

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0159 van 25 februari 2014
in de zaak 1011/0379/A/8/0461

In zake:

De nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Wouter NEVEN en Joris DE PAUW
kantoor houdende te 1000 Brussel, Havenlaan 86 C b 113
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 24 december 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 21 oktober 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel van 30 juni 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van studio's.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer werd op 13 december 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 21 januari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc BOES heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Joris DE PAUW die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Filip VAN DIEVOET die verschijnt voor de verwerende partij zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

Op 12 mei 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van Wemmel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van tot studio’s omgebouwde kamers”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, 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.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel verleent op 30 juni 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert zijn beslissing met de volgende overwegingen:

- De bestemming van het gebouw blijft wonen en is hierdoor verenigbaar met het planologisch voorschrift van woongebied;
- Het betreft de inrichting van 4 kleinere woongelegenheden, het volume blijft ongewijzigd en er zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar;
- De brandweer gaf een voorwaardelijk gunstig advies;
- De ruimtelijke ordening komt niet in het gedrang.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tekent tegen deze beslissing op 16 juli 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 19 oktober 2010 beslist de verwerende partij op 21 oktober 2010 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“1. 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 ontwerpgeroestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het inrichten van een gebouw tot vier studio's is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

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 behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

2. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. De aanvraag voorziet in een bestemmingswijziging/verbouwing zonder toename van de bebouwde oppervlakte. De aanvraag houdt geen vermindering in van de infiltratiecapaciteit van de bodem. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van de eigendom in aanvraag.

3. De aanvraag is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door voornamelijk eengezinswoningen in open en halfopen bebouwing. Eerder beperkt zijn er enkele meergezinswoningen aanwezig. Het inbrengen van vier studio's met dergelijke beperkte oppervlakte van maximaal 35m² per entiteit is stedenbouwkundig niet verantwoord op deze plek. De woningdichtheid die wordt verkregen is te hoog en staat niet in verhouding tot de omliggende woningdichtheid. Bijkomend is niet aangegeven wat de bestaande of toekomstige functie is van het rechtergelegen deel van het gebouw waardoor een volledige afweging moeilijk te maken is.

4. Er is niet aangetoond dat voldaan wordt aan de gemeentelijke bouwverordening op het aanleggen van parkeerplaatsen bij bouwwerken goedgekeurd op 3 februari 1998. Artikel 2 vermeldt dat bij verbouwingen van meergezinswoningen die tot gevolg hebben dat één of meer bijkomende woongelegenheden ontstaan, geldt dat er één parkeerplaats per woongelegheden moet worden voorzien, ongeacht de oppervlakte ervan.

Artikel 3 van de verordening is de '500-meter regel'. 'Indien het onmogelijk is het vereiste aantal parkeerplaatsen op het bouwperceel in te richten, kan de bouwvergunning worden afgeleverd wanneer de bouwheer het bewijs levert dat hij binnen een loopafstand van 500 meter de parkeerplaatsen in volle eigendom bezit of zal verwerven.. Het in volle eigendom bezitten van dergelijke parkeerplaatsen wordt bij het indienen van de aanvraag aangetoond dmv een eigendomsattest afgeleverd door de Ontvanger van de Registratie... De parkeerplaatsen zullen mits notariële akte ter eeuwigdurende titel verbonden blijven aan een duidelijk bepaalde woongelegheden,...

In de verklarende nota wordt aangehaald dat er vier garages beschikbaar zijn op het aanpalend perceel. Dit betreft het achterliggend aansluitend kadastraal perceel nr.362 c3. Deze garages zijn niet mee opgenomen in de plannen waardoor niet duidelijk te stellen valt dat deze ook effectief bedoeld zijn voor deze vier studio's. Tijdens de hoorzitting werd aangetoond dat garages eigendom zijn van de aanvrager. Deze garages kunnen niettemin horen bij het rechtse gedeelte van het gebouw waarover geen verdere informatie werd gegeven of reeds vergund is in functie van de commerciële activiteit op de benedenverdieping. De handelshuurovereenkomst die werd toegevoegd, vermeldt reeds de huur van 2 garages.

5. De studio's zijn beperkt in oppervlakte van gemiddeld 30 à 35 m² en hebben slechts een minimum aan comfort. Er is voor geen enkele studio een berging voorhanden. Tevens is er nergens een fietsenstalling op de benedenverdieping voorzien. De invulling van de buitenruimte op het perceel is niet duidelijk evenmin als de functie of het gebruik van de bijgebouwen. Ook de invulling van het rechtse deel van het gebouw wordt niet nader omschreven. Het is wenselijk dat het geheel in zijn totaliteit wordt bekeken.

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

- de aanvraag is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats.

- De woningdichtheid staat niet in verhouding tot de omliggende woningdichtheid..*
- *er is niet aangetoond dat voldaan wordt aan de gemeentelijke bouwverordening op het aanleggen van parkeerplaatsen bij bouwwerken goedgekeurd op 3 februari 1998;*
 - *er is niet aangegeven wat de bestaande of toekomstige functie is van het rechtergelegen deel van het gebouw waardoor een volledige afweging moeilijk te maken is. De bijgebouwen op het perceel worden niet opgetekend, evenmin als de garages. De aanvraag dient in zijn totaliteit bekeken te worden.”*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd met een aangetekende brief op 24 november 2010 betekend aan de bestuurder van de verzoekende partij. Het met een aangetekende brief van 24 december 2010 ingestelde beroep is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

De verzoekende partij heeft als aanvrager van de vergunning op grond van artikel 4.8.16. § 1, 1° het rechtens vereiste belang. Zij heeft tevens een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden bijgebracht.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Vooraf

De verzoekende partij roept een aantal schendingen in die vervolgens in drie onderdelen worden toegelicht. In de toelichting bij het eerste onderdeel wordt bovendien ook artikel 4.3.1, §2 VCRO vermeld. De verwerende partij begrijpt elk onderdeel als een zelfstandig middel, en beantwoordt die als zodanig.

Daar, behoudens de vermelding van artikel 4.3.1, §2 VCRO in de toelichting van het eerste onderdeel, de verzoekende partij volstaat met een eenmalige vermelding van rechtsgronden, wordt de klacht behandeld als een enig middel, dat in drie onderdelen uiteenvalt.

Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in:

de bestreden beslissing strijdt met de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften, is genomen op grond van een niet-correcte beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, en daarbij zijn minstens de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, m.n. het zorgvuldigheidsbeginsel en de vereiste kennelijk redelijke en zorgvuldige toetsing, geschonden. Zij licht dit als volgt toe:

"Eerste onderdeel"

A. DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

- 4.4. Het gebouw waarvan hier sprake werd opgericht vóór 1900. Het gebouw werd nadien gewijzigd op basis van de plannen gevoegd bij de bouwaanvraag van 2 november 1967 (**stuk 6**). Tot voor kort werd het linkergelegen deel van het gebouw gebruikt voor de verhuur van 8 studentenkamers. Zowel het gebouw als deze bestemming 'wonen' worden sowieso vermoed vergund te zijn.
- 4.5. De vergunningsaanvraag betreft de inrichting van 4 studio's van 30 m² in plaats van de vorige 8 studentenkamers. Dit betreft dus een vermindering van de woningdichtheid en bijgevolg een verbetering van de goede ruimtelijke ordening.
- 4.6. In de toegekende doch bestreden stedenbouwkundige vergunning, heeft het college van burgemeester en schepenen terecht gesteld dat de bestemming van het gebouw 'wonen' blijft en hierdoor sowieso verenigbaar is met het planologisch voorschrift, toepasselijk voor woongebieden.
- 4.7. Gelet op de ligging van het gebouw, zijnde nabij het centrum van Wemmel, strookt de aanvraag met de onmiddellijke omgeving. In de nabije omgeving zijn er tal van appartementsgebouwen opgetrokken en werd zelfs recent een vergunning afgeleverd voor de bouw van een nieuw appartementsgebouw (**stuk 14**).
- 4.8. Er kan dus geen twijfel over bestaan dat het gebouw gelegen is nabij het centrum van Wemmel, in een zone waar een sowieso een hoge bouwdichtheid en hoge woonintensiteit de standaard uitmaken (**stuk 14**).
- 4.9. Aan de overzijde van de straat, verder gelegen van het centrum van Wemmel, werd op 18 november 2009 nog een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een meergezinswoning met parkeerkelder en handelsruimtes (**stuk 14**). In de onmiddellijke omgeving komen trouwens tal van meergezinswoningen voor, zoals bevestigd door het College van Burgemeester en Schepenen.
- 4.10. Het is dan ook een raadsel waarom de Bestendige Deputatie van oordeel was dat het gebouw van Verzoekende Partij in strijd zou zijn met de goede ruimtelijke ordening. Het gebouw staat er al meer dan 110 jaar en is perfect geïntegreerd in de ordening van de omliggende buurt. Er werden de voorbije jaren in de omliggende buurt heel wat bouwprojecten vergund die een veel grotere impact hebben op de bouwdichtheid en de woonintensiteit dan het gebouw van Verzoekende Partij (o.a. grote appartementsgebouwen, gecombineerd met handelsruimte, en dergelijke meer) (**stuk 14**).
- 4.11. Ook de luchtfoto duidt duidelijk aan dat het gebouw, de bestemming en de opdeling tot studio's perfect past binnen de goede ruimtelijke ordening.
- 4.12. De regularisatie-aanvraag betreft het ombouwen van 8 studentenkamers naar 4 studio's. Het betreft dus de inrichting van 4 **kleinere** wooneenheden. Het **volume** van het gebouw blijft **ongewijzigd**. De woondichtheid neemt hierdoor dan ook niet toe, integendeel, deze neemt af en zorgt dus voor een verbetering van de goede ruimtelijke ordening.
- 4.13. Artikel 4.3.1 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt inzake de goede ruimtelijke ordening het volgende:
"De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:
1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

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

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.”

- 4.14. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, dient er rekening gehouden te worden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving, en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing. De vraag die hier rijst is in hoeverre de aanvrager het door hem gewenste bouwprogramma op een kwalitatieve manier ingepast heeft gekregen op het beschikbare terrein en zijn omgeving. Gezien het gebouw er reeds meer dan 110 jaar staat en de nu beoogde bestemming een zachter karakter heeft dan de bestemming studentenhuysvesting, is aan alle parameters tegemoet gekomen.
- 4.15. In casu is men alleszins niet in redelijkheid tot het besluit kunnen komen dat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient zorgvuldig onderzocht te worden of de inplantingsplaats van een gebouw (ruimtelijk) verantwoord is. Dit dient te gebeuren door een inhoudelijke toetsing van de woning aan de omgeving. Met name moet worden uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, moet een correcte beoordeling van deze gegevens worden gemaakt en op grond daarvan in redelijkheid tot een besluit worden gekomen (Raad van State 7 mei 2010).
- 4.16. Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving. Het dossier toont duidelijk aan dat het gebouw, gebouwd vóór 1900, perfect past in de omgeving en er een coherent deel van uitmaakt. Bij de aanvraag werd rekening gehouden met de hinderaspecten, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en de visueel-vormelijke elementen en er kan dus onmogelijk van een schending van de goede ruimtelijke ordening sprake zijn. De aanvraag moet daarentegen als een verbetering van de goede ruimtelijke ordening worden beschouwd, gezien de woonintensiteit wordt teruggebracht tot 4 **kleinere** wooneenheden.
- 4.17. De beoordeling van dit punt door de Bestendige Deputatie was dan ook foutief en onregelmatig.

Tweede onderdeel

B. PARKEERPLAATSEN

- 4.18. Het gebouw heeft aangrenzend een terrein, in eigendom van Verzoekende Partij, waarop meerdere parkingplaatsen en parkeergarages zijn ingericht. De foto's tonen dit duidelijk aan (**stuk 14**).
- 4.19. In 1971 heeft de gemeente Wemmel de bouwaanvraag voor het bouwen van een autogarage met 12 parkeerplaatsen op het aangrenzende terrein goedgekeurd (**stuk 7**). De parkeergarages worden sowieso geacht vergund te zijn.

- 4.20. Verzoekende Partij voegt bij onderhavig verzoekschrift een kopie van de oprichtingsakte van [REDACTED] (**stuk 8**). Uit A.6 op blz. 4 van deze akte blijkt dat er 12 garageboxen en een berging gelegen aan de achterzijde van de [REDACTED], met toegang langs [REDACTED] in de vennootschap, werden ingebracht.
- 4.21. Er zijn verder in totaal nog minstens een 6-tal buiten parkeerplaatsen.
- 4.22. De gebouwengroep omvat 4 studio's, 2 appartementen verhuurd als hoofdverblijfplaats en een handelsruimte. De parking- en garagecapaciteit die gekoppeld is aan gebouw is dus meer dan voldoende (met name minstens een 16-tal eenheden).
- 4.23. De gemeentelijke bouwverordening op het aanleggen van parkeerplaatsen bij bouwwerken goedgekeurd op 3 februari 1998 bepaalt dat bij meergezinswoningen één parkeerplaats per woongelegenheden dient te worden voorzien en voor handelsgebouwen één parkeerplaats per 50 m² vloeroppervlakte (**stuk 9**).
- 4.24. Hieruit blijkt zonder twijfel dat voldaan wordt aan de gemeentelijke bouwverordening op het aanleggen van parkeerplaatsen bij bouwwerken goedgekeurd op 3 februari 1998.
- 4.25. De beoordeling van dit punt door de Bestendige Deputatie was dan ook foutief en onregelmatig.

Derde onderdeel

C. BESTAANDE / TOEKOMSTIGE FUNCTIE RECHTERGELEGEN DEEL

- 4.26. Verzoekende Partij voegt bij onderhavig verzoekschrift een foto waaruit de indeling van het rechtergelegen deel duidelijk blijkt (deze foto werd trouwens al bij het dossier bij de Bestendige Deputatie gevoegd) (**stuk 11**).
- 4.27. Op het gelijkvloers is er een winkelruimte. Deze winkel is gespecialiseerd in keukeninrichting. Op de eerste en tweede verdieping boven deze winkelruimte woont de zaakvoerder van de vennootschap gevestigd in het gelijkvloers (**stuk 10 en 12**).
- 4.28. In het gebouw naast deze winkelruimte en dit appartement, is er een ander appartement dat wordt verhuurd aan een natuurlijke persoon (**stuk 13**). Deze gebouwen en hun bestemming zijn er reeds sinds jaren, en minstens sinds 1968, zodat deze allemaal vermoed worden vergund te zijn.
- 4.29. De buitenruimte is ingericht als 'koeren en hoven' en de bijgebouwen zijn ingericht voor stockage en parkingplaatsen. De bestemming van deze zaken is dus zonder meer in regel met alle mogelijke bepalingen.
- 4.30. Het inrichten van deze vier studio's ligt dus in lijn met de omliggende gebouwen. De beoordeling van dit punt door de Bestendige Deputatie was dan ook foutief en onregelmatig."

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

"In het eerste middel argumenteert de verzoekende partij dat de bestreden beslissing de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening op een onredelijke wijze heeft beoordeeld, meer in het bijzonder wat betreft de woningdichtheid. Deze argumentatie moet worden verworpen. De bestreden beslissing overweegt onder randnummer 3 dat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening op volgende gronden:

- De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door voornamelijk eengezinswoningen in open en halfopen bebouwing.
- Het inbrengen van vier studio's met dergelijke beperkte oppervlakte van maximaal 35m² per entiteit is stedenbouwkundig niet verantwoord op deze plek.
- De woningdichtheid die wordt verkregen is te hoog en staat niet in verhouding tot de omliggende woningdichtheid.

- *Er wordt niet aangegeven wat de bestaande of toekomstige functie is van het rechtergelegen deel van het gebouw waardoor een volledige afweging moeilijk te maken is.*

De verwerende partij stelt vast dat het vierde weigeringsmotief draagkrachtig is voor de bestreden beslissing (infra, 3^e middel) en niet wordt betwist zodat moet worden vastgesteld dat de argumentatie van de verzoekende partij een kritiek is op overtollige motieven.

Het eerste middel is bijgevolg ongegrond.

In ondergeschikte orde stelt de verwerende partij vast dat de verzoekende partij een eigen visie ontwikkelt op de ruimtelijke ordening van de omgeving, met onder andere een verwijzing naar de historiek van het gebouw en naar een meergezinswoning aan de overkant van de straat. Deze visie van de verzoekende partij is echter irrelevant aangezien niet wordt aangetoond dat de overwegingen in de bestreden beslissing kennelijk onredelijk zouden zijn, namelijk een beoordeling waarvan het in redelijkheid ondenkbaar is dat enige andere overheid ze zou maken. In het bijzonder wordt niet aangetoond dat de overweging dat de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door voornamelijk eengezinswoningen foutief zou zijn.

Ook de onverenigbaarheid van de inplanting van 4 studio's met een beperkte oppervlakte in het kwestieuze gebied wordt niet tegengesproken door objectieve gegevens in de onmiddellijke omgeving, bijvoorbeeld de aanwezigheid van andere woningen met gelijkaardige studio's. Het loutere feit dat het kwestieuze pand voorheen was ingedeeld in acht kamers, ontnemt de vergunningverlenende overheid uiteraard niet de bevoegdheid op de wijziging (regularisatie) naar 4 studio's af te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening.

“(…)dat de aanwezigheid van bestaande gebouwen op een bepaalde plaats op zich niet impliceert dat de vervanging ervan door nieuwe gebouwen met een gelijkaardig volume en profiel de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengt.”

RvSt nr.84.370, 23 december 1999, De Beer, J.R.S. 2000, 336.

Ook de bewering dat het kwestieuze gebouw door minder personen zal worden bewoond – wat overigens niet ipso facto het geval is aangezien de studio's door meerdere personen kunnen worden bewoond -, doet geen afbreuk aan de motivering van de bestreden beslissing.

“De argumentatie van de verzoekster dat het “éénpersoonstudio's” betreft waardoor elke studio “over voldoende bergingscapaciteit” beschikt en dat alle studio's voldoen “aan de normen van de Vlaamse wooncode” en dat de woning “thans door minder personen bewoond (wordt) dan voorheen en beschikt over veel meer individueel comfort”, geeft blijk van een andere feitelijke beoordeling van de gegevens van de zaak dan de verwerende partij, maar de verzoekster maakt niet aannemelijk dat de verwerende partij in verband met de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening tot een conclusie is gekomen op grond van een foutieve vaststelling van de feiten of dat zij bij de beoordeling de grenzen van de redelijkheid te buiten zou zijn gegaan.

Het gegeven dat door het optrekken van de woongelegenheden wordt voldaan aan “een reële nood aan betaalbare eenpersoonswoningen” brengt niet met zich mee dat er geen toetsing van de aanvraag aan de eisen van de goede plaatselijke ordening meer dient te gebeuren.”

RvSt. nr.204.226, Sevens

Met betrekking tot de woningdichtheid verwijst de verzoekende partij tevergeefs naar de vorige indeling in 8 kamers. Immers, de verwerende partij is niet gebonden door de beleidsvisie van een stedenbouwkundige vergunning van 1967 en/of 1990.

“Bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving van de thans voorliggende aanvraag was de verwerende partij niet gebonden door een meer dan twaalf jaar oud besluit dat klaarblijkelijk ten onrechte oordeelde dat een bouwwerk met de omvang van het kwestieuze “geen bijkomende ruimtelijke weerslag” tot gevolg heeft. Om tot deze vaststelling te komen is de neerlegging van het dossier voorafgaande aan het bedoelde ministerieel besluit geenszins nodig. De huidige beoordeling van de weerslag

van de loods op de plaatselijke aanleg maakt meteen, ook zonder 'kruisverwijzingen' naar het besluit van 1990, duidelijk waarom de eerdere opvatting niet werd aangehouden.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de beoordeling van de aanvraag in het thans bestreden besluit kennelijk onredelijk is. De loutere vage verwijzing naar in de omgeving gelegen andere bedrijven volstaat hiertoe niet."

R.v.St. nr. 194.966, 30 juni 2009, Goossens

Zie ook: R.v.St. nr. 181.194, 18 maart 2008, Moors

Het stedenbouwkundig beleid en de beleidsvisie van de vergunningverlenende overheden is immers onderhevig aan evolutie. De verzoekende partij kan een bestaande vergunde situatie uiteraard behouden, maar van zodra zij vergunningsplichtige werken wenst uit te voeren, worden deze getoetst aan de goede ruimtelijke ordening. In dit kader kan de verwerende partij een eigen beleidsvisie ontwikkelen, met dien verstande dat deze beleidsvisie niet kennelijk onredelijk mag zijn, wat in casu niet het geval is.

Het eerste middel is ongegrond.

In het tweede middel argumenteert de verzoekende partij dat de bestreden beslissing onterecht overweegt dat in de stedenbouwkundige aanvraag niet wordt aangetoond dat is voldaan aan de bepalingen van de bouwverordening.

Deze argumentatie moet worden verworpen.

De bestreden beslissing overweegt onder randnummer 4, dat niet wordt aangetoond dat de garages effectief toegewezen worden aan de 4 studio's, in het bijzonder gelet op het feit dat de garages geen deel uitmaken van de plannen, het rechtse gedeelte van het gebouw evenmin deel uitmaakt van de plannen en er blijkbaar reeds twee garages worden verhuurd.

De verzoekende partij betwist deze vaststellingen niet, maar argumenteert dat er meer dan voldoende parkeergelegenheden aanwezig zijn.

Bijgevolg moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij niet aantoont dat de bestreden beslissing de bouwverordening schendt en evenmin aantoont dat de bestreden beslissing op dit punt kennelijk onredelijk zou zijn.

In ondergeschikte orde merkt de verwerende partij op dat met de nieuwe overtuigingsstukken die samen met het verzoekschrift worden voorgelegd, geen rekening kan worden gehouden.

Bovendien moet worden vastgesteld dat artikel 3 van de bouwverordening bepaalt dat de parkeerplaatsen mits een notariële akte eeuwigdurend verbonden moeten blijven aan een duidelijk bepaalde woongelegenheden. Een dergelijke akte wordt alleszins niet voorgelegd.

Het tweede middel is ongegrond.

In het derde middel argumenteert de verzoekende partij dat het rechtse gedeelte van het gebouw en de buitenruimte vergund zijn en dat de inrichting van de 4 studio's in de lijn ligt met deze gebouwen.

Deze argumentatie moet worden verworpen.

De bestreden beslissing overweegt onder randnummer 5 dat:

- Er voor geen enkele studio een berging voorhanden is.
- De invulling van de buitenruimte op het perceel niet duidelijk is, evenmin als de functie of het gebruik van de bijgebouwen;
- De invulling van het rechtse deel van het gebouw niet nader wordt omschreven en het wenselijk is dat het geheel in zijn totaliteit wordt bekeken.

In het verzoekschrift tot nietigverklaring worden deze vaststellingen niet betwist zodat de argumentatie van de verzoekende partij hoogstens een kritiek is op overtollige motieven.

Indien het aanvraagdossier leemten vertoont die tot gevolg hebben dat de vergunningverlenende overheid de zijn door de wet opgedragen appreciatiebevoegdheid met betrekking tot de beoordeling van de goede ruimtelijke aanleg niet naar behoren kan uitoefenen, moet de vergunning worden geweigerd.

Het komt aan de vergunningverlenende overheid toe om te oordelen of een bepaald stuk in een aanvraagdossier essentieel is voor het beoordelen van de aanvraag.

R.v.St. nr.187.904, 13 november 2008, De Rijck

*De verwerende partij heeft terecht overwogen dat het ontbreken van de invulling van de buitenruimte, het gebruik van de bijgebouwen en de invulling van het rechtse deel van het gebouw een essentieel onderdeel vormt van het aanvraagdossier.
Het derde middel is ongegrond.”*

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog het volgende:

- Het provinciaal ruimtelijk structuurplan bestempelt Wemmel als een potentieel stedelijke kern, die in aanmerking komt om geselecteerd te worden als hoofddorp en waar de woonkwaliteit maximaal dient te worden ondersteund. Leegstaande woningen en gebouwen en onbebouwde percelen aan een uitgeruste weg dienen prioritair benut te worden. Niet-uitgeruste woongebieden kunnen worden aangesneden als dat gebeurt ten behoeve van doelgroepenbeleid. De aanvraag van de verzoekende partij kadert volledig binnen de visie van de provincie. De verwerende partij mag best een eigen beleidsvisie ontwikkelen, zoals zij in haar antwoordnota stelt, maar de bestreden beslissing verschilt op dat punt met de visie van het provinciaal ruimtelijk structuurplan. Dat is tegenstrijdig. De houding van de verwerende partij is ook absurd: omwille van het Kamerdecreet diende de verzoekende partij een regularisatievergunning in die werd geweigerd. Volgens de verwerende partij zou het, tengevolge van de thans bestreden beslissing, wel mogelijk zijn om terug te keren tot de vroegere situatie, dat is een hogere woningdichtheid die bovendien in strijd is met het Kamerdecreet.
- Er is geen strijdigheid met het gemeentelijk bouwreglement. Dat bepaalt immers dat bij verbouwingen – dat is hier het geval – alleen dat de bestaande parkeerplaatsen niet mogen worden afgeschaft, en dat gebeurt hier niet.
- Wat het rechtergedeelte van het gebouw betreft, de buitenruimte en de bijgebouwen, wijst de verzoekende partij erop dat die allemaal vergund zijn of vergund geacht. De indeling en de functie ervan was, voor zover als nodig, voldoende bekend voor de verwerende partij zodat er van onduidelijkheid geen sprake is.

Beoordeling door de Raad

Eerste onderdeel

1.

Bij de beoordeling van dit onderdeel kan ervan worden uitgegaan dat het gebouw [REDACTED] werd opgericht met acht kamers op grond van een niet betwiste stedenbouwkundige vergunning. De verzoekende partij vermeldt in haar wederantwoordnota dat deze kamers niet beantwoorden aan de normen van het later in werking getreden Kamerdecreet. Dat is de reden dat zij deze kamers verbouwd heeft tot vier studio's, en voor deze verbouwing heeft zij vervolgens een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd die door de bestreden beslissing werd geweigerd.

2.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is

uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

Het is aan de verzoekende partij om aan te toonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de goede ruimtelijke ordening van het project hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijk wijze beoordeeld heeft.

3.

De verwerende partij weigert de regularisatievergunning in de eerste plaats omdat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, meer bepaald omdat de aanvraag, die als voorwerp heeft vier studio's met een beperkte oppervlakte van 30 tot 35 m², leidt tot een te hoge woningdichtheid in verhouding tot de woningdichtheid in de omgeving, die overwegend bestaat uit eengezinswoningen met een beperkt aantal meergezinswoningen.

De verzoekende partij stelt daartegenover (1) dat het gebouw gelegen is in woongebied in het centrum van de gemeente Wemmel, (2) dat het om een gebouw ging met acht vergunde kamers, (3) dat er recent nog een meergezinswoning werd vergund in de onmiddellijke omgeving, en (4) dat de bestreden beslissing tegenstrijdig is met het provinciaal ruimtelijk structuurplan dat bepaalt dat in Wemmel leegstaande gebouwen en onbebouwde percelen aan uitgeruste wegen prioritair benut dienen te worden.

4.

De verzoekende partij toont niet aan dat de feitelijke omstandigheden die de verwerende partij in aanmerking neemt, namelijk dat de omgeving overwegend bestaat uit eengezinswoningen en een beperkt aantal meergezinswoningen, onjuist is. De verzoekende partij geeft geen indicatie dat de meergezinswoningen eveneens woongelegenheden van beperkte omvang bevatten, vergelijkbaar met de studio's waarvoor zij een vergunning heeft aangevraagd. Voorts blijkt uit de bestreden beslissing dat de verwerende partij aanneemt dat het gebouw gelegen is in woongebied. Het blijkt dus niet dat de verwerende partij is uitgegaan van onjuiste feiten. Binnen de grenzen van het wettigheidstoezicht kan de Raad niet stellen dat de verwerende partij deze feiten niet correct heeft beoordeeld wat betreft de woningdichtheid in de omgeving, en dat zij op grond daarvan niet redelijkerwijze kon besluiten dat het vergunnen van vier studio's tot een te grote woningdichtheid zou leiden. Het feit dat het ging om een gebouw met acht vergunde kamers maakt de beslissing van de verwerende partij niet kennelijk onredelijk, daar zij de vergunning diende te beoordelen op grond van de criteria van toepassing op het ogenblik dat zij haar beslissing nam, ongeacht de voorheen bestaande feitelijke al dan niet vergunde toestand.

Het argument van de verzoekende partij dat de bestreden beslissing tegenstrijdig is met het provinciaal ruimtelijk structuurplan faalt omdat, voor zover ruimtelijke structuurplannen al geacht kunnen worden aanwijzingen te geven over de appreciatie van de goede ruimtelijke ordening bij het beoordelen van aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen, de door de verzoekende partij aangehaalde elementen niet de strekking hebben dat in Wemmel studio's van beperkte oppervlakte in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Het onderdeel is ongegrond.

Overige onderdelen

5.

Bij de bespreking van het eerste onderdeel is gebleken dat de verwerende partij terecht heeft kunnen oordelen dat de aanvraag niet verenigbaar was met de goede ruimtelijke ordening.

Deze beoordeling volstaat om de bestreden beslissing te dragen.

De overige onderdelen, die opkomen tegen de beoordeling door de verwerende partij over het gemeentelijke bouwreglement in verband met de parkeerplaatsen en de onduidelijkheid over het rechtergedeelte van het gebouw en de buitenruimte en bijgebouwen, zijn gericht tegen overtuigende motieven en kunnen niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden. Zij zijn onontvankelijk bij gebrek aan belang.

6.

Het middel is ongegrond wat het eerste onderdeel betreft en niet ontvankelijk wat de twee overige onderdelen betreft.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN.

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
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 terechtzitting op 25 februari 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc BOES, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW

Marc BOES