

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

nr. A/2012/0454 van 6 november 2012
in de zaak 1112/0555/A/2/0491

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Jan GHYSELS en Martine WENDRICKX
kantoor houdende te 1170 Brussel, Terhulpesteenweg 187
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 19 maart 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 12 januari 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Halle van 7 oktober 2011 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de regularisatie van een appartement op de derde verdieping.

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 het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 23 oktober 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Martine WENDRICKX die verschijnt voor de verzoekende partijen is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is 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.

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 30 augustus 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Halle een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“een regularisatie van twee appartementen naar drie appartementen”*.

Dit dossier kent een voorgeschiedenis.

Voorafgaand aan de stedenbouwkundige vergunning van 10 maart 2006 bestond het appartementsblok op het betrokken perceel uit een gelijkvloerse handelszaak en twee appartementen waarvan één op de eerste en één op de tweede verdieping.

Op 10 maart 2006 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een gebouw tot winkel en twee woonentiteiten (één in duplexvorm op de eerste en tweede verdieping en één onder dak). In deze vergunning wordt nog vermeld dat de appartementen een voldoende woonkwaliteit hebben en voldoende licht intrekken.

Op 2 februari 2011 wordt een proces-verbaal opgesteld voor het omvormen van het duplexappartement tot twee appartementen. Door het college van burgemeester en schepenen wordt een adviesaanvraag inzake een in te leiden herstellenvordering ingediend bij de Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid. De Hoge Raad voor het Handhavingsbeleid brengt op 6 mei 2011 een negatief advies uit.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

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.

Er heeft geen openbaar onderzoek plaatsgevonden.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling onroerend erfgoed brengt op 27 september 2011 een gunstig advies uit.

Het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar diende niet te worden ingewonnen, daar de stad Halle ontvoogd is.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Halle weigert op 7 oktober 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Op een oppervlakte van 77m² worden hier één winkelruimte en 3 woonentiteiten gecreëerd, de draagkracht van het perceel wordt hierdoor overschreden.

Gezien de ligging nabij het stadscentrum en op de hoek van een vrij druk kruispunt waar elke rechtstreekse of onrechtstreekse impact op de mobiliteit een belangrijke rol speelt, is het niet gewenst om de bewoningsdensiteit op te drijven, zeker niet als de parkeermogelijkheden binnen het gebouw ontbreken.

De voorgestelde regularisatiewerken brengen de goede ruimtelijke ordening van het gebied in gedrang en zullen zich niet integreren in de onmiddellijke omgeving.

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 7 november 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 december 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De verzoekende partijen vroegen niet om gehoord te worden. Op 12 januari 2012 beslist de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.3 Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gelegen aan het kruispunt van de [] en de [] in Halle. De [] is een drukke invalsweg naar het centrum van Halle en de [] is de westelijke omleidingsweg van de [], rond de historische stadskern van Halle. De omgeving ter hoogte van het kruispunt tussen deze 2 hoofdwegen met zeer druk verkeer wordt gekenmerkt door een uitgesproken randstedelijk karakter, met oudere rijwoningen, kantoorgebouwen en handelsvestigingen. Door een heraanleg zonder verhoogde voetpaden en parkeerstroken is het binnenrijdend verkeer op de [] in de binnenstad sterk gereduceerd. Tegenover het perceel is een grootwarenhuis gevestigd, met een parking met openbaar karakter aan de voorzijde van het gebouw.

Het perceel is ongeveer 6m breed en 13m diep. Het is 100% bebouwd en het zit volledig ingesloten tussen de omliggende gebouwen. Het gebouw omvat 4 bouwlagen, met een winkel op de begane grond en 3 appartementen, één per bovenliggende verdieping. Alleen de bovenste bouwlaag heeft naast ramen in de voorgevel, ook nog een raam in de achterste slaapkamer. Dit komt omdat het gebouw in kwestie een bouwlaag meer telt dan de aanpalende gebouwen.

Het vergunde duplexappartement omvatte een leefruimte met open keuken en een berging op de eerste verdieping, en slaapkamers en een ingesloten bureau op de tweede verdieping. De slaapvertrekken waren bereikbaar via de gemeenschappelijke traphal. Het appartement beschikt niet over een buitenruimte.

(...)

5.6 Beoordeling

(...)

c) Gezien de ligging in het stadscentrum van Halle, is verdichting op deze plaats principieel verantwoord. Dichte stedelijke gebieden komen bij uitstek in aanmerking om er een gedifferentieerd woningaanbod te creëren, waaronder kleine appartementen of studio's. Er dient echter steeds over gewaakt te worden dat de draagkracht van het perceel niet overschreden wordt en de woonkwaliteit van de woongelegenheden verzekerd blijft.

De appartementen op de eerste en tweede verdieping beschikken over onvoldoende woonkwaliteit. Ze zijn klein en beschikken niet over kamers die allemaal rechtstreeks verlucht en/of verlicht worden. Zo beschikt het appartement op de eerste verdieping slechts over een kleine, volledig ingesloten sanitaire ruimte en een slaapkamer van slechts 2.20m breed. Het appartement op de 2de verdieping heeft een slaapkamer zonder een raam, met een deur die uitgaat op de woonkamer, die op haar beurt slechts verlicht wordt via de kleine ramen van de open keuken. De functionele indeling van de woongelegenheden en het ontbreken van berging, in combinatie met ruimten met beperkte oppervlaktes, maakt dat deze appartementen niet beantwoorden aan wat vandaag gangbaar wordt vooropgesteld als een minimale comfortvereiste voor appartementen.

Volgens de vergunde toestand omvat het gebouw nu een winkel en 2 appartementen met 2 en 3 slaapkamers. Gezien het gebouw volledig ingesloten zit tussen omliggende gebouwen en er alleen maar via de voorgevel kan verlicht en verlucht worden, is het niet verantwoord om ook aan de achterzijde van de bouwlagen afgesloten kamers in te richten. Bovendien is enige gerichtheid van de woongelegenheden naar de voorzijde van het gebouw weinig kwalitatief, als gevolg van de ligging nabij een druk verkeerskruispunt. Het is aangewezen om het bestaande aantal woongelegenheden te behouden. Een verhoging van het aantal appartementen leidt tot een overschrijding van de draagkracht van het perceel.

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

- de appartementen beschikken over te weinig woonkwaliteit;*
- door het verhogen van het aantal woongelegenheden wordt de draagkracht van het perceel overschreden.*

...

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, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 2 februari 2012.

Het beroep tot vernietiging, ingediend met een aangetekende brief van 19 maart 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

De verzoekende partijen zijn de aanvragers van de stedenbouwkundige vergunning en beschikken overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang.

V. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING – Heropening van de debatten

De verwerende partij heeft, zoals reeds vermeld, een antwoordnota ingediend. Deze antwoordnota werd ondertekend door de heer Johan GUILLEMYN, 'diensthoofd juridische dienst Provincie Vlaams-Brabant'.

De verzoekende partijen werpen een exceptie op waarin gesteld wordt dat de deputatie de vertegenwoordiging van de provincie in rechte op onwettige wijze heeft gedelegeerd aan de juridische dienst van de provincie.

De verzoekende partijen stellen dat er op basis van artikel 57, §3, 9° en artikel 58, lid 2 van het Provinciedecreet van 9 december 2005, geen wettelijke basis bestaat die toelaat om aan de juridische dienst de opdracht te geven om de deputatie in rechte te vertegenwoordigen en namens de deputatie een processtuk neer te leggen. De beslissing van de deputatie van 19 april 2012 waarbij de juridische dienst belast wordt om de belangen van de provincie in huidige procedure te behartigen is volgens de verzoekende partij dan ook onwettig. De verzoekende partijen vragen om de antwoordnota uit de debatten te weren.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij van de hierboven beschreven werkwijze gebruik maakt om als verwerende partij voor de Raad op te treden en processtukken neer te leggen.

De Raad heeft de verwerende partij omtrent deze exceptie niet kunnen horen gezien haar afwezigheid op de openbare terechtzitting van 23 oktober 2012.

De Raad wenst het standpunt van de verwerende partij op de ingeroepen exceptie te vernemen en acht het dan ook aangewezen hiertoe de debatten te heropenen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
2. De Raad nodigt de verwerende partij uit om binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van huidig arrest, met een aanvullende nota een antwoord te verschaffen op de onder V. opgenomen exceptie.
3. De Raad nodigt de verzoekende partijen uit om binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening door de griffie van de Raad van de in sub 2 vermelde nota van de verwerende partij, met een aanvullende nota een eventuele repliek te formuleren op de in sub 2 vermelde nota van de verwerende partij.
4. De uitspraak over de kosten worden uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 6 november 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS