaan, indien er een openbaar onderzoek heeft plaatsgevonden. De aanvaardbaarheid van deze afwijkingen hangt samen met de ruimtelijke beoordeling van het project.

Zoals hierboven reeds opgemerkt werd, beschikken de appartementen over weinig woonkwaliteit. Licht en ruimte zijn belangrijke aspecten voor een kwalitatieve leefomgeving. Het is niet wenselijk om hiervoor afwijkingen te verlenen. Bijkomend werd de aanvraag niet aan een openbaar onderzoek onderworpen.

*Bij een toekomstige aanvraag zal er rekening gehouden dienen te worden met de bovenvermelde punten. Aangezien de vergund geachte toestand een meergezinswoning betreft, zijn er meerdere woongelegenheden mogelijk maar enkel indien deze voldoen aan de bepalingen van de verordening.
..."*

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

Een enig middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 4.2.1 VCRO, van het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, van de artikelen 2.3.2, §2 *juncto* artikel 2.3.1 VCRO, en het redelijkheidsbeginsel, met toepassing van artikel 159 van de Grondwet:

"...

Eerste onderdeel

Doordat de Deputatie zelf heeft erkend dat de woning van beroeper een meergezinswoning is en zelf kon vaststellen dat er drie gezinnen ingeschreven waren in de woning van beroeper vooraleer het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een woning vergunningsplichtig werd,

Terwijl de Deputatie niettegenstaande toch heeft nagelaten deze toestand te 'erkennen' of als vergund geacht te beschouwen door de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning of door het nemen van een beslissing waaruit blijkt dat de Deputatie deze wettige toestand onderschrijft,

Zodat de Deputatie dan ook geen weigeringsbeslissing mocht uitspreken en niet zondermeer voorbij mocht gaan aan de bestaande en 'vergund geachte' toestand;

Toelichting

Het wijzigen van het aantal woonegelegenheden is slechts vergunningsplichtig geworden sinds 1 mei 2000. Uit de stukken die in het administratief dossier van de Deputatie aanwezig zijn, blijkt - zoals de Deputatie zelf heeft vastgesteld - dat er reeds op 17 september 1996, drie gezinnen ingeschreven waren in de woning van beroeper. Zoals beroeper ook op de hoorzitting van de Deputatie heeft aangegeven, waren deze 3 gezinnen woonachtig in de appartementen op de verdieping die werden aangegeven op de bijgevoegde bouwplannen. De Deputatie mocht aan dit gegeven niet voorbijgaan.

Dat deze appartementen dateren van voor 1 mei 2000 - datum waarop het wijzigingen van het aantal woonegelegenheden in de stedenbouwwetgeving expliciet vergunningsplichtig werd - kan aldus niet worden betwijfeld. Bovendien werd door de Deputatie in de bestreden beslissing zelf vastgesteld dat de woning van beroeper 'een meergezinswoning' betreft. In die omstandigheden diende de Deputatie hieraan de noodzakelijke gevolgtrekkingen te verbinden en beroeper de rechtszekerheid te bieden die hij gevraagd heeft aan de hand van zijn vergunningsaanvraag.

Het is dan ook in strijd met artikel 4.2.1 VCRO evenals in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel dat de Deputatie enerzijds heeft gesteld 'dat de woning van beroeper weldegelijk een meergezinswoning is', doch anderzijds heeft nagelaten de nodige gevolgtrekkingen hieraan te verbinden en - zoals beroeper ook had aangegeven op de hoorzitting - de 3 appartementen op de verdieping waarin er steeds 3 verschillende gezinnen woonachtig waren en dit zelfs van voor het ogenblik dat het wijzigen van het aantal wooneheden vergunningsplichtig werd, als bestaande entiteiten te erkennen.

Het eerste middel is dan ook gegrond nu de Deputatie in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel voorbij is gegaan aan het gegeven dat beroeper in zijn woning reeds 3 woonentiteiten had voordat dit door de decreetgever als vergunningsplichtig werd geacht.

Alleszins dient opgemerkt te worden dat de beslissing in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel nu de Deputatie enerzijds stelt dat de woning van beroeper - ondanks dat er slechts initieel een vergunning als eengezinswoning werd afgeleverd - als meergezinswoning erkend is, doch anderzijds heeft nagelaten een vergunning af te leveren waarbij de 3 woonentiteiten op de verdieping als vergund geacht werden erkend (te meer nu beroeper op de hoorzitting nog heeft toegegeven dat hij bereid was zijn aanvraag tot functiewijziging van het gelijkvloers in te trekken mocht hiermee dan op een 'eenvoudigere wijze' uitspraak kunnen worden gedaan over het aanvraagdossier en in het bijzonder over de vergunningstoestand van de woonentiteiten op de verdiepingen).

Het eerste onderdeel van het eerste middel is gegrond.

Tweede onderdeel

Doordat de Deputatie de vergunningsaanvraag van beroeper - na te hebben vastgesteld dat er onvoldoende duidelijkheid wordt gebracht aangaande de entiteiten die reeds aanwezig waren voor het tijdstip van vergunningsplicht - verder toetst aan de

stedenbouwkundige verordening van de stad Vilvoorde en de vergunningsaanvraag op grond van deze verordening afwijst omdat er geen parkings aanwezig zijn in het project en de woonkwaliteit niet in overeenstemming zou zijn met de verordening,

Terwijl enerzijds dient te worden vastgesteld dat er noch normen aangaande parkings en woonkwaliteit kon worden opgelegd ten aanzien van de 'vergund geachte' entiteiten en anderzijds er met de stedenbouwkundige verordening van de stad Vilvoorde geen rekening mag worden gehouden nu deze onwettig is en op grond van artikel 159 Grondwet buiten toepassing dient te worden gelaten,

Zodat dan ook dient te worden vastgesteld dat de Deputatie de vergunningsaanvraag van beroeper onterecht heeft afgewezen.

Toelichting

Vooreerst dient in casu te worden opgemerkt - zoals hoger reeds gesteld - de aanvraag van beroeper in casu gaat over het bestendigen van een bestaande toestand die reeds sinds een 20-tal jaar ongewijzigd is gebleven (en waarbij dient vastgesteld te worden dat zelfs overeenkomstig de originele stedenbouwkundige vergunning van 1993, het gebouw uit een commercieel gedeelte enerzijds en een woongedeelte anderzijds bestond wat wijst op een opgedeeld gebruik). Zoals reeds onder het eerste middelonderdeel werd gesteld, bestaan de 3 woongelegenheden op het verdiep reeds van bij het begin van het gebouw - lees: op een ogenblik dat dit nog niet vergunningsplichtig was - zodat geenszins ten aanzien van deze entiteiten een parkeerplaats kan worden geëist.

Verder dient opgemerkt te worden dat de stedenbouwkundige verordening van de Stad Vilvoorde enkel voorziet in een noodzaak voor parkeerplaatsen bij het opdelen van een gebouw, doch niet in het geval van een bestendiging van een bestaande (opgedeelde) toestand.

Alleszins dient te worden opgemerkt dat in de mate dat de stad Vilvoorde - op grond van haar stedenbouwkundige verordening - wenst dat een woonhuiseigenaar over parkeerplaatsen beschikt, de stad zelf moet voorzien in een voldoende aanbod voor het geval dat het bijcreëren van parkeerplaatsen in het gebouw zelf niet tot de mogelijkheden bestaat. Slechts wanneer de stad zelf over een voldoende aanbod beschikt, kan zij van de eigenaar eisen dat deze parkeerplaatsen in volle eigendom dient te hebben. In de mate dat de stad Vilvoorde zelf nalaat enig aanbod aan parkeerplaatsen ter beschikking te stellen, kan zij dit niet redelijkerwijze van een eigenaar eisen nu de stad hiermee voorwaarden stelt waaraan quasi nooit kan worden voldaan.

Beroeper wierp in de procedure voor de Deputatie dienaangaande reeds op dat in Vilvoorde in de buurt van het pand momenteel geen parkeerplaatsen te koop worden aangeboden. In die zin schendt de Deputatie dan ook het zorgvuldigheidsbeginsel evenals het redelijkheidsbeginsel door - ondanks het feit dat er in de buurt nergens parkeerplaatsen te koop of te huur worden aangeboden - de vergunningsaanvraag van beroeper op dit punt te weigeren.

Overwegende dat verder dient gesteld te worden dat de verplichting tot het opleggen van parkeerplaatsen niet geregeld kan worden op grond van een stedenbouwkundige verordening. Immers in toepassing van artikel 2.3.2 § 2 juncto 2.3.1 VCRO wordt door de decreetgever duidelijk afgelijnd welke elementen op vlak van een stedenbouwkundige verordening geregeld kunnen worden. Het verplicht opleggen van parkeerplaatsen in een gebouw, valt hier niet in onder te brengen zodat de stedenbouwkundige verordening van

de stad Vilvoorde in toepassing van artikel 159 Grondwet op dit vlak alleszins buiten toepassing dient te worden gelaten.

Overwegende dat de Deputatie als tweede argument, naast de noodzaak van parkeerplaatsen, van oordeel is dat in casu niet zou zijn voldaan geworden aan de woonkwaliteitsvereisten door het feit dat de woongelegenheden 'te klein' zouden zijn overeenkomstig de stedenbouwkundige verordening van de stad Vilvoorde;

Overwegende dat er in het licht van deze beperking uit de stedenbouwkundige verordening van de stad Vilvoorde alleszins op gewezen dient te worden dat de beperking aangaande de kwalitatieve normen zoals voorgeschreven, in strijd is met de voorschriften zoals vervat in artikel 2.3.1 VCRO die door een stedenbouwkundige verordening kunnen worden geregeld; Dat de decreetgever naast de beperkingen op het vlak van de 'materies' die door een stedenbouwkundige verordening geregeld kunnen worden, eveneens uitdrukkelijk gewenst heeft dat het niet de bedoeling kan zijn - voor bestaande voorschriften met een specifieke wettelijke regeling - om aan de hand van een stedenbouwkundige verordening een tweede parallelle regeling in het leven te roepen (...); Dat de decreetgever hiervoor in de Parlementaire Voorbereidingen van het Coördinatiedecreet - waaruit de huidige regelgeving dienaangaande quasi letterlijk werd overgenomen - immers letterlijk en bij wijze van voorbeeld heeft verwezen naar de bestaande regelgeving uit de Vlaamse Wooncode; Dat in de Parlementaire Voorbereidingen dienaangaande letterlijk valt te lezen:

"De stedenbouwkundige verordeningen zijn vergelijkbaar met de bouwverordeningen uit het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996. Er werd wel een aangepaste inhoudsomschrijving opgesteld. De mogelijke onderwerpen die in decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 waren ingeschreven, zijn ongeveer overgenomen, maar daarnaast werd de inhoudsomschrijving uitgebreid.

De stedenbouwkundige verordeningen hangen vaak nauw samen met de uitvoering van sectorale wetgeving. Er is echter een zeer essentiële beperking van het toepassingsgebied : de stedenbouwkundige verordeningen bevatten uitsluitend bepalingen die het ruimtelijke aspect van de betrokken materie beogen te regelen. Het toepassingsgebied van de verordeningen kan zich dus niet uitstrekken tot aspecten die geen deel uitmaken van het ruimtelijk beleid : die aspecten moeten immers binnen hun eigen beleidsdomeinen geregeld worden. Het ruimtelijk beleid zal in dergelijke gevallen een aanvullende rol spelen, ter versterking en ondersteuning van de maatregelen die vanuit andere wetgeving voorzien worden. Er zal op moeten worden toegezien dat de stedenbouwkundige verordeningen geen afbreuk doen aan bestaande normen welke zijn vastgesteld ter uitvoering van andere decreten of federale wetten. De verordeningen zullen bovendien verenigbaar moeten zijn met de bestemming welke sommige goederen eigen is op grond van een andere reglementering (zoals bijvoorbeeld de goederen van het militair domein). Enkele voorbeelden ter verduidelijking.

De woningkwaliteit wordt geregeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode. Artikel 5, § 1 van de Vlaamse Wooncode stelt dat elke woning op diverse vlakken moet voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten. Deze worden door de Vlaamse regering nader bepaald en betreffen de oppervlak te van de woongelegenheden, de sanitaire voorzieningen, de verwarmingsmogelijkheden, de verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden, de aanwezigheid van voldoende en veilige elektrische installaties, de gasinstallaties, de

stabiliteit en de bouwfysica met betrekking tot fundering, daken, buiten- en binnenmuren, de draagvloeren en het timmerwerk, en de toegankelijkheid. Voor woningen die als hoofdverblijfplaats worden verhuurd, kan de conformiteit met bovenvermelde normen worden vastgesteld in een conformiteitsattest. Verder kan de Vlaamse regering ook beschikken over de mogelijkheden om woningen ongeschikt, onbewoonbaar en overbewoond te verklaren.

De stedenbouwkundige verordeningen die de uitvoering van de Vlaamse Wooncode kunnen ondersteunen, kunnen o.m. voorschriften bevatten waaraan moet voldaan worden vooraleer een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend, inzake de aanleg van voorzieningen, zoals water-, gas- en elektriciteitsvoorziening (4°) en minimumnormen inzake de bewoonbaarheid van woningen (5°)."

Dat in de mate dat in de Vlaamse Wooncode evenwel reeds minimumoppervlakenormen worden opgelegd - en in casu bovendien dient te worden vastgesteld dat het project van beroeper volledig in overeenstemming is met alle geldende normen van de Vlaamse Wooncode - de stad Vilvoorde in haar stedenbouwkundige verordening geen strengere normen kan gaan hanteren dan de bestaande sectorale wetgeving dienaangaande reeds voorschrijft; Dat de stad de door het Vlaamse Gewest gehanteerde normen immers enkel kan ondersteunen doch geen parallel systeem op touw kan zetten in een sectoraal wetgevingsgebied; Dat de stedenbouwkundige verordening van de stad Vilvoorde op dit vlak onwettig is en op grond van artikel 159 Grondwet alleszins buiten toepassing dient te worden gelaten;

Overwegende dat de Deputatie dan ook de aanvraag van beroeper niet op grond van een strijdigheid van de woonkwaliteitsnormen uit de stedenbouwkundige verordening van de stad Vilvoorde kon afwijzen.

Het tweede middelonderdeel van het eerste middel is gegrond.
..."

2.

De verwerende partij repliceert:

" ...

In een eerste onderdeel stelt verzoekende partij dat de aangevoerde bepalingen en beginselen zijn geschonden doordat de deputatie voorbijgaat aan de bestaande en vergund geachte toestand terwijl de deputatie zelf kon vaststellen dat er drie gezinnen ingeschreven waren in de woning van beroeper voordat het wijzigen van het aantal woongelegenheden vergunningsplichtig werd.

Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.

De deputatie erkent in de bestreden beslissing dat het pand kan beschouwd worden als een meergezinswoning. Dit wordt niet betwist.

De verzoeker wenste met de aanvraag het aantal bestaande woongelegenheden echter terug te brengen van 5 naar 4.

Dit terwijl de historiek van de inschrijvingen die bezorgd werd door de bevolkingsdienst van de stad aantoonde dat het aantal woongelegenheden steeds steeg in de loop der jaren en dat het pand tot 17 september 1996 3 woongelegenheden omvatte.

Meer concrete informatie over de woonentiteiten en de omvorming van de winkel is er echter niet. Deze informatie werd ook niet aangereikt door de aanvrager.

Het is op basis van de beschikbare informatie dan ook niet duidelijk of ook de vierde en vijfde woongelegenheid als vergund geacht kunnen worden beschouwd. De deputatie kon bij de beoordeling van de aanvraag m.a.w. onmogelijk uitmaken welke toestand nu precies als vergund geacht moest worden beschouwd.

Ondanks het feit dat het pand kan beschouwd worden als een meergezinswoning, is de vergunde toestand van de woongelegenheden niet duidelijk.

Aangezien de aanvrager geen concrete bewijzen kon bijbrengen die aantonen waar de studio's zich juist bevonden, hoe groot ze waren en hoe de planindeling exact was, oordeelde de deputatie terecht dat alle woonentiteiten dienden getoetst te worden aan de huidige regelgeving.

Overeenkomstig artikel 4.2.24, § 1, 2e VCRO, dient bij een regularisatieaanvraag de beoordeling van het aangevraagde te worden getoetst aan de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften.

De kritiek van de verzoekende partij kan niet worden bijgetreden.

(...)

In een tweede onderdeel stelt verzoekende partij dat de aangevoerde bepalingen en beginselen zijn geschonden doordat de bestreden beslissing de aanvraag weigert wegens strijdigheid met de stedenbouwkundige verordening van de stad Vilvoorde doordat er geen parkings voorzien worden en de woonkwaliteit onvoldoende zou zijn. Volgens verzoeker is de stedenbouwkundige verordening van de stad Vilvoorde onwettig en dient de verordening o.b.v. art. 159 G.W. buiten toepassing te worden gelaten.

Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.

Artikel 4.1.1. van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Vilvoorde, bepaalt op welke vergunningsplichtige werken de aanvrager het nodige aantal parkeerplaatsen:

“De vergunninghouder moet het nodige aantal parkeerplaatsen, fietsstalplaatsen en de gemeenschappelijke bergruimte aanleggen, zoals bepaald in deze verordening bij volgende vergunningsplichtige werken met het oog op de realisatie van of werken aan terreinen en gebouwen:

- het bouwen of herbouwen van een gebouw van meer dan 50m² vloeroppervlakte*
- het uitbreiden van een gebouw met meer dan 50m² vloeroppervlakte*
- het opsplitsen van een gebouw of wijzigen van het aantal woningen*
- het uitvoeren van een vergunningsplichtige functiewijziging van een bebouwd onroerend goed*
- de realisatie van recreatieve terreinen en terreinen voor gemeenschapsfuncties.”*

Ook voor het bouwen of verbouwen van een gebouw van meer dan 50m² vloeroppervlakte zonder opdeling ervan, geldt m.a.w. de verplichting om in de nodige parkeerplaatsen te voorzien.

Het standpunt van verzoekende partij als zou de verplichting om de nodige parkeerplaatsen te voorzien enkel gelden bij het opdelen van een gebouw en niet bij een bestemming van een bestaande opgedeelde toestand, is dan ook manifest onjuist.

Dat artikel 2.3.1. VCRO niet zou toelaten dat d.m.v. een stedenbouwkundige verordening de verplichting wordt opgelegd om parkeerplaatsen te voorzien op privaat domein, kan evenmin worden bijgetreden.

Op grond van art. 2.3.1., 3° VCRO, kan een gemeente de aanleg van parkeerplaatsen wel degelijk regelen d.m.v. een stedenbouwkundige verordening. Dat artikel bepaalt nl. het volgende:

(...)

De praktijk waarbij het regelen van het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald door een (gemeentelijke) stedenbouwkundige verordening wordt overigens algemeen aanvaard door de rechtspraak en heel wat gemeenten regelen de aanleg van parkeerplaatsen d.m.v. een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

De kritiek als zou het niet mogelijk zijn om de nodige parkeerplaatsen te regelen d.m.v. een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, kan dan ook niet worden bijgetreden.

Verder stelt verzoeker dat de stad maar kan eisen dat de eigenaars zelf parkeerplaatsen voorzien in de mate dat de stad Vilvoorde zelf voorziet in voldoende publieke parkeerplaatsen. Deze loutere bewering wordt echter op geen enkele manier gestaafd.

Het is overigens niet duidelijk welke bepaling hiermee zou geschonden zijn, nu er nergens een bepaling is die voor de stad of gemeente de verplichting inhoudt om de nodige parkeerplaatsen te voorzien voordat deze verplichting aan de eigenaars kan worden opgelegd.

Aangaande de vereiste woonkwaliteiten, wijst verwerende partij op art. 2.3.1., 5° VCRO, dat bepaalt:

(...)

Op grond van dit artikel kunnen d.m.v. een gemeentelijk stedenbouwkundige verordening normen inzake woonkwaliteit worden opgelegd.

De Raad van State aanvaardde in het verleden reeds dat een vergunning kan worden geweigerd op grond van het niet voldoen aan de minimumvereisten inzake de bewoonbaarheid van de woningen, meer bepaald de oppervlakte van de geplande woongelegenheden, waarmee de Raad impliciet aanvaardt dat de minimale oppervlakte van een woongelegenheden op grond van artikel 2.3.1., 5° VCRO, kan worden geregeld door een stedenbouwkundige verordening (R.v.St., nr. 197.836 van 16 november 2009).

...

3.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

“ ...

Eerste onderdeel

De Deputatie stelt in zijn antwoordnota dat het aantal woongelegenheden 5 eenheden bedroeg en de aanvraag van verzoeker er toe strekte het geheel naar 4 wooneenheden terug te brengen, De Deputatie stelt dat uit het dossier niet op te maken was of de vierde en de vijfde wooneenheid ook als vergund geacht dienden te worden beschouwd.

Zodoende was de vergunde toestand van de woongelegenheden volgens de Deputatie niet duidelijk.

De argumentatie van de Deputatie kan niet worden gevolgd. Integraal kan hiervoor worden verwezen naar de uiteenzetting in het inleidend verzoekschrift.

Zoals verzoeker reeds in zijn verzoekschrift heeft gesteld, is het wijzigen van het aantal woongelegenheden slechts vergunningsplichtig geworden sinds 1 mei 2000. Uit de stukken die in het administratief dossier van de Deputatie aanwezig zijn, blijkt - zoals de Deputatie zelf heeft vastgesteld - dat er reeds op 17 september 1996, drie gezinnen ingeschreven waren in de woning van beroeper.

Verzoeker heeft op de hoorzitting van de Deputatie aangegeven dat deze 3 gezinnen woonachtig waren in de appartementen die werden aangegeven op de bijgevoegde bouwplannen. De Deputatie heeft met dit gegeven onterecht geen rekening gehouden en diende alleszins vast te stellen dat de drie appartementen als 'vergund geacht' diende te worden erkend.

(...)

Tweede onderdeel

De Deputatie stelt vooreerst dat de verplichting om de nodige parkeerplaatsen te voorzien, zowel geldt bij de opdeling van een gebouw als bij de bestendiging/bekrachten van een vermoeden van vergunning. Verder stelt de Deputatie dat 'de praktijk' voor het regelen van het verplicht opleggen van het noodzakelijk aantal parkeerplaatsen bij stedenbouwkundige verordening, algemeen aanvaard wordt. Tot slot stelt de Deputatie dat een vergunning geweigerd kan worden op grond van de niet-overeenstemming van de woonkwaliteitsnormen zoals vooropgesteld in een stedenbouwkundige verordening.

(...)

Nogmaals wenst beroeper op te merken dat de aanvraag in kwestie er (deels) toe strekte een bestaande toestand - die reeds sinds een 20-tal jaar ongewijzigd is gebleven (en waarbij dient vastgesteld te worden dat zelfs overeenkomstig de originele stedenbouwkundige vergunning van 1993, het gebouw uit een commercieel gedeelte enerzijds en een woongedeelte anderzijds bestond wat wijst op een opgedeeld gebruik) - te bestendigen. In die mate kon/kan voor de 3 bestaande entiteiten - die reeds bestonden van voor het ogenblik dat het opdelen van een eengezinswoning vergunningsplichtig werd - geenszins worden geëist dat deze entiteiten een noodzakelijke parkeerplaats diende te hebben.

In tegenstelling tot wat de Deputatie stelt, valt uit de verordening van de stad Vilvoorde niet af te leiden in welke mate parkeerplaatsen eveneens noodzakelijk opgelegd dienen te worden bij het bestendigen van een bestaande toestand.

In toepassing van artikel 2.3.2 § 2 juncto 2.3.1 VCRO wordt door de decreetgever duidelijk afgelijnd welke elementen op vlak van een stedenbouwkundige verordening geregeld kunnen worden. Het verplicht opleggen van parkeerplaatsen in een gebouw, valt hier niet in onder te brengen zodat de stedenbouwkundige verordening van de stad Vilvoorde in toepassing van artikel 159 Grondwet op dit vlak alleszins buiten toepassing dient te worden gelaten. Dat er zoals de Deputatie in zijn antwoordnota stelt 'een praktijk' zou bestaan die door de rechtspraak zou worden erkend (quod non), verandert hier niets aan.

Verzoeker wees er reeds in zijn inleidend verzoekschrift op dat de decreetgever naast de beperkingen op het vlak van de 'materies' die door een stedenbouwkundige verordening geregeld kunnen worden, eveneens uitdrukkelijk gewenst heeft dat het niet de bedoeling kan zijn - voor bestaande voorschriften met een specifieke wettelijke regeling - om aan de hand van een stedenbouwkundige verordening een tweede parallelle regeling in het leven te roepen (...); De decreetgever heeft hiervoor in de Parlementaire Voorbereidingen van het Coördinatiedecreet - waaruit de huidige regelgeving dienaangaande quasi letterlijk werd overgenomen - immers letterlijk en bij wijze van voorbeeld verwezen naar de bestaande regelgeving uit de Vlaamse Wooncode. In de mate dat in de Vlaamse Wooncode evenwel reeds minimumoppervlaktenormen worden opgelegd - en in casu bovendien dient te worden vastgesteld dat het project van beroeper volledig in overeenstemming is met alle geldende normen van de Vlaamse Wooncode - kan de stad Vilvoorde in haar stedenbouwkundige verordening geen strengere normen hanteren dan de bestaande sectorale wetgeving dienaangaande reeds voorschrijft.

Opmerkelijk is alleszins dat de Deputatie op dit argument van verzoeker in de antwoordnota, geen antwoord biedt. Enkel beperkt de Deputatie zich tot een verwijzing naar artikel 2.3.1 5° VCRO waarbij de decreetgever de mogelijkheid voorziet om in een stedenbouwkundige verordening voorschriften over de "bewoonbaarheid van de woningen" op te leggen. Evenwel blijkt noch uit het voormelde artikel van de VCRO, noch uit de parlementaire voorbereidingen dat deze bepaling betrekking heeft op de regeling zoals deze voortvloeit uit de Vlaamse Wooncode.
...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij betoogt, in het eerste middelonderdeel, dat de opdeling op de verdieping in drie woongelegenheden dateert van vóór de inwerkingtreding op 1 mei 2000 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (vervolgens: DRO). Bedoeld wordt artikel 99, §1, eerste lid, 7° DRO dat de wijziging in een gebouw van het aantal woongelegenheden die voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande bestemd zijn, aan de stedenbouwkundige vergunningsplicht onderworpen heeft. De bestaande, vergund geachte toestand op de verdieping is volgens de verzoekende partij bewezen en had de verwerende partij moeten honoreren in de vorm van de afgifte van een vergunning waarin de drie wooneenheden op de verdieping als vergund geacht erkend worden. De verwerende partij zou dat zelf erkennen waar zij stelt dat het pand een meergezinswoning betreft.

In het tweede middelonderdeel betwist de verzoekende partij het weigeringsmotief dat de aanvraag strijdig is met de gecoördineerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Vilvoorde (vervolgens: de verordening) op het vlak van de te creëren parkeergelegenheid en de woonkwaliteit. Omdat de woonentiteiten op de verdieping als vergund geacht beschouwd moeten worden, kan de verordening daarop niet worden toegepast. Voor het gedeelte van de aanvraag waarvan zij de vergunningsplicht niet betwist, voert de verzoekende partij tegen de verordening een op artikel 159 van de Grondwet gesteunde exceptie van onwettigheid aan.

2.

Waar de verzoekende partij beweert dat de opdeling in drie wooneenheden op de verdieping al vóór de invoering van de vergunningsplicht op 1 mei 2000 voltrokken was, draagt zij de bewijslast.

De beschrijvende nota bij de aanvraag, zoals ze in eerste administratieve aanleg ingediend is, omschrijft het voorwerp ervan als "een regularisatie van de bestaande toestand", met daarnaast

nog verbouwwerken ten behoeve van de brandveiligheid. De nota vermeldt als bestaande toestand vijf wooneenheden, al blijkt uit de plannen dat de studio op de bovenste verdieping verdwijnt. Het aanvraagformulier zelf heeft het zonder meer over de “regularisatie van een appartementsgebouw”. Nergens maakt de aanvraag enig onderscheid tussen de vergunningstoestand van de wooneenheden op het gelijkvloers en op de verdieping. Er wordt geen voorbehoud of beperking betreffende de vergunningsplicht voor bepaalde woonentiteiten gemaakt.

Voor het eerst in graad van administratief beroep werpt de verzoekende partij voor de woonentiteiten op de verdieping het ontbreken van de vergunningsplicht op en claimt zij dat die als vergund geacht worden beschouwd. Uit de bestreden beslissing, en enkel daaruit, blijkt dat zij dat voorbehoud pas op de hoorzitting gemaakt heeft. In haar administratief beroepschrift heeft de verzoekende partij in haar feitenrelaas wel aangevoerd dat het om een meer dan twintig jaar bestaande toestand gaat, maar heeft zij in haar grieven ten gronde tegen het collegebesluit nergens enig onderscheid gemaakt tussen wat wel en wat niet als vergund geacht beschouwd zou moeten worden.

Als bewijs dat de opsplitsing in drie woongelegenheden op de verdieping al vóór 1 mei 2000 een feit was, beroept de verzoekende partij zich op de vaststelling in de bestreden beslissing zelf dat er op 17 september 1996 drie gezinnen in haar woning ingeschreven waren. Die vaststelling berust op door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij de stad Vilvoorde opgevraagde gegevens.

De verzoekende partij beweert wel dat er drie gezinnen in de woonentiteiten op de verdieping woonachtig waren, maar bewijst dat niet. Het gebouw telde dan vijf woonentiteiten, waarvan een op de als handelsruimte vergunde benedenverdieping en een in de achterbouw. Het staat niet vast op welke wooneenheden de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ingewonnen gegevens betrekking hebben. De aanvraag, zoals al vastgesteld, verschaft daarover ook geen duidelijkheid en streeft zonder meer de regularisatie van vier wooneenheden na zonder enig voorbehoud of onderscheid omtrent de vergunningsplicht. Het is ook niet duidelijk waarom de verzoekende partij aanspraak maakt op een erkenning van de drie woonentiteiten op de verdiepingen als vergund geacht, terwijl haar aanvraag inhoudt dat het aantal studio's op de verdiepingen van drie tot twee teruggebracht wordt. De bovenste studio wordt geschrapt en de ruimte wordt als slaapkamer ten behoeve van de ondergelegen studio heringericht.

De verzoekende partij slaagt niet in haar bewijslast om aan te tonen welke wooneenheden geacht moeten worden te zijn vergund. De overweging in de bestreden beslissing dat het pand als een meergezinswoning beschouwd kan worden, doet daar niet anders over oordelen.

Daaruit volgt dat de verzoekende partij de onrechtmatigheid van het weigeringsmotief van de strijdigheid met de verordening moet aantonen om de vernietiging van de bestreden beslissing te verkrijgen.

3.

Artikel 2.3.1 VCRO in zijn toepasselijke versie bepaalt onder meer:

“ ...

De Vlaamse Regering kan gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen vaststellen voor een deel van of voor het hele gewest. Die verordeningen bevatten de nodige stedenbouwkundige voorschriften om te zorgen voor:

1° de gezondheid, de instandhouding, de stevigheid, de fraaiheid en de esthetische waarde van de bouwwerken, de installaties en hun omgeving, en ook hun veiligheid, met name de beveiliging tegen brand en overstroming;

2° de thermische en akoestische kwaliteit van de bouwwerken, de energiebesparingen en de energierugwinning, de uitbouw van collectieve energievoorzieningen waarop desgevallend verplicht moet worden aangesloten;

3° de instandhouding, de gezondheid, de veiligheid, de bruikbaarheid en de schoonheid van de wegen, de toegangen en de omgeving ervan, evenals het ruimtelijk waarborgen van een adequate mobiliteit;

4° de aanleg van voorzieningen, met name de water-, gas- en elektriciteitsvoorziening, de verwarming, de telecommunicatie, de opvang van afvalwater en regenwater, de afvalophaling en de windmolens;

5° de bewoonbaarheid van de woningen;

6° het verbieden van werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is op bepaalde uren en dagen met het oog op het behoud van de leefkwaliteit en de doorgang van het langzaam verkeer;

7° de toegang voor personen met een functiebeperking tot al dan niet bebouwde onroerende goederen of delen ervan toegankelijk voor het publiek, tot installaties en wegen;

8° de gebruiksveiligheid van een goed dat toegankelijk is voor het publiek;

9° de maatregelen inzake het ruimtelijk begrenzen van milieuhinder en het waarborgen van een adequate waterhuishouding;

10° de aanleg van groen en beplantingen;

11° de bewerkstelling van een vermenging van kavels, woningen en woonvoorzieningen die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen, met dien verstande dat voorschriften betreffende de creatie van een bescheiden woonaanbod opgenomen worden in bijzondere stedenbouwkundige verordeningen, onder de voorwaarden, vermeld in boek 4, titel 2, hoofdstuk 1, afdeling 1, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

12° de versterking van de leefbaarheid en de aantrekkingskracht van steden en dorpskernen.

Die stedenbouwkundige verordeningen kunnen betrekking hebben op de bouwwerken en installaties boven en onder de grond, op de publiciteitsinrichtingen, de antennes, de leidingen, de afsluitingen, de opslagplaatsen, de onbebouwde terreinen, de wijziging van het reliëf van de bodem, en de inrichting van ruimten ten behoeve van het verkeer en het parkeren van voertuigen buiten de openbare weg.

De stedenbouwkundige verordeningen kunnen:

1° functiewijzigingen die in beginsel toegelaten zijn, uitsluiten, of aan dergelijke functiewijzigingen voorwaarden verbinden;

2° het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een gebouw regelen;

3° normen bevatten betreffende de oppervlakte van functies en de afmetingen van gebouwen en constructies.

De stedenbouwkundige verordeningen bevatten voorschriften van stedenbouwkundige aard en moeten in overeenstemming zijn met de bestaande regelgeving voor de materie in kwestie.

...

Het op de zaak toepasselijke artikel 2.3.2, §2 eerste lid VCRO luidt:

...

De gemeenteraad kan stedenbouwkundige verordeningen vaststellen voor de materie omschreven in artikel 2.3.1, in artikel 4.2.5 en in artikel 4.4.1, § 3, tweede lid, voor het gehele grondgebied van de gemeente of voor een deel waarvan hij de grenzen bepaalt met

naleving van de door de Vlaamse Regering en de provincieraad vastgestelde stedenbouwkundige verordeningen.

...

Artikel 2.3.1 VCRO laat toe om in een stedenbouwkundige verordening bepalingen vast te stellen over “de gezondheid, (...) de fraaiheid en de esthetische waarde van de bouwwerken”, “de instandhouding, de gezondheid, de veiligheid, de bruikbaarheid en de schoonheid van de wegen, de toegangen en de omgeving ervan”, “de bewoonbaarheid van de woningen” in de zin van het eerste lid, 1°, 3° en 5° van dat artikel, en om normen op te leggen betreffende “het wijzigen van het aantal wooneenheden in een gebouw” en “de oppervlakte van functies en de afmetingen van gebouwen en constructies” in de zin van het derde lid, 2° en 3°. Uit artikel 2.3.2, §2 VCRO blijkt dat die normen in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening opgenomen kunnen worden.

4.1.

Hoofdstuk 4 van de verordening bevat normen betreffende de aanleg van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen die luidens artikel 4.1.1 van toepassing zijn op het bouwen of herbouwen van een gebouw van meer dan 50 m² vloeroppervlakte, het uitbreiden van een gebouw met meer dan 50 m² vloeroppervlakte, het opsplitsen van een gebouw of wijzigen van het aantal woningen, het uitvoeren van een vergunningsplichtige functiewijziging van een bebouwd onroerend goed, of de realisatie van recreatieve terreinen en terreinen voor gemeenschapsfuncties.

De verzoekende partij legt niet uit waarom die voorschriften niet aangezien kunnen worden als voorschriften met het oog op de instandhouding, de gezondheid, de veiligheid, de bruikbaarheid en de schoonheid van de wegen, hun toegangen en de omgeving ervan.

4.2.

Hoofdstuk 7 van de verordening bevat normen betreffende de woonkwaliteit die luidens artikel 7.1 van toepassing zijn bij het opsplitsen van een bestaand gebouw met het oog op gedeeltelijke of volledige bewoning, het samenvoegen van twee of meerdere woonentiteiten, het wijzigen van het aantal woonentiteiten binnen een gebouw, of bij nieuwbouw of verbouwing die meerdere woonentiteiten bevat.

Artikel 7.2.1 van de verordening definieert de “minimale comforteisen” waaraan elke wooneenheid die na de in artikel 7.1 bedoelde werken ontstaat, moet voldoen.

Artikel 7.2.2 van de verordening legt de minimale nuttige vloeroppervlakten in functie van het aantal slaapkamers vast.

Artikel 7.2.3 van de verordening bepaalt dat de leef- en slaapruidten rechtstreeks daglicht langs glasvlakken in verticale wanden of schuindakvlakken ontvangen, en stelt daartoe minimale oppervlakten vast.

Artikel 7.2.4 van de verordening regelt in welke gevallen een woonentiteit over een private buitenruimte moet beschikken en waaraan die in voorkomend geval moet voldoen.

Door minimumnormen te bepalen over wat als een minimaal comfort te beschouwen is, over de minimale vloeroppervlakten, het ontvangen van licht en lucht en een private bruikbare buitenruimte streeft de verordening een doelstelling na die ingepast kan worden in artikel 2.3.1, eerste lid, 1° en 5° VCRO, met name de gezondheid, de fraaiheid en de esthetische waarde van de betrokken woningen, alsook hun bewoonbaarheid.

De verzoekende partij toont ook niet aan om welke reden de verordening niet strenger zou mogen zijn dan de reglementering in de Vlaamse Wooncode. Anders dan de verzoekende partij dat blijkt te zien, betekenen de in artikel 2.3.1, vierde lid VCRO gebruikte woorden “in overeenstemming zijn met” niet “identiek zijn aan”. De bewoordingen “in overeenstemming zijn met” beletten de gemeenteraad niet om, zoals in de verordening gebeurd is, de bestaande regelgeving aan te vullen door voor specifieke gevallen bijkomende eisen te stellen. Uit de door de verzoekende partij geciteerde parlementaire voorbereidingen kan de tegengestelde bedoeling van de decreetgever niet worden afgeleid.

4.3.

De exceptie van onwettigheid wordt verworpen.

5.

In de bestreden beslissing motiveert de verwerende partij dat de aanvraag strijdig is met de in de artikelen 7.2.1, 7.2.2, 7.2.3 en 7.2.4 van de verordening begrepen woonkwaliteitsnormen:

“ ...

De belangrijkste strijdigheid is het feit dat de studio's te klein zijn. Volgens artikel 7.2.2 'Minimale vloeroppervlakte' onder het hoofdstuk 7 'Woonkwaliteit' moet een woongelegenheid een oppervlakte hebben van 52m² bij 0 slaapkamers en 62m² bij 1 slaapkamer. De 3 woongelegenheden zonder slaapkamers hebben een oppervlakte van 43m², 71m² en 30m² en het appartement met 1 slaapkamer heeft een oppervlakte van 51m². 3 van de 4 woonentiteiten zijn dus te klein. Het betreft geen tekort van slechts enkele vierkante meters. Ook wanneer de oppervlakte van de kelders, waarvan het gebruik niet duidelijk is, wordt meegerekend, blijven minstens 2 woongelegenheden veel te klein.

Ook aan de minimale comforteisen onder artikel 7.2.1 wordt niet volledig voldaan. De toiletten worden niet door middel van 2 deuren gescheiden van de slaapkamers, leefruimtes of keukens maar komen allemaal rechtstreeks uit in 1 van deze ruimtes. Geen enkele studio beschikt over een berging op de eigen verdieping.

Artikel 7.2.3 'Licht en lucht' bepaalt dat een leefruimte en een slaapruijnte rechtstreeks daglicht moeten ontvangen langs glasvlakken in verticale wanden of schuine dakvlakken waarvan de oppervlakte minimum 1/8 van de vloeroppervlakte van de leefruimte of minimum 1/12 van de vloeroppervlakte van de slaapruijnte in kwestie bedraagt. Aangezien het perceel op de benedenverdieping bijna volledig bebouwd is, voldoen de studio's die op dit niveau gelegen zijn niet aan deze regel.

Ten slotte beschikken slechts 2 studio's over een terras dat voldoende groot is volgens artikel 7.2.4 'Buitenruimte'. Dit artikel bepaalt dat bij een verbouwing elke woonentiteit moet beschikken over een bruikbare buitenruimte met een minimum oppervlakte die gelijk is aan 6% van de nuttige vloeroppervlakte. De 2 duplex-studio's beschikken niet over een terras.
...”

De juistheid van de feitelijk gemaakte vaststellingen wordt niet betwist.

De niet weerlegde strijdigheden met voornoemde woonkwaliteitsnormen volstaan om de bestreden beslissing te verantwoorden.

6.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt verworpen.
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 29 mei 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF