

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0121 van 28 maart 2012
in de zaak 1112/0004/A/4/0086

In zake: de heer ■■■■■, wonende te ■■■■■

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 26 augustus 2011 en geregulariseerd bij aangetekende brief 27 september 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 6 juli 2011.

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 gemeente Asse van 4 april 2011, verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een bestaande woning.

Het betreft een perceel gelegen te ■■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■■.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 29 februari 2012, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende en verwerende 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. FEITEN

Op 8 februari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van een bestaande woning”*.

De regularisatie betreft de omvorming van een opslagplaats tot woning en heeft betrekking op een achterbouw dat als een achterliggend perceel werd afgesplitst van het hoofdvolume.

Op 29 november 1971 weigerde het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse een eerdere aanvraag tot regularisatie.

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

Het perceel is niet gelegen binnen 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 Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 19 april 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse weigert op 4 april 2011 de stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Het ontwerp is in overeenstemming met de planologische voorschriften van het gebied. Het optrekken van een woning in tweede bouwperiode is evenwel in strijd met de goede aanleg van de plaats. Het feit dat die 2^{de} woning zou ontstaan door verbouwing van een bestaande werkplaats is niet van aard om een afwijking te rechtvaardigen. Integendeel zou een bestaande slechte toestand op onverantwoorde wijze bestendig worden.

De woning wordt niet geacht vergund te zijn. De overheid kan aantonen dat de constructie in overtreding staat omdat de werken uitgevoerd zijn in weerwil van een geweigerde bouwvergunning.

Algemene conclusie:

Om bovenvernoemde redenen is het ingediend project stedenbouwkundig-architecturaal NIET verantwoord.

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 19 mei 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 22 juni 2011 stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Op 6 juli 2011 beslist de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beslissing wordt als volgt gemotiveerd:

“ ...

a) Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter over een diepte van 50m. Artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. Het oprichten van een eengezinswoning 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.

b) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. De aanvraag voorziet in een bestemmingswijziging zonder toename van de bebouwde oppervlakte. De aanvraag houdt dus geen vermindering in van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Er dienen geen bijzondere maatregelen te worden vooropgesteld. 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 het eigendom in aanvraag.

c) De omvorming van opslagplaats naar woning ging gepaard met vergunningsplichtige werken. Dergelijke werken zijn sinds het begin van de wetgeving op de stedenbouw (1962) vergunningsplichtig.

Zoals bepaald in artikel 4.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, worden bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

De huidige indeling en gebruik van het gebouw zijn in strijd met de oorspronkelijk vergunde toestand. Als gevolg van de expliciete weigering van stedenbouwkundige vergunning in 1972 enerzijds, en gezien het gebouw maar voor langere perioden en op regelmatige basis bewoond werd sinds 1978, dus na de goedkeuring van het gewestplan, anderzijds, komt het gebouw niet in aanmerking om beschouwd te worden als een vergund geachte woning.

Een regularisatieaanvraag dient op dezelfde wijze beoordeeld te worden als een nieuwe aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning. Het feit dat de woning in een bestaande constructie wordt ingericht, beïnvloedt deze beoordeling niet, daar de ruimtelijke impact en het ruimtegebruik van de niet bebouwde ruimte op het perceel van een woning verschilt van die van een opslagplaats.

d) Het oprichten van een woning in tweede bouworde, onmiddellijk achter een eerste woning die deel uitmaakt van een lineair ontwikkeld woonlint, is in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Zoals bepaald in artikel 1.2.2.2. van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, kan de bebouwing in lintbebouwing maar worden toegestaan in functie

van de voorliggende weg. Woningen in tweede orde zijn uitgesloten. De bestaande ordening bestaat bovendien uitsluitend uit woningen in eerste orde. Bijgevolg zijn er geen elementen in de bestaande ordening aanwezig die een afwijking van de omzendbrief zouden kunnen verantwoorden.

e) De woning in kwestie staat ingeplant ter hoogte van de tuinzone van de naburige woningen. Door de diepe inplanting en de gerichtheid van de leefruimte naar de achterzijde van het gebouw, is het deel van de buitenruimte achter de woning, dat gelegen is in het landelijk woongebied, zeer beperkt (4.20m). Zoals ook uit de luchtfoto's blijkt, werd de tuin verdiept tot ver (\pm 30m) in het agrarisch gebied. Het residentialiseren van het agrarisch gebied is in strijd met de planologische voorschriften.

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

- als gevolg van de expliciete weigering van stedenbouwkundige vergunning in 1972 enerzijds, en gezien het gebouw maar voor langere perioden en op regelmatige basis bewoond werd sinds 1978, dus na de goedkeuring van het gewestplan, anderzijds, komt het gebouw niet in aanmerking om beschouwd te worden als een vergund geachte woning;*
- het oprichten van een woning in tweede bouworde in een landelijk woonlint is in strijd met de omzendbrief betreffende de inrichting van de gewestplannen;*
- er zijn geen elementen in de bestaande ordening aanwezig die een afwijkende inplanting van de woning zouden kunnen verantwoorden;*
- door de diepe inplanting en de gerichtheid van de leefruimte naar de achterzijde van het gebouw, werd de tuin verdiept tot ver in het agrarisch gebied.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Standpunt van de partijen

De verwerende partij werpt op dat de vordering tot vernietiging laattijdig is. Ze stelt dat de bestreden beslissing aan de verzoekende partij werd betekend op 28 juli 2011 en dat de termijn van 45 dagen verstreek op 12 september 2011, waardoor het verzoekschrift van 26 september 2011 laattijdig zou zijn.

De verzoekende partij repliceert dat ze haar verzoekschrift per beveiligde zending van 26 augustus 2011 aan de Raad heeft bezorgd en dat ze ook het geregulariseerd verzoekschrift tijdig heeft opgestuurd. Ze stelt:

“ ...

De bestreden beslissing van 6 juli 2011 werd per aangetekende brief van 27 juli 2011 betekend. Het beroep diende binnen de 30 dagen vanaf 28 juli 2011 ingesteld te worden (artikel 4.8.16 Codex).

Het verzoekschrift werd op 26 augustus 2011 per beveiligde zending. De griffier heeft beschouwd dat het verzoekschrift niet volledig schijnt te zijn (brief van 13 september 2011), zodat verzoekende partij zijn verzoekschrift opnieuw binnen de 15 (26 september 2011) heeft per aangetekende brief verzonden.

Per vergissing (zie brief van 27 oktober 2011) werd het tweede verzoekschrift beschouwd als een nieuw verzoekschrift.

...

Beoordeling door de Raad

Artikel 5 van het decreet van 8 juli 2011 tot wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening luidt als volgt:

“In artikel 4.8.16 van dezelfde codex, gewijzigd bij het decreet van 16 juli 2010, wordt paragraaf 2 vervangen door wat volgt :

” § 2. De beroepen worden ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen, die ingaat als volgt :

1° wat betreft vergunningsbeslissingen :

a) hetzij de dag na deze van de betekening, wanneer dergelijke betekening vereist is;

b) hetzij de dag na deze van de startdatum van de aanplakking, in alle andere gevallen;

2° wat betreft valideringsbeslissingen :

a) hetzij de dag na deze van de betekening, wanneer dergelijke betekening vereist is;

b) hetzij de dag na deze van de opname in het vergunningenregister, in alle andere gevallen;

3° wat betreft registratiebeslissingen :

a) hetzij de dag na deze van de betekening, wanneer dergelijke betekening vereist is;

b) hetzij de dag na deze van de opname van de constructie in het vergunningenregister, in alle andere gevallen.”

Artikel 7 van hetzelfde decreet luidt als volgt :

“Planologische attesten die werden aangevraagd vóór de datum van inwerkingtreding van artikelen 3 en 4, worden behandeld volgens de procedureregels die golden voorafgaand aan die datum.

Artikel 5 is van toepassing op alle beslissingen die worden genomen na de datum van de inwerkingtreding van dit decreet.”

Het decreet van 8 juli 2011 is in werking getreden op 25 juli 2011.

Uit het voorgaande volgt dat de beroepstermijn van 45 dagen van toepassing is op beslissingen die genomen zijn na 25 juli 2011.

De bestreden beslissing werd genomen op 6 juli 2011, hetgeen betekent dat de verzoekende partij het beroep bij de Raad diende in te stellen binnen een vervaltermijn van 30 dagen na de betekening van de bestreden beslissing. De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend op 1 augustus 2011. De verzoekende partij heeft het beroep ingesteld bij aangetekende brief van 26 augustus 2011.

Artikel 4.8.17, § 2, derde lid VCRO bepaalt dat de verzoeker die zijn verzoekschrift tijdig regulariseert, geacht wordt het te hebben ingediend op de datum van de eerste verzending, in casu op 26 augustus 2011.

De Raad heeft de regularisatiemogelijkheid aan de verzoekende partij betekend op 13 september 2011. Het geregulariseerd verzoekschrift is ingediend bij aangetekende brief van 27 september 2011, en dus binnen de vervalttermijn van 15 dagen.

De exceptie wordt verworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij is de aanvrager van de vergunning. De verzoekende partij is derhalve een belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet in haar verzoekschrift uiteen:

“ ...

- Het gebouw moet niet in strijd zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Het woonhuis beschikt over alle toegangen en aansluitingen en is geïntegreerd in een bestaand gebouw. Een afwijking mag worden toegestaan als de voorziene gebouwen of werken niet onverenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

In casu zou het toestaan van de afwijking niet kunnen leiden tot abnormale burenhinder, tot een schending van de privacy, tot een verstoring van het straatbeeld, ...

De goede ruimtelijke ordening wordt niet door de localisatie van de woning van verzoeker geschonden, zodat de afwijking ten onrechte werd geweigerd.

- Geen enkel proces-verbaal van inbreuk werd opgesteld daar waar de administratie volkomen op de hoogte was van de situatie.

Het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse dateert van 7 maart 1977. Er is geen proces-verbaal of bezwaarschrift na de werken van 1969. Een expliciete weigering van stedenbouwkundige vergunning in 1972 geldt niet als proces-verbaal.

De Administratie heeft de toestand impliciet aanvaard door het gebruik van het goed als woning gekend was.

Het goed moet geacht worden als vergund overeenkomstig artikel 4.2.14 Codex. De bestreden beslissing beslist ten onrechte het tegenovergestelde, daar het gebouw dient in aanmerking te komen om beschouwd te worden als een vergund geachte woning.

- Ondervraagd door de instrumenterende notaris, de Administratie geen enkel beschouwing geuit heeft nopens de regelmatigheid op het gebied van Urbanisme van het woonhuis verworven door verzoeker. Door zo te handelen, heeft de Administratie het wettelijk vertrouwen van de burger beschaamd.

Er is een schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur die o.m. inhouden dat de burger vertrouwen moet kunnen hebben in de openbare diensten en dat berust op een bewering die een feitelijke beoordeling inhoudt (Art. 95 Gw.; art. 147 Gw,)

Deze middel werd de Deputatie voorgelegd; de bestreden beslissing antwoordt niet op deze middel. Er is in ieder geval een schending van de verplichting de bestreden beslissing te motiveren.

...

De verwerende partij repliceert in haar antwoordnota niet op dit betoog.

In de wederantwoordnota voegt de verzoekende partij niets toe aan haar eerdere uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij voert onder meer aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte oordeelt dat de woning niet als vergund geacht kan worden beschouwd zoals bedoeld in artikel 4.2.14, § 2 VCRO.

Artikel 4.2.14, §2 VCRO luidt als volgt:

“Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Het tegenbewijs, vermeld in het eerste lid, kan niet meer worden geleverd eens de constructie één jaar als vergund geacht opgenomen is in het vergunningenregister. 1 september 2009 geldt als eerste mogelijke startdatum voor deze termijn van één jaar. Deze regeling geldt niet indien de constructie gelegen is in een ruimtelijk kwetsbaar gebied.”

Uit deze bepaling volgt dat een eigenaar van een constructie bewijzen kan bijbrengen om aan te tonen dat een constructie werd gebouwd in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen de constructie gelegen is, waardoor de constructie geacht wordt te zijn vergund.

Dit bewijs kan worden tegengesproken door een geldig tegenbewijs, met name een proces-verbaal of een niet-anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of het plaatsen van de constructie.

Het voorgaande belet niet dat de verwerende partij de bewijzen die de verzoekende partij bijbracht, kon en moest beoordelen op hun bewijswaarde. De verwerende partij kon met andere woorden beoordelen of de verzoekende partij op overtuigende wijze had bewezen dat het

betrokken gebouw werd omgevormd tot woning in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen de woning gelegen is.

Uit de gegevens van het administratief dossier blijkt dat de verzoekende partij een beschrijvende nota heeft gevoegd bij haar aanvraag, waarin onder meer is uiteengezet:

“ ...

De woning bevindt zich achter een andere woning en bevindt zich dus in 2^e bouworde. Dit gebouw werd opgetrokken en vergund samen met het gebouw aan de straat midden de jaren '60 en was op dat ogenblik als opslagplaats in gebruik. Sinds 1969 is dit gebouw in gebruik genomen als woning maar werd nooit als dusdanig vergund. De bewoning werd wel gedogen vanaf dat moment tot op heden. De technische dienst is sinds dat ogenblik op de hoogte van de bewoning van dit gebouw. Bovendien werd in 1971 een vergunning als woning aangevraagd maar geweigerd.

Huidige eigenaar die deze regularisatie aanvraagt (de aanvrager) kocht dit als “een woning”.

...”

In de bestreden beslissing wordt onder de titel ‘Historiek’ het volgende gesteld:

- *“eind jaren '50 werd een woning met werkplaats opgericht;*
- *de werkplaats werd omgevormd tot woning;*
- *in 1969 werd het goed 2 maanden bewoond;*
- *op 29 november 1971 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het verbouwen van een werkplaats tot woning;*
- *van 1978 tot 1995 werd het pand door verschillende personen bewoond, soms met tussenpozen van enkele jaren;*
- *van 1995 tot 2004 (aankoop door huidige eigenaar) was het pand onbewoond.”*

Uit het voorgaande blijkt dat de verwerende partij niet ontkent, maar integendeel bevestigt dat de werkplaats werd omgevormd tot woning in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen de woning gelegen is.

Daaruit volgt dat de verwerende partij de woning diende te beschouwen als geacht vergund op grond van artikel 4.2.14, § 2 VCRO, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing dat de woning niet kan beschouwd worden als geacht vergund omdat “de huidige indeling en gebruik van het gebouw zijn in strijd met de oorspronkelijk vergunde toestand” en “gezien de expliciete weigering van stedenbouwkundige vergunning in 1972” en “gezien het gebouw maar voor langere perioden en op regelmatige basis bewoond werd sinds 1978”. De verwerende partij oordeelt daarmee in strijd met artikel 4.2.14, § 2 VCRO aangezien de vermelde motieven geen geldige tegenbewijzen uitmaken.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VI. KOSTEN

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 6 juli 2011, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het regulariseren van een bestaande woning op een perceel gelegen [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidig arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 28 maart 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ