

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0032 van 20 januari 2015
in de zaak 1213/0795/A/4/0752

In zake: het **OCMW TONGEREN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Steven VAN GEETERUYEN
kantoor houdende te 3700 Tongeren, Achttiende Oogstwal 37, bus 1
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het
Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Limburg

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Lieve DEHAESE
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Luikersteenweg 187
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 27 augustus 2013 strekt tot de vernietiging van de beslissing van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Limburg van 29 juli 2013 waarbij aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het regulariseren van een woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 3700 Tongeren, Leopoldwal 58 en met als kadastrale omschrijving afdeling 8, sectie B, nummer 54X TONGEREN.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 30 september 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Liesbeth RUELENS die loco advocaat Steven VAN GEETERUYEN verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Charlotte CALLIAUW die loco advocaat Lieve DEHAESE verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

Op 4 maart 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de regularisatie van “Leopoldwal 58” (gelijkvloers)”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘St-Truiden - Tongeren’, gelegen in woongebied met landelijk karakter en historische, culturele en/of esthetische waarde.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 10 oktober 1990 goedgekeurd gemeentelijk bijzonder plan van aanleg ‘Slachthuis-Moerepoort’, meer bepaald in een zone voor koeren en hovingen.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Tongeren verleent op 31 mei 2013 het volgende gunstig advies:

“ ...

Overwegende dat de verantwoording vanwege de architect in de bijgevoegde motivering voor de afwijkende bouwdiepte door de te regulariseren uitbreiding ten opzichte van de van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften door het CBS wordt bijgetreden; dat aangezien deze achterbouw slechts uit 1 bouwlaag bestaat deze volledige ondergeschikt is aan de naastliggende gebouwen, vermits deze uit meer dan 1 bouwlaag bestaan en veel groter in omvang zijn; dat deze woning, die volledig voldoet aan de hedendaagse woonnormen volledig in harmonie is met omgeving zowel qua volume als bestemming;

Overwegende dat ons inziens de aanvraag geen oneigenlijke wijziging betreft van het BPA waarin het goed gelegen is;

...”

De verwerende partij beslist op 29 juli 2013 een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Ligging volgens het uitvoeringsplan + bijhorende voorschriften

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg “Slachthuis-Moerepoort”, goedgekeurd op 10/10/1990.

...

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag strijdt met het geldend voorschrift inzake bestemming en bouwdiepte van het gelijkvloers tot in de zone voor koeren en hovingen.

...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag is gelegen in de zone voor gesloten bebouwing, in de zone voor koeren en hovingen en in de zone voor aanhorigheden van het BPA. Voor de afwijking op de bouwdiepte en de maximale oppervlakte van de bijgebouwen wordt er beroep gedaan op artikel 4.4.1. van de V.C.R.O. "In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet toegestaan worden voor wat betreft:

1° de bestemming;

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;

3° het aantal bouwlagen."

De aanvraag is qua bestemming strijdig met de bepalingen van het "BPA "Slachthuis - Moerenpoort". De woonbestemming in de achterbouw is niet toegelaten aangezien deze zich bevindt in de zone voor koeren en hovingen. De achterbouw is immers ingeplant in een zone die enkel bestemd is voor tuinen en bijgebouwen. De aanvraag wordt aldus in feite beschouwd als gelegen in een tweede bouwzone. Het scheppen van een permanente woongelegenheden op dergelijke plaats is in strijd met een degelijke ordening gelet op de inplanting van de woongebouwen in de onmiddellijke omgeving. De aanvraag is bijgevolg ruimtelijk niet te verantwoorden.

Het voorliggende ontwerp biedt tevens onvoldoende woonkwaliteit. De voorziene lichtinval is zowel voor de woonkamer als voor de keuken zeer beperkt, gelet op de aanwezigheid van het afdak en het feit dat er enkel ramen voorzien zijn in de toegangsdeuren.

De woonbestemming in de achterbouw kan niet als vergund beschouwd worden. Volgens de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 05/07/1982 word de achterbouw oorspronkelijk gebruikt als zaal horende bij het restaurant. Er wordt bovendien niet aangetoond dat op het ogenblik van inwerkingtreding van het BPA, de achterbouw al fungeerde als woongelegenheden.

De aanvraag is in strijd met de wettelijke bepalingen inzake het nemen van lichten en zichten. De inplanting van de ramen in de linker zijgevel leidt tot privacy-hinder voor de bewoners van de linker aanpalende woning.

De administratieve overheid mag bovendien haar beoordelingsbevoegdheid niet met evenveel vrijheid uitoefenen wanneer de gebouwen reeds zonder vergunning tot stand zijn gebracht en zij aldus voor een voldongen feit geplaatst is indien het gerealiseerde geen enkele wezenlijke verbetering inhoudt ten opzichte van het oorspronkelijk bedoelde volgens de voorschriften.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening.

Het voorgestelde ontwerp is niet bestaanbaar met de goede plaatselijke ordening en past niet in zijn onmiddellijke omgeving.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep en het belang van de verzoekende partij

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

B. Schending van artikel 4.8.11, §3 VCRO en artikel 11 Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Hierbij de motivatie tot weigering en mijn weerlegging van deze punten:

Bijlage 1, p. 3 / I De aanvraag is qua bestemming strijdig met de bepalingen van het "BPA "Slachthuis - Moerenpoort". De woonbestemming in de achterbouw⁽¹⁾ is niet toegelaten aangezien deze zich bevindt in de zone voor koeren en hovingen. De achterbouw is immers ingeplant in een zone die enkel bestemd is voor tuinen en bijgebouwen. De aanvraag wordt aldus in feite beschouwd als gelegen in een tweede bouw⁽²⁾. Het scheppen van een permanente woongegelegenheid op dergelijke plaats is in strijd met een degelijke ordening gelet op de inplanting van de woongebouwen in de onmiddellijke omgeving⁽³⁾. De aanvraag is bijgevolg ruimtelijk niet te verantwoorden.

Deze omschrijving strookt niet met de werkelijkheid en dit om de volgende redenen:

(1) Het handelt hier niet over een woonbestemming enkel in de achterbouw, maar wel over de volledige gelijkvloerse oppervlakte.

(2) Het aangehaalde feit van wonen in een tweede bouw is niet van toepassing. De regularisatieplannen tonen dit duidelijk aan: de volledige gelijkvloers vormt den coherent geheel.

(3) "In strijd met de onmiddellijke omgeving" strookt niet met de werkelijkheid op de Leopoldwal. Zowel links als rechts van het betreffende gebouw, bevinden zich diverse woningen en appartementen die zowel op vlak van bewoning als van bestemming volledig vergelijkbaar zijn (bijlage 2).

Bijlage 1, p. 3 / II Het voorliggende ontwerp biedt tevens onvoldoende woonkwaliteit⁽¹⁾. De voorziene lichtinval is zowel voor de woonkamer als voor de keuken zeer beperkt⁽¹⁾, gelet op de aanwezigheid van het afdak⁽²⁾ en het feit dat er enkel ramen voorzien zijn in de toegangsdeuren.

Deze omschrijving strookt niet met de werkelijkheid en dit om de volgende redenen:

(1) We hebben hier te maken met een typologie van woningen die eigen is aan gesloten lintbebouwing binnen een stedelijk gebied, waarbij de lichtinval vaak beperkt wordt tot de voor- en achtergevel.

Wij beseffen dat die niet overeenstemt met de ideale bouw wensen van nu, maar wij dienen dit dossier te bekijken binnen het kader en de tijdstip waarop de constructie opgericht werd. Wij willen er bovendien op wijzen dat de belichting en de verluchting (vanwege de bouwdiepte) hier mogelijk is vanaf de twee zijden (achterzijde en zijgevel links).

(2) Deze opmerking kunnen wij bijtreden en het weglaten van de tuinberging, inclusief afdak is ongetwijfeld een verbetering van de woonkwaliteit.

Bijlage 1, p.3/III De woonbestemming in de achterbouw kan niet als vergund beschouwd worden. Volgens de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 05/07/1982 werd de achterbouw oorspronkelijk gebruikt als zaal horende bij het restaurant. Er wordt bovendien niet aangetoond dat op het ogenblik van inwerkingtreding van het BPA, de achterbouw al fungeerde als woongelegenheid.

Het BPA waarnaar verwezen wordt, dateert van 10/10/1990. De bewoning is echter aantoonbaar vanaf 31/12/1983 (bijlage 3 a/b), m.a.w. voor de inwerking stelling van het betreffende BPA van 1990, waardoor dit als een geregulariseerde toestand beschouwd dient te worden.

Ter verdediging van de rechten van de huidige eigenaar, verwijzen wij naar de aankoopakte van 23/12/1997 (bijlage 4), afgeleverd door notaris Hougaerts. Hierin wordt vermeld (zie p. 4-5) dat de betreffende kavels reeds ingedeeld waren als woongelegenheden (zie indelingsplan - gelijkvloers). Wij wensen er op eveneens op te wijzen dat (bijlage 5) op vraag van de Notaris geen opmerkingen werden geformuleerd door de het Bestuur van Stedebouw en Ruimtelijke Ordening te Hasselt, noch door het Gemeentebestuur van Tongeren. Deze basisakte vermeld eveneens duidelijk dat de aankoop (kavels 2a, 2b en 3) handelde over winkels en appartement.

Men kan stellen dat de huidige eigenaar, het OCMW van Tongeren, via de behandelende Notaris alle onderzoeken heeft laten doen om eventuele overtredingen vast te stellen. De contradicties 1 tussen de controlerende organismen van toen en die van nu roepen toch bedenkingen op.

Bijlage 1, p. 3 / IV De aanvraag is in strijd met de wettelijke bepalingen inzake het nemen van lichten en zichten. De inplanting van de ramen in de linker zijgevel leidt tot privacy-hinder voor de bewoners van de linker aanpalende woning

Uit de configuratie van het terrein kan er duidelijk afgeleid worden dat het geheel (het volledige perceel) voorwerp was van een opdeling, m.a.w. de toestand zoals ze zich nu voordoet, is een opdeling die tot stand gekomen is met het akkoord van beide burens.

Wij wensen bovendien te verwijzen naar het recent openbaar onderzoek (bijlage 6, p. 2) waarop geen bezwaren wij werden geuit op vlak van privacy.

Bijlage 1, p. 3 / V De administratieve overheid mag bovendien haar beoordelingsbevoegdheid niet met evenveel vrijheid uitoefenen wanneer de gebouwen reeds zonder vergunning tot stand zijn gebracht en zij aldus voor een voldongen feit geplaatst is indien het gerealiseerde teen enkele wezenlijke verbetering inhoudt ten opzichte van het oorspronkelijk bedoelde volgens de voorschriften.

De oorspronkelijk vergunningsaanvraag betreft een bebouwing die even diep is als deze van de regularisatie, nl. 24,30m (zie bijlage 7 - plan bouwvergunning 11/05/1982 en bijlage 8 - regularisatieplan 18/02/2013. De diepte is op beide plannen aangegeven met een rode lijn).

De oorspronkelijk vergunde bestemming vermeldt een restaurant - frituur feestzaal. Wanneer deze in verhouding gebracht wordt naar de bestemming van een eengezinswoning, is er weinig verbeelding nodig om te besluiten dat de druk t.o.v. de buurt danig wordt verminderd en er geen problematiek is rond verkeersdrukke en veiligheid (langs deze ringweg kan er enkel aan de overzijde van de straat geparkeerd worden - dit is duidelijk te zien op de foto van het straatbeeld, bijlage 2). De rust en privacy van de tuin is met een woning wel gegarandeerd. Dit zou niet het geval zijn met een feestzaal, waarbij de achterzijde vooral tijdens het weekend en de avonden bezocht wordt.

...

De verwerende partij werpt op:

“ ...

Het beroep dat werd ingesteld door de verzoekende partij, bevat geen omschrijving van:

- a) de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur;*
- b) de wijze waarop de regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden worden*

Het beroep is niet ontvankelijk wegens de ontstentenis aan middelen of ontvankelijk geformuleerde middelen.

...”

In haar wederantwoordnota repliceert de verzoekende partij:

“ ...

In casu moet gesteld worden dat verweerster zich in haar antwoordnota wel degelijk verweert tegen de grieven die verzoekster in haar verzoekschrift heeft uiteengezet.

Uit de repliek van verweerster blijkt zeer duidelijk dat zij de grieven begrepen heeft als een schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel, evenals de schending van de artikelen 4.3.1§1 en 2 van de VCRO en artikel 4.4.1 van de VCRO.

Het verzoekschrift is dan ook ontvankelijk.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.2, eerste lid VCRO bepaalt dat de Raad als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten, uitspraak doet over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van, onder meer, vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afgeven of weigeren van een vergunning.

Artikel 4.8.2, tweede lid VCRO bepaalt dat de Raad de bestreden vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing vernietigt wanneer die beslissing onregelmatig is en dat een beslissing onregelmatig is wanneer zij in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Artikel 11, tweede lid, 7° van het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen bepaalt dat een verzoekschrift een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur moet bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden worden.

Uit deze bepalingen volgt dat de Raad enkel bevoegd is om een vergunningsbeslissing te vernietigen die strijdig is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en dat het aan een verzoeker toekomt om in zijn verzoekschrift middelen te ontwikkelen die deze “onregelmatigheid” van de bestreden vergunningsbeslissing aantonen.

2.

Het inhoudelijk bekritisieren van een vergunningsbeslissing zonder een “onregelmatigheid” aan te voeren in de zin van artikel 4.8.2, tweede lid VCRO, kan derhalve niet worden beschouwd als een ontvankelijk middel. Evenmin als het louter aangeven van feitelijkheden of een eigen visie.

3.

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing, aangehaald in de feiten uiteenzetting, blijkt dat de weigering van de gevraagde vergunning steunt op verschillende weigeringsmotieven. De verwerende partij stelt onder meer vast dat het aangevraagde strijdig is met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg “Slachthuis – Moerenpoort”, om reden dat de achterbouw is gelegen in een zone voor koeren en hovingen.

Het aanvoeren van een inhoudelijke “onregelmatigheid”, zoals hiervoor bedoeld, impliceert het aanvoeren van een onregelmatigheid van de weigeringsmotieven van de bestreden beslissing.

Het weigeringsmotief dat het aangevraagde strijdig is met de voorschriften van het geldend bijzonder plan van aanleg, volstaat om de bestreden beslissing te dragen. De verzoekende partij ontwikkelt in haar betoog geen middel waarin wordt aangegeven of waaruit zou blijken dat het vermeld weigeringsmotief onregelmatig zou zijn.

Voor zover er in het betoog van de verzoekende partijen kritiek wordt geleverd op overige motieven van de bestreden beslissing, kan deze kritiek sowieso niet tot de vernietiging leiden van de bestreden beslissing. Het bekritisieren van bijkomende, overtollige motieven laat immers het determinerend weigeringsmotief overeind en zo ook de bestreden weigeringsbeslissing.

4.

De conclusie van het voorgaande is dat het betoog van de verzoekende partij geen ontvankelijk middel bevat.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is onontvankelijk.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 20 januari 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ