

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2011/0063 van 10 mei 2011
in de zaak 2010/0197/A/2/0182

In zake: de heer [REDACTED], wonende te 3400 Landen, [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Albert BERMANS
kantoor houdende te 3000 Leuven, Mgr. Ladeuzeplein 34

verzoekende partij

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dany SOCQUET
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verwerende partij

Tussenkomende partij: het college van burgemeester en schepenen van de **stad LANDEN**

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 9 februari 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 7 januari 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Landen van 13 oktober 2009 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het omvormen van een ééngezinswoning naar gemeubelde kamers/studio's (meergezinswoning).

Het betreft een perceel gelegen te 3400 Landen, [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft geen schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 3 mei 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij, is gehoord.

De verzoekende partij en de tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Landen vraagt met een op 14 april 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 23 april 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

IV. FEITEN

Op 8 juni 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Landen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de omvorming van ééngezinswoning naar gemeubelde kamers (meergezinswoning)”*.

In het aanvraagformulier voor de stedenbouwkundige vergunning duidt de verzoekende partij aan reeds met de werken of handelingen te zijn begonnen. Voor deze werken en handelingen werd een proces-verbaal opgesteld.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Landen behandelt de aanvraag aldus als een aanvraag voor een regularisatievergunning.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan ‘Tienen-Landen’, voor de eerste 50 meter gelegen in woongebied met landelijk karakter en voor het overige gedeelte in agrarisch gebied.

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

Het Agentschap inspectie RWO brengt op 30 juni 2009 een ongunstig advies uit wegens de vaststelling van onbewoonbaarheid van de woning.

De gewestelijke brandweerdienst brengt op 17 juni 2009 een ongunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 10 juli 2009 een ongunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Landen weigert op 13 oktober 2009 de stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De omgeving wordt gekenmerkt door een diversiteit aan gebouwentypes. Het project voorziet de regularisatie van een ééngezinswoning naar studio's. In de kelderverdieping heeft men een studio, gezamenlijke wc en gezamenlijke badkamer voorzien. In de badkamer bevinden zich geen ramen. In de studio is een heel klein raam voorzien. Op het gelijkvloers is er een tweede studio voorzien aansluitend met de gezamenlijke keuken. Op het eerste verdiep zijn 2 studio's (3 en 4) voorzien en een opslagkamer. Het zoldergedeelte is eveneens ingericht als studio en wordt bewoond door de eigenaar van het pand. Overwegende dat door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, het voorgestelde niet aanvaardbaar is. Bijgevolg is het project niet verenigbaar met de omgeving en de wettelijke bepalingen volgens de Vlaamse Wooncode en brengt het de goede ordening van de plaats in het gedrang. De inrichting van de studio's voldoen niet aan de huidige kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode. Het omvormen van het huidige woonvolume naar 5 studio's is een overbezetting van het bestaande patrimonium. Overwegende dat de studio's niet beschikken over voldoende en veilige verwarming of de nodige toe- en afvoerkanalen. Overwegende dat de studio's niet beschikken over een wastafel met stromend water, afvoerinrichting en reukafsnijders en niet beschikken over voldoende veilige elektriciteitsinstallaties. Overwegende dat de studio's niet voldoen qua brandveiligheid.... Om bovenvermelde redenen is het ingediend project planologisch en stedenbouwkundig – architecturaal niet verantwoord.

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 10 november 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 9 december 2009 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De verwerende partij beslist op 7 januari 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

De ééngezinswoning wordt verbouwd naar een meergezinswoning. Volgens de huidige stedenbouwkundige opvattingen dienen nieuwe woonentiteiten en –typologieën,

waaronder meergezinswoningen, ingeplant te worden in de stedelijke centra of in de kernen in de buitengebieden. De aanvraag is enkel gelegen in een afgelegen woonlint. Vanuit stedenbouwkundig standpunt is de verdichting op de voorgestelde locatie onaanvaardbaar.

Deze visie wordt bevestigd in artikel 6.1.2.2.2. "Lintbebouwing" van de omzendbrief van 8 juli 1997: een stimulering van deze gebieden is planologisch niet verantwoord. De linten in het buitengebied dienen als een afwerkingsgebied opgevat te worden. Bebouwing kan worden toegelaten met dezelfde vorm en van hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is. Het buitengebied wordt gekenmerkt door landelijke hoeves, woningen in open, halfopen en gesloten verband. Daarentegen is bv. appartementsbouw of meergezinswoning er niet op zijn plaats. Evenmin horen woonvormen als kamerverhuur thuis in een afgelegen woonlint.

Gezien een meergezinswoning onder de vorm van kamerverhuur totaal onaanvaardbaar is in een ruimtelijk afgelegen woonlint, is de woonkwaliteit in het kader van deze aanvraag van ondergeschikt belang. De woning bevindt zich in een verbouwingsfase waarbij het beoogde resultaat nog niet vaststelbaar is. Bij vergunningsplichtige verbouwingswerken dient de beoogde woonkwaliteit afleesbaar te zijn van de plannen. De plannen die deel uitmaken van het dossier zijn slordig, niet op schaal en onvolledig. De beoogde woonkwaliteit kan niet uit het dossier afgeleid worden. Ter plaatse werd door het Agentschap Inspectie RWO Vlaanderen een onderzoek verricht waaruit blijkt dat de kamers onbewoonbaar zijn. Momenteel is er voor de bewoners een gevaar van elektrocutie, brand en CO-vergiftiging.

Bijkomend kan ook nog gesteld worden dat de structuur (interne indeling) en de omvang van de woning niet toereikend zijn om tot een kwaliteitsvolle meergezinswoning te komen. De structuur kan hoogstens aangewend worden voor een eengezinswoning mits het uitvoeren van een verbouwing waarbij niet alleen aandacht besteed wordt aan elementaire zaken zoals verluchting, een veilige elektriciteitskast, het beschikken over een toilet en een gaskachel, maar waar ook oog is voor een minimale woon- en leefkwaliteit. De ruwbouw is niet geïsoleerd. Aan de isolatienormen wordt volledig voorbijgegaan. Uit het dossier is niet op te maken of de verbouwingswerken ook structurele ingrepen inhouden waarvoor de medewerking van een architect verplicht is.
..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, door de verwerende partij aangetekend verzonden aan de verzoekende partij op 19 januari 2010.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekend schrijven van 9 februari 2010, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij de aanvrager van de vergunning is en dus over het rechtens vereiste belang beschikt.

C. Aanvullende stukken

De verzoekende partij deelt met een aangetekende brief van 11 maart 2010 nog bijkomende stukken mee, in aanvulling op haar inleidend verzoekschrift.

Aangezien deze stukken werden ingediend buiten de beroepstermijn van 30 dagen, dienen deze stukken uit de debatten te worden geweerd.

D. Schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO

Standpunt van de partijen

De verwerende partij voert aan dat de verzoekende partij artikel 4.8.16, §3 VCRO schendt. Zij licht dit als volgt toe.

“ ...

Dat wat dit betreft het verzoekschrift minstens een omschrijving dient te bevatten van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, alsook van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden wordt of worden.

...

Het behoort aldus tot de essentiële rechten van de verdediging dat de verzoekende partij duidelijk aanduidt welke bepalingen hij concreet geschonden acht om dienvolgens deze vermeende schending concreet toe te passen op het voorliggende dossier; het komt niet aan de verwerende partij toe om de rechtsmiddelen van de verzoekende partij te gaan omschrijven.

De verzoekende partij past in dit dossier vooreerst de theorie toe van de voldongen feiten waarbij het betrokken pand, waarvan de verzoekende partij in zijn verzoekschrift zelf bevestigd dat dit goed een eengezinswoning is, feitelijk wordt opgevormd tot een meergezinswoning met kamers/studio's.

Deze inrichtingen wordt in strijd bevonden met de minimale regels zoals vooropgesteld in de Vlaamse Wooncode waarbij er tevens een negatief brandweerverslag wordt opgesteld.

Verzoeker vraagt dienvolgens voor dit geheel een regularisatie aan en verbaast er zich dan over dat deze aanvraag dienvolgens niet wordt ingewilligd.

In zijn verzoekschrift stelt de verzoekende partij dat hij wat dit betreft enkel de richtlijnen van de stad Landen en de provincie zou hebben uitgevoerd en stelt verzoeker zich de vraag of “we ter zake aldus niet van doen (hebben) met onzorgvuldig bestuur, met het uitsturen van onjuiste gegevens naar de burger die, zich volstrekt bewust van de opgeworpen tekortkomingen en tot en met gemotiveerd om zich desbetreffend in regel te stellen, compleet onverwacht, onaangekondigd, ja totaal misleid, zich halt weet toegeroepen op een ogenblik dat de werkzaamheden bijna allen voltooid zijn?”

...

Onder punt 2 van zijn verzoekschrift haalt de verzoekende partij de redenen aan waarom de stad Landen de aanvraag zou hebben geweigerd.

Onder punt 3 stelt de verzoekende partij dat er ondertussen een heel deel werken werden uitgevoerd en andere nog in uitvoering zijn...

Onder punt 4 stelt verzoeker dat er een nieuw controlebezoek dient te worden aangevraagd en uitgevoerd.

Onder punt 5 stelt verzoeker dat hij ten onrechte niet werd gehoord door de deputatie.

Onder punt 6 stelt verzoeker dat de verbouwingswerken ondertussen wel degelijk werden beëindigd en dat alle adviezen van vroeger volkomen achterhaald zouden zijn.

Tenslotte stelt verzoeker onder punt 7 dat de artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, evenmin als de omzendbrief van 8 juli 1997 niet van kracht zijn om reden dat het, aldus verzoekende partij, niet verder de bedoeling is om "in het goed gezinnen onder te brengen".

...

Aan de verzoekende partij werd de mogelijkheid geboden om te antwoorden op de ingeroepen exceptie, maar zij heeft nagelaten dit te doen.

Beoordeling door de Raad

De registratie van een inkomend verzoekschrift conform artikel 4.8.17, §1 VCRO door de griffier van de Raad, ongeacht of deze registratie geschiedt na regularisatie conform artikel 4.8.17, §2 VCRO, moet in essentie worden aangemerkt als het resultaat van de beoordeling van de vormelijke volledigheid van het betrokken verzoekschrift. De registratie van een verzoekschrift kan dan ook geenszins, ook niet gedeeltelijk, worden beschouwd als een uitspraak betreffende de ontvankelijkheid van het verzoekschrift.

De registratie van een verzoekschrift verhindert derhalve niet dat het beroep tot vernietiging in voorkomend geval alsnog onontvankelijk wordt verklaard indien vastgesteld moet worden dat de in het verzoekschrift vervatte *grievens* inhoudelijk niet kunnen beschouwd worden als een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, met inbegrip van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden wordt of worden.

1. De Raad dient vast te stellen dat het voorliggende verzoekschrift in overwegende mate een geschiedkundige beschrijving is van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en het verdere verloop van de bouwwerken. Het gaat louter om een feitenrelaas waarbij de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Landen aangevoerd wordt als "*onzorgvuldig bestuur*". Voor het overige worden stellingen geponeerd (het achterhaald zijn van adviezen) zonder dat de schending van enige regelgeving wordt ingeroepen.

Wat betreft de ingeroepen schending van de artikelen 5 en 6 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en de schending van daarop van toepassing zijnde omzendbrief van 8 juli 1997

merkt de Raad op dat de verzoekende partij wel een schending van een regelgeving inroept, doch dat zij deze ingeroepen schending niet concreet toepast op het dossier. De Raad stelt immers vast dat de verzoekende partij niet betwist dat de betreffende woning gelegen is in woongebied waarop artikel 5 en 6 van het voornoemde koninklijk besluit van toepassing is. De door de verzoekende partij gegeven kritiek omtrent het feit dat de overheid vroeger nooit zou gestruikeld zijn over kamerverhuur in een afgelegen woonlint, is eerder een opportunistische kritiek waarvoor de Raad niet bevoegd is. Dat de verzoekende partij niet de bedoeling zou hebben op gezinnen onder te brengen in het onroerend goed is tenslotte te algemeen geformuleerd om als concrete grief aanvaard te kunnen worden en is geenszins te beschouwen als 'de concrete wijze waarop naar het oordeel van de verzoekende partij de regelgeving zou geschonden zijn'.

De Raad is van oordeel dat de door de verzoekende partij in haar verzoekschrift ingeroepen 'grievens' onder de punten 1 tot en met 4 en de 'grievens' 6 en 7 niet kunnen beschouwd worden als een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, met inbegrip van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden wordt of worden.

2. In zoverre de verwerende partij anderzijds meent dat de door de verzoekende partij ingeroepen schending van het hoorrecht onvoldoende duidelijk zou zijn omschreven waardoor het voor de verwerende partij niet mogelijk zou zijn om haar verweer met kennis van zaken te voeren, is de Raad van oordeel dat de verwerende partij niet kan gevolgd worden.

De Raad dient immers vast te stellen dat de door de verzoekende partij ingeroepen schending van het hoorrecht inderdaad bijzonder summier is omschreven, doch dat dit de verwerende partij niet verhinderd heeft een repliek te voeren.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

In de argumentatie van haar inleidend verzoekschrift doet de verzoekende partij volgende grief gelden:

“ ...

De bestreden beslissing stelt dat verzoeker niet zou gevraagd hebben om gehoord te worden.

Dit is onjuist. Zijn beroep was gesteund op de motieven uiteengezet in zijn beroepschrift én alle andere te doen gelden in de loop van het geding en nadrukkelijk voorbehouden. Deze alinea is te interpreteren als een vraag om gehoord te worden.

...”

De verwerende partij antwoordt hierop het volgende:

“ ...

De deputatie neemt op grond van artikel 4.7.23, §1 haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

”

De verzoekende partij houdt voor dat zij in de beroepsprocedure voor de deputatie wel gevraagd heeft om gehoord te worden aangezien zij uitdrukkelijk een voorbehoud heeft geformuleerd voor motieven, te laten gelden in te loop van het geding. Deze alinea moet – volgens de verzoekende partij – begrepen worden als een verzoek om gehoord te worden.

De VCRO voorziet in artikel 4.7.23, §1 een normatieve verplichting tot het horen van de indiener van het beroep nadat deze hierom heeft verzocht. Het horen kan schriftelijk of mondeling gebeuren.

De VCRO schrijft voor dat de beroeper zelf moet verzoeken om gehoord te worden. Artikel 4.7.23, §1 VCRO is duidelijk en niet vatbaar voor interpretatie.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

- Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 10 mei 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS