

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 maart 2019 met nummer RvVb-A-1819-0736
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0270-A

Verzoekende partij	de heer Aydin DEMIRKAPU vertegenwoordigd door advocaat Thierry TAFFIJN met woonplaatskeuze op het kantoor te 1700 Dilbeek, Ninoofsesteenweg 244
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkomenende partij	de gemeente SINT-PIETERS-LEEUEW , vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 21 december 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 16 november 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw van 26 juni 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van twee eengezinswoningen met onderlinge overeenkomst van samenwonen op de percelen gelegen te 1600 Sint-Pieters-Leeuw, Bergensesteenweg 792, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie G, nummers 451f en 451k.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient geen schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 19 februari 2019.

De verzoekende en verwerende partij verschijnen schriftelijk.

De tussenkomenende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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. TUSSENKOMST

De tussenkomende partij verzoekt met een verzoekschrift tot tussenkomst van 19 maart 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. Het verzoekschrift tot tussenkomst is ingediend bij de Raad per bode zonder ontvangstbewijs van de griffie, met stempel van ontvangst van de griffie van 20 maart 2018.

Met een beschikking van 10 juli 2018 van de voorzitter van de Raad werd vastgesteld dat het verzoekschrift op het eerste gezicht onontvankelijk is. De tussenkomende partij werd toegelaten tot de debatten teneinde de mogelijkheid te geven hierover tegenspraak te voeren.

In de voormelde beschikking werd er op gewezen dat overeenkomstig artikel 8, §1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, alle verzoekschriften en processtukken met een beveiligde zending moeten bezorgd worden op straffe van onontvankelijkheid. Tevens werd vastgesteld dat noch artikel 2, 8° van het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, noch artikel 1, eerste lid, 1° en 2° van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 betreffende de beveiligde zendingen in de ruimtelijke orderingsregelgeving, een zending per bode, niet tegen ontvangstbewijs, als een beveiligde zending beschouwen.

De tussenkomende partij heeft geen schriftelijke uiteenzetting ingediend, noch was zij aanwezig op de zitting, zodat zij derhalve geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om tegenspraak te voeren omtrent het voorgaande.

Het verzoek tot tussenkomst is onontvankelijk.

IV. FEITEN

1.

De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen in een woonlint aan de Bergensesteenweg 792 te Sint-Pieters-Leeuw. Het perceel omvat een rijwoning met twee bouwlagen onder een zadeldak. De woning heeft een breedte van 5,40 meter. Aan de rechterzijde van de woning is er een aansluitend gebouw met één bouwlaag onder een hellende bedaking. Dit gebouw heeft een breedte van 9,17 meter. Het heeft een gelijke bouwdiepte als het hoofdvolume van de voormelde woning.

Op 15 oktober 2012 werd voor het perceel door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het renoveren van een woning en het opdelen in 4 appartementen.

Het perceel maakte vervolgens het voorwerp uit van een proces-verbaal voor een bouwmisdrijf. Er werd vastgesteld dat de voormelde gebouwen werden verbouwd tot 4 woonentiteiten zonder stedenbouwkundige vergunning.

Op 4 juli 2016 heeft het college van burgemeester en schepenen een aanvraag tot het regulariseren van 2 eengezinswoningen “*met onderlinge overeenkomst van samenwoons!*” geweigerd.

2.

De verzoekende partij dient op 3 februari 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw een nieuwe aanvraag in voor “het regulariseren tot 2 eengezinswoningen met onderlinge overeenkomst van samenwonen”.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977, in woongebied met landelijk karakter.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 31 maart 2017 ongunstig:

“ ...

De vergunningsaanvraag is strijdig met de bepalingen van artikel 16 van het rooilijnendecreet van 8 mei 2009. Het is verboden om een constructie te bouwen, herbouwen, verbouwen of uit te breiden wanneer de constructie of het stuk grond door een rooilijn of achteruitbouwstrook is getroffen.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening definieert een constructie als een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden of is het volledig ondergronds.

De rooilijn volgens KN006-01 (III) ligt op 13m00, de vergunningsaanvraag betreft de regularisatie van een verbouwing van twee ééngesinswoningen getroffen door deze rooilijn. Bijgevolg is de vergunningsaanvraag in strijd met hogervermeld decreet.

...”

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 26 juni 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 8 augustus 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 oktober 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 14 november 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 16 november 2017 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De beslissing wordt onder meer gemotiveerd als volgt :

“ ...

5.6 Beoordeling

...

c) Het agentschap Wegen en Verkeer heeft een ongunstig advies gegeven aangezien de aanvraag in strijd is met de bepalingen van artikel 16 van het rooilijnendecreet van 8 mei 2009. Dit artikel stelt dat het verboden is om een constructie onder meer te verbouwen of hieraan werken uit te voeren wanneer deze getroffen is door een rooilijn. In voorliggend geval ligt de rooilijn op 13 m uit de as van de weg en liggen de gebouwen een tweetal meter voor deze rooilijn.

In het advies wordt nog aangegeven dat bij belangrijke verbouwingswerken de toepassing zal gevorderd worden van artikel 16 van het rooilijnendecreet wat inhoudt dat de vergunninghouder in geval van onteigening na meer dan 5 jaar vanaf de afgifte van de vergunning, afziet van de waardevermeerdering die het goed ondergaat als gevolg van de werken waarvoor de vergunning wordt verleend.

In de bijgevoegde nota geeft de aanvrager aan dat hij afstand wil doen van de meerwaarde. Er wordt geschreven dat deze verbintenis ter registratie wordt aangeboden. Het dossier bevat echter geen notariële akte waarin deze meerwaarde wordt omschreven en nader bepaald en bijgevolg kan er geen registratie vastgesteld worden. Het negatief advies van het agentschap Wegen en Verkeer bevestigt dit.

Zoals bepaald in artikel 4.3.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet de vergunning worden geweigerd indien uit een verplicht advies blijkt dat de aanvraag in strijd is met een direct werkende norm. In dit geval gaat het om bebouwing die getroffen is door de rooilijn waarbij op dit moment geen afwijking of officiële afstand van meerwaarde is vastgelegd. De aanvraag komt hierdoor niet in aanmerking voor vergunning.

d) De aanvraag vermeldt dat het gaat om 2 eengezinswoningen waarbij voorzien wordt in een overeenkomst van samenwonen. De stedenbouwkundige invulling van de aanvraag betreft echter wel degelijk 2 keer 2 woontiteiten.

In de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening staat in artikel 4.1.1. 16°: een woning is een goed, vermeld in artikel 2 §1, eerste lid, 31° van de Vlaamse Wooncode. De Wooncode definieert een woning als "elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande". Met andere woorden dient elke entiteit waarbij een invulling wordt gegeven voor een gezin of alleenstaande als één aparte woning beschouwd te worden. Het samennemen van 2 entiteiten, ook al is er een overeenkomst van samenwonen, en deze vervolgens benoemen tot één eengezinswoning is stedenbouwkundig niet correct.

Zoals terecht aangehaald in het besluit van het college van burgemeester en schepenen blijkt uit de plannen dat elke woontiteit apart wordt benoemd (1a, 1b, 2a en 2b).

Voor de woontiteiten 1a en 1b is de enige gemeenschappelijke ruimte de inkom, aangezien de trap naar de verdieping beneden wordt afgesloten met een deur. Ook de woontiteiten 2a en 2b hebben enkel de inkomzone met de interne trap gemeenschappelijk waarbij er boven aan de trap een deur is voorzien. Elke woongelegenheden heeft een eigen woonkamer, een eigen keuken, één of twee slaapkamers en een eigen badkamer. Op dit moment zijn er aan de voordeur 4 bellen en aan de poort hangen 4 brievenbussen.

Ondergeschikt kan worden opgemerkt dat deze omschrijving en vraag tot formulering van 2 eengezinswoningen kan ingegeven zijn door de historie van het betrokken goed waarbij in het verleden een aanvraag tot invulling van appartementen is geweigerd en dat hierover een proces verbaal is opgemaakt. In deze stedenbouwkundige aanvraag was zelfs geen sprake van 2 eengezinswoningen, maar ging het over het renoveren van een woning en het opdelen in 4 appartementen.

e) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter. Artikelen 5 en 6 van het KB van 28

december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van toepassing.

...

In voorliggende aanvraag gaat het om een geïsoleerd woonlint van benaderend 350m lang dat volgens het gewestplan ligt tussen 2 gebieden voor ambachtelijke bedrijven en KMO's ten noorden en ten zuiden en palend aan een industriegebied aan de overzijde van de steenweg ten oosten. Het betreft hier geen woongebied met een uitgesproken landelijk karakter. Wel wordt dit korte historisch gegroeide woonlint gekenmerkt door enkel eengezinswoningen, in hoofdzaak eerder smalle rijwoningen. Ook het korte woonlint langs de Alsebergsesteenweg kent een gelijkaardige invulling met rijwoningen. Daarnaast is de directe omgeving gekenmerkt door bedrijvigheid en grote handelsvestigingen. Voorzieningen zoals een bakker, een kruidenierszaak of een school zijn hier niet voorhanden gelet op de ruime afstand tot zowel de kern van Sint-Pieters-Leeuw als van Halle. Een verdichting van het aantal woonegelegenheden is hier niet op zijn plaats, evenmin als de introductie van appartementsbouw, gezien de precedentswaarde.

f) Sint-Pieters-Leeuw heeft een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen. Volgens artikel 3.1.3. van deze verordening moet er bij een meergezinswoning voor elke woonelegenheden tot 70 m² oppervlakte één parkeerplaats voorzien worden en voor woonelegenheden tussen 70 m² en 200 m² oppervlakte twee parkeerplaatsen. Voor de berekening van de vloeroppervlakte staat in de verordening dat elke vloeroppervlakte van elke bovengrondse bouwlaag wordt gerekend, inclusief de buitenmuren en bij vloeren onder dak wordt de oppervlakte gerekend vanaf een vrije hoogte van 1,80 m.

Een grove berekening van de verschillende woonentiteiten geeft voor de delen 1a, 1b en 2a een oppervlakte aan die groter is dan 70 m², het deel 2b is kleiner dan 70 m². Er zouden dus 7 parkeerplaatsen moeten voorzien worden terwijl het inplantingsplan slechts 5 parkeerplaatsen aanduidt. Ondergeschikt toont het plan evenmin de noodzakelijke fietsenstalling aan.

g) Tot slot kan opgemerkt worden dat de woonkwaliteit van de verschillende woonentiteiten eerder beperkt is. Geen enkel appartement heeft berging en evenmin is er voorzien in een gemeenschappelijke berging. De woning 1a is 16,60m diep en heeft achtereenvolgens 4 smalle plaatsen waarbij de 2 tussenliggende plaatsen, zijnde de woonkamer van ±3,50 m breed en de eetkamer van ±3.20 m breed geen eigen natuurlijk licht hebben en geen rechtstreeks uitzicht. De woning 2b heeft in de eet- en leefkamer enkel 2 dakvlakvensters zodat hier wel voldoende natuurlijk licht is maar geen uitzicht. Deze woonentiteit heeft evenmin een kwalitatieve buitenruimte.

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

- het ontwerp is in strijd met de direct werkende norm gelet op het negatief advies van het agentschap Wegen en Verkeer waaruit blijkt dat de gebouwen getroffen zijn door de rooilijn en er dus geen werken aan mogen gebeuren volgens artikel 16 van het Rooilijnendecreet. Evenmin is er een notariële akte die de afstand van meerwaarde regelt;
- stedenbouwkundig gaat het om een invulling met 4 aparte woonentiteiten en betreft het geen 2 eengezinswoningen. Elke entiteit is volledig opgesplitst en heeft een eigen woon- en eetkamer, slaap- en badkamer, er zijn 4 bellen aan de voordeur en 4 brievenbussen;

- *verdichting in een geïsoleerd woonlint met landelijk karakter is planologisch niet verantwoord;*
 - *het betreft een kort woonlint omgeven door industriegebied en KMO-zone. Het gaat om een aantal woningen omgeven door bedrijvigheid en grote handelsvestigingen zonder enige aanwezigheid van voorzieningen zoals een bakker, een kruidenier of een school op ruime afstand van de kern waar verdichting en de introductie van appartementsbouw niet op zijn plaats is;*
 - *de gemeentelijke parkeerverordening vraagt 7 parkeerplaatsen terwijl het ontwerp er slechts 5 voorziet en er is geen fietsenstalling voorzien;*
 - *de woonkwaliteit van 2 woongelegenheden is onvoldoende, meer bepaald door de afwezigheid van berguimte en door een gebrek aan natuurlijk licht en rechtstreeks uitzicht in de dagvertrekken bij de woonentiteit 1a en door het gebrek aan uitzicht in de leefruimte en het ontbreken van een kwalitatieve buitenruimte bij de entiteit 2b.*
- ...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

A. Ontvankelijkheid wat betreft de draagwijdte van de vordering en de bevoegdheid van de Raad

Standpunt van de partijen

De verwerende partij werpt op:

“ ...
Uw Raad zal het belang van verzoekende partij en de ontvankelijkheid van het verzoekschrift beoordelen en het desgevallend als onontvankelijk afwijzen.

De ontvankelijkheid van het verzoekschrift wordt betwist in de mate dat verzoekende partij met de opgeworpen middelen een nieuwe inhoudelijke beoordeling beoogt van de stedenbouwkundige aanvraag door de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

...”

Beoordeling door de Raad

De exceptie van de verwerende partij komt er op neer dat het verzoekschrift geen ontvankelijk middel bevat. De verwerende partij argumenteert in het algemeen dat met de middelen een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag wordt beoogd. Hoe deze exceptie moet begrepen worden in het geheel van de drie middelen die worden aangevoerd, is echter niet duidelijk. Des te minder, nu blijkt dat de verzoekende partij in de aanhef bij elk middel de schending aanvoert van bepalingen en/of beginselen, waaronder een toelichting volgt van de aangevoerde schendingen, en de verwerende partij in de antwoordnota de aangevoerde schendingen ook beantwoordt.

Een onduidelijke exceptie laat, evenmin als een onduidelijk middel, een beoordeling toe door de Raad.

Voor het overige kan verwezen worden naar de beoordeling van de middelen onder de hierna volgende titel.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Derde middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan van de formele motiveringsplicht.

Zij zet uiteen:

“ ...

De bestreden beslissing argumenteert dat de aanvraag betrekking heeft op 4 afzonderlijke woningen en koppelt daaraan allerhande gevolgen (zoals een hogere parkeernorm).

Het begrip ‘woning’ wordt in art. 4.1.1, 16°, VCRO omschreven als:

“een goed, vermeld in art. 2, §1, 31° van de Vlaamse Wooncode”

Art. 2, §1, 31°, van de Vlaamse Wooncode eist in dat verband dat een woning

“hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande”.

Een ‘gezin’ wordt in art. 2, §1, 8° omschreven als volgt:

“meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben”.

Een werkelijke leefeenheid van verschillende personen – ook buiten elke familiaal of maritaal verband of buiten het verband van wettelijke samenwoning – kan in dat kader als ‘gezin’ in aanmerking worden genomen.

Het betreft in casu een project voor 2 woningen waarbij per eengezinswoning tussen de huurders (2 per woning) een samenlevingsovereenkomst gesloten wordt. Het model van samenlevingsovereenkomst werd weergegeven onder rubriek II, A, 2, hierboven.

Het gaat om een overeenkomst buiten het geregistreerd partnerschap waarbij de samenwoning niettemin geregeld wordt, onder meer op het vlak van de verdeling van de huurgelden en gemeenschappelijke kostenposten en het voeren van een eenvoudige administratie.

Op die manier ontstaan slechts 2 leefeenheden en daardoor slechts 2 woningen, wat zich ook vertaalt in het aantal huisnummers en bussen.

De omzendbrief RWO 2011/1 van 23 december 2011 ‘over het onderscheid tussen kamers en woningen’ heeft het begrip ‘gezin’ nader omschreven:

“Om uit te maken of de bewoners van een pand een gezin vormen (en het pand dus als woning beschouwd moet worden) moet gekeken worden naar de definitie van gezin. Kenmerkend volgens de definitie is dat de leden van een gezin op bestendige basis duurzaam samenleven (dat laatste vloeit voort uit de definitie van hoofdverblijfplaats). Duurzaam samenwonen vereist dat de bewoners er uit vrije wil voor kiezen om in één woning samen te wonen en gezamenlijk een huishouden te voeren.

Mensen die gehuwd zijn of die wettelijk samenwonen, worden altijd als gezin beschouwd voor de toepassing van de Vlaamse Wooncode.

Om als gezin gekwalificeerd te worden, is een familiaal verband niet vereist. De Vlaamse Wooncode ziet een gezin ruimer. Ook mensen die niet familiaal verband zijn, kunnen duurzaam samenwonen en dus een gezin vormen.

Of de bewoners van een pand duurzaam samenwonen, dan wel alleenstaanden in hetzelfde pand zijn, is een beoordeling die op basis van de concrete situatie ter plaatse gemaakt moet worden, rekening houdend met de concrete gegevens.

Mogelijke aanwijzingen zijn:

- *er hangen belcodes aan de voordeur;*
- *de bewoners kennen elkaar niet of ze zijn er niet op hetzelfde moment komen wonen;*
- *de kamers kunnen afgesloten worden;*
- *de bewoners zijn (buitenlandse) arbeidskrachten die door hun werkgever in een pand gehuisvest worden (en dus niet de vrije keuze gemaakt hebben om met collega's samen te wonen).*

Dat zijn echter geen sluitende criteria. De eindbeoordeling wordt gemaakt op basis van het geheel van de feitelijke vaststellingen.

Het bovenstaande leidt ertoe dat de kwalificatie van een pand kan wijzigen door het gebruik dat ervan gemaakt wordt, zonder dat de fysieke veranderingen aan het pand worden aangebracht.”

In die zin wordt ook verwezen naar de notie ‘feitelijk gezin’ in art. 56bis, §2, KinderbijslagWet Werknemers, die betrekking heeft op twee (of meer) personen die:

- *samenwonen op hetzelfde adres blijkens het rijksregister;*
- *geen bloed- of aanverwanten zijn van elkaar tot en met de derde graad (bijvoorbeeld geen echtgenoten, ouders, schoonouders, kinderen, broers, halfzusters, grootouders, ooms en tantes);*
- *en gezamenlijk hun huishouden regelen en daarbij elk financieel of op een andere manier bijdragen.*

Het weze duidelijk dat het begrip ‘gezin’ niet langer enkel doelt op de klassieke vorm van een gezin in de zin van 2 ouders met bijhorende kinderen.

Door ongeacht het voorhanden zijn van een duidelijke samenlevingsovereenkomst aan te nemen dat sprake is van 4 i.p.v. 2 woningen schendt de bestreden beslissing aldus de hedendaagse invulling van het begrip ‘gezin’ en daarmee de definitie van het woningbegrip zoals aangegeven in de VCRO, samengelezen met de Vlaamse Wooncode, zodanig dat zij niet kan stoelen op een wettige afdoende motivering.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

In het derde middel voert verzoekende partij aan dat de bestreden beslissing de formele motiveringsplicht schendt door aan te nemen dat er sprake is van 4 woningen i.p.v. 2 woningen. Hiermee zou de bestreden beslissing de definitie van het woonbegrip zoals aangegeven in de VCRO, samen gelezen met de Vlaamse Wooncode, schenden. De bestreden beslissing zou dienaangaande dan ook niet kunnen stoelen op een wettige, afdoende motivering.

Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.

Voorafgaand betwist verwerende partij de ontvankelijkheid van dit derde middel.

De kritiek die de verzoekende partij in dit derde middel uiteenzet, heeft betrekking op het weigeringsmotief dat de aanvraag betrekking heeft op 4 aparte woonentiteiten en dat het hier niet gaat om 2 eengezinswoningen, zoals verzoeker voorhoudt.

Zoals blijkt uit het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing, liggen er echter meerdere motieven ten grondslag aan de weigeringsbeslissing van de deputatie van 16 november 2017:

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

- het ontwerp is in strijd met de direct werkende norm gelet op het negatief advies van het agentschap Wegen en Verkeer waaruit blijkt dat de gebouwen getroffen zijn door de rooilijn en er dus geen werken aan mogen gebeuren volgens artikel 16 van het Rooilijnendecreet. Evenmin is er een notariële akte die de afstand van meerwaarde regelt;*
- stedenbouwkundig gaat het om een invulling met 4 aparte woonentiteiten en betreft het geen 2 eengezinswoningen. Elke entiteit is volledig opgesplitst en heeft een eigen woon- en eetkamer, slaap- en badkamer, er zijn 4 bellen aan de voordeur en 4 brievenbussen;*
- verdichting in een geïsoleerd woonlint met landelijk karakter is planologisch niet verantwoord;*
- het betreft een kort woonlint omgeven door industriegebied en KMO-zone. Het gaat om een aantal woningen omgeven door bedrijvigheid en grote handelsvestigingen zonder enige aanwezigheid van voorzieningen zoals een bakker, een kruidenier of een school op ruime afstand van de kern waar verdichting en de introductie van appartementsbouw niet op zijn plaats is;*
- de gemeentelijke parkeerverordening vraagt 7 parkeerplaatsen terwijl het ontwerp er slechts 5 voorziet en er is geen fietsenstalling voorzien;*
- de woonkwaliteit van 2 woongelegenheden is onvoldoende, meer bepaald door de afwezigheid van bergruimte en door een gebrek aan natuurlijk licht en rechtstreeks uitzicht in de dagvertrekken bij de woonentiteit 1a en door het gebrek aan uitzicht in de leefruimte en het ontbreken van een kwalitatieve buitenruimte bij de entiteit 2b.”*

De kritiek die verzoeker in dit derde middel aanvoert, heeft betrekking op het tweede weigeringsmotief.

Rekening houdende met de kritiek die in het tweede middel wordt uiteengezet en aangezien uit de weerlegging van het eerste middel blijkt dat de bestreden beslissing wel degelijk afdoende gemotiveerd is, blijven in ieder geval het derde, vierde, vijfde en zesde weigeringsmotief overeind. Deze motieven zijn voldoende draagkrachtig om de bestreden beslissing, zo niet afzonderlijk dan alleszins in hun geheel, te motiveren.

Om die reden dient de kritiek die verzoekende partij in dit derde middel uiteenzet, te worden beschouwd als kritiek op een overtollig motief. Immers, zelfs al zou de kritiek die de verzoeker in dit derde middel uiteenzet, gegrond zijn, dan nog kan dit niet leiden tot vernietiging van de bestreden beslissing. Om die reden dient het derde middel als onontvankelijk te worden afgewezen. (RvVb arrest nr. A/2013/0520 van 3 september 2013; R.v.St. nr. 212.904 van 3 mei 2011; RvVb, arrest nr. RvVb/A/1516/0362 van 15 december 2015)

Minstens is het middel ongegrond.

De aanvraag vermeldt dat het gaat om 2 eengezinswoningen waarbij voorzien wordt in een overeenkomst van samenwonen.

Hoewel het in de eerste plaats de bouwheer is die de werken en activiteiten kwalificeert waarvoor hij een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt, komt het nadien aan het

vergunningverlenend bestuursorgaan toe om uit te maken wat het werkelijke voorwerp is van de aanvraag en om, mede daarop steunende, de aanvraag in feite en in rechte te beoordelen. Het vergunningverlenend bestuursorgaan dient daarbij rekening te houden met alle relevante gegevens van het dossier. (RvVb; arrest nr. A/2013/0517 van 27 augustus 2013 in de zaak 1112/0892/A/4/0804)

Uit de plannen blijkt dat elke woonentiteit apart wordt benoemd (1a, 1b, 2a en 2b). Voor de woonentiteiten 1a en 1b is de enige gemeenschappelijke ruimte de inkom, aangezien de trap naar de verdieping beneden wordt afgesloten met een deur. Ook de woonentiteiten 2a en 2b hebben enkel de inkomzone met de interne trap gemeenschappelijk waarbij er boven aan de trap een deur is voorzien. Elke woongelegenheid heeft een eigen woonkamer, een eigen keuken, één of twee slaapkamers en een eigen badkamer. Op dit moment zijn er aan de voordeur 4 bellen en aan de poort hangen 4 brievenbussen.

Artikel 4.1.1. 16° VCRO, bepaalt het volgende: “een woning is een goed, vermeld in artikel 2 §1, eerste lid, 31° van de Vlaamse Wooncode”.

De Wooncode definieert op haar beurt een woning als “elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande”.

Iedere entiteit waarbij een invulling wordt gegeven voor een gezin of alleenstaande, dient dus als één aparte woning beschouwd te worden. Het samen nemen van 2 entiteiten, ook al is er een overeenkomst van samenwonen, en deze vervolgens benoemen tot één eengezinswoning is stedenbouwkundig niet correct.

Op grond van de beschikbare gegevens en na een eigen onderzoek, heeft de deputatie geoordeeld dat de stedenbouwkundige invulling van de aanvraag echter wel degelijk 2 keer 2 woonentiteiten betreft en niet twee eengezinswoningen, zoals de verzoekende partij aangeeft in de aanvraag tot vergunning.

Uit het bestreden besluit zelf blijkt dat de beslissing gedragen wordt door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn. De deputatie heeft dan ook in alle redelijkheid geoordeeld dat voorliggende aanvraag niet vergunbaar is.

De motieven van de bestreden beslissing zijn bovendien duidelijk, concreet, nauwkeurig, pertinent (ter zake doend), waarachtig en bewezen door stukken uit het administratief dossier. De beslissing is geenszins gemotiveerd door een loutere stijlformule, ze is inhoudelijk onderbouwd door deugdelijke motieven. De juridische en feitelijke motieven dragen de beslissing in alle redelijkheid. Bovendien is de motivering opgenomen in de bestreden beslissing zelf.

... ”

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

Preliminair

Waar verwerende partij stelt dat het middel niet ontvankelijk zou zijn, omdat naast de problematiek van de ontworpen rooilijn ook nog andere weigeringsgronden gelden, dient gesteld te worden dat de aangehaalde weigeringsgronden alle kennelijk strijden met de formele motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel, zoals samengevat onder randnr. 9 hierboven c.q. onwettig zijn omwille van hetgeen gesteld is onder het tweede middel.

De ontvankelijkheidskritiek faalt aldus.

...

Dupliek

Uit de plannen kan net worden afgeleid dat 1a en 1b deel uitmaken van één woning (1) en dat 2a en 2b deel uitmaken van één woning (2). Er wordt door het bezigen van de letters a en b zeer duidelijk gemaakt dat er sprake is van subentiteiten binnen één leefgemeenschap.

Uit de plannen kan net worden afgeleid dat 1a en 1b deel uitmaken van één woning (1) en dat 2a en 2b deel uitmaken van één woning (2). Er wordt door het bezigen van de letters a en b zeer duidelijk gemaakt dat er sprake is van subentiteiten binnen één leefgemeenschap.

In de aanvraag wordt duidelijk verwezen naar het feit dat slechts 2 huisnummers en 2 bussen beoogd worden.

Zie bv. het administratief beroepschrift:

“Op die manier ontstaan slechts 2 leefeenheden en daardoor slechts 2 woningen, wat zich ook vertaalt in het aantal huisnummers en bussen.”

De verwijzing in de repliek naar een bestaande situatie is aldus niet ter zake doend.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij betwist dat de aanvraag betrekking heeft op vier afzonderlijke woningen. Ze stelt in essentie dat het project betrekking heeft op twee woningen waarbij per woning een samenlevingsovereenkomst wordt gesloten tussen twee huurders. Volgens de verzoekende partij schendt de verwerende partij “de hedendaagse invulling van het begrip ‘gezin’” en de definitie van het woonbegrip in de VCRO door, ondanks de voorgelegde samenlevingsovereenkomsten, aan te nemen dat er sprake is van vier woningen.

2.

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij omwille van meerdere redenen tot het besluit komt dat het aangevraagde niet voor vergunning in aanmerking komt, met name:

- (1) het ontwerp is in strijd met een direct werkende norm, gelet op het ongunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer, waaruit blijkt dat de gebouwen getroffen zijn door een rooilijn, en er is geen notariële akte die de afstand van meerwaarde regelt;
- (2) stedenbouwkundig gezien gaat het om vier aparte woonentiteiten en niet twee eengezinswoningen;
- (3) verdichting in een geïsoleerd woonlint met landelijk karakter is planologisch niet verantwoord;
- (4) het kort woonlint wordt omgeven door industriegebied en KMO-zone; gelet op het gebrek aan voorzieningen en de ruime afstand van de kern is verdichting hier niet op zijn plaats;
- (5) de gemeentelijke parkeerverordening vereist zeven parkeerplaatsen terwijl er slechts vijf worden voorzien en een fietsenstalling ontbreekt;
- (6) de woonkwaliteit van twee woongelegenheden is onvoldoende: afwezigheid van bergruimte en gebrek aan natuurlijk licht en rechtstreeks uitzicht in dagvertrekken van

woonentiteit 1a, en gebrek aan uitzicht in de leefruimte en ontbreken van kwalitatieve buitenruimte bij entiteit 2b.

Het eerste weigeringsmotief heeft betrekking op het ongunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer en het gebrek aan een notariële akte die de afstand van meerwaarde regelt. Dit weigeringsmotief wordt door de verzoekende partij bekritiseerd in het eerste en tweede middel.

De weigeringsmotieven twee tot en met zes steunen op, of kunnen niet los gezien worden van, de aanname in de bestreden beslissing dat het aangevraagde geen betrekking heeft op een project van twee woningen, maar wel op het voorzien van vier afzonderlijke woonentiteiten. Er kan derhalve niet worden ingegaan op de exceptie van de verwerende partij dat het derde middel, waarin kritiek op het tweede weigeringsmotief wordt uitgeoefend, kritiek is op een overtollig motief in het licht van het derde tot en met het zesde weigeringsmotief.

3.

De beschrijving van de aanvraag in de bestreden beslissing luidt als volgt:

“ ...

De aanvraag vermeldt “een regularisatie van 2 eengezinswoningen met onderlinge overeenkomst van samenwonen”. In de nota staat dat het de regularisatie betreft van 2 huurwoningen waarbij per eengezinswoning tussen de huurders (2 per woning) een samenlevingsovereenkomst gesloten wordt, meer bepaald gaat het om een administratieve regeling die, zoals wordt aangehaald, resulteert in slechts 2 huisnummers en brievenbussen. Een model van samenlevingsovereenkomst is toegevoegd aan het dossier.

De plannen tonen een invulling met 4 woonentiteiten waarbij er een verticale opdeling tussen de 2 bouwvolumes wordt voorzien en er telkens één woonentiteit komt op de benedenverdieping en één op de bovenliggende verdieping. De eerste woonentiteit in het linker deel omvat vanaf de voorzijde van het gebouw naar achter een slaapkamer, een woonkamer, een eetkamer en een keuken en naast de eetkamer en de keuken een badkamer en een slaapkamer. De bovenliggende woonentiteit wordt ingedeeld met een woonkamer en keuken op de eerste verdieping en een slaapkamer en badkamer onder het dak. Op het plat dak van de aanbouw is een terras, aansluitend aan de keuken. Het rechtervolume krijgt een inkom met nog een ingesloten ruimte die toegang geeft tot de woonkamer aan de straat en de badkamer en keuken langs de tuinzijde. De slaapkamer, eveneens gericht naar de tuin, is bereikbaar via de woonkamer. Op de verdieping is er onder het half schilddak een vierde woonentiteit, die naast de binnentrap ook toegang heeft tot de tuin via een buitentrap. Deze woongelegenheid omvat een hal, een badkamer, een eet- en woonkamer, een slaapkamer en een keuken. Langs de achterzijde heeft het schilddak een dakuitbouw over nagenoeg de volledige breedte.

De werken zijn bijna volledig uitgevoerd, er zijn 4 woongelegenheden in gebruik. Wel is er in de voorgevel nog geen voordeur in het rechter deel en zijn er momenteel 4 bellen aan de voordeur van het linker deel.

...”

Onder de titel “beoordeling” herhaalt de verwerende partij dat de stedenbouwkundige invulling van de aanvraag wel degelijk vier woonentiteiten omvat, dat uit de plannen blijkt dat elke woonentiteit apart wordt benoemd, dat de enige gemeenschappelijke ruimte voor de woonentiteiten 1a en 1b de inkom is, dat ook de woonentiteiten 2a en 2b enkel de inkomzone met de interne trap gemeenschappelijk hebben waarbij er boven aan de trap een deur is voorzien, dat elke woongelegenheid een eigen woonkamer heeft, een eigen keuken, één of twee slaapkamers en

een eigen badkamer en dat er thans aan de voordeur vier bellen zijn en aan de poort vier brievenbussen hangen.

Uit de bestreden beslissing blijkt dus bijzonder duidelijk om welke redenen het aangevraagde wordt beschouwd als een project voor vier afzonderlijke woonentiteiten en om welke redenen de aanvrager, die een model van samenlevingsovereenkomst voegt bij de aanvraag, niet wordt gevolgd dat het een project van twee woningen betreft.

Niets belet dat een vergunningverlenende overheid het werkelijk voorwerp van de aanvraag onderzoekt, dat verschillend kan zijn van de kwalificatie die de aanvrager eraan geeft.

De verzoekende partij voert ook geen middel aan waarin wordt beweerd, laat staan aangetoond, dat de verwerende partij de bouwplannen op een kennelijk onredelijke of foutieve wijze heeft beoordeeld. Het middel van de verzoekende partij is beperkt tot de stelling dat de verwerende partij het begrip 'gezin' een verkeerde invulling geeft, terwijl de aanname dat het project vier afzonderlijke woonentiteiten betreft, steunt op de beoordeling van de bouwplannen zoals die zijn ingediend door de verzoekende partij. Het kan bovendien bezwaarlijk als onredelijk beschouwd worden om een aanvraag waarvan de bouwplannen vier entiteiten tonen met elk een eigen woonkamer, een eigen keuken, één of twee slaapkamers en een eigen badkamer, te beschouwen als een aanvraag met vier woongelegenheden.

4.

Het middel wordt verworpen.

B. Eerste en tweede middel

1.

De verzoekende partij voert in het eerste middel de schending aan van de formele motiveringsplicht ex artikel 4.7.23, §1 VCRO, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de zorgvuldigheidsplicht.

De verzoekende partij voert in het tweede middel de schending aan van de formele motiveringsplicht ex artikel 16 van het decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen (Rooilijnendecreet).

Zoals reeds vastgesteld bij de bespreking van het derde middel hebben het eerste en tweede middel betrekking op het eerste weigeringsmotief dat als volgt luidt in de bestreden beslissing:

“het ontwerp is in strijd met een direct werkende norm, gelet op het ongunstig advies van het agentschap Wegen en Verkeer, waaruit blijkt dat de gebouwen getroffen zijn door een rooilijn, en er is geen notariële akte die de afstand van meerwaarde regelt;”

2.

Uit de bespreking van het derde middel blijkt dat de verzoekende partij er niet in slaagt aan te tonen dat de verwerende partij op een ondeugdelijke wijze tot de conclusie komt dat het aangevraagd project betrekking heeft op vier woongelegenheden. De verzoekende partij toont derhalve evenmin aan dat de weigeringsmotieven die daarop steunen, of er in elk geval niet los van kunnen gezien worden, met name het derde tot en met zesde weigeringsmotief, ondeugdelijk zijn. Deze motieven houdend verband met de beoordeling van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en volstaan om de bestreden beslissing te dragen.

De kritiek in het eerste en tweede middel betreft derhalve kritiek op een bijkomend, overtollig motief, dat niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

3.

Het eerste en tweede middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de gemeente SINT-PIETERS-LEEUEW is onontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 maart 2019 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ