

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 september 2017 met nummer RvVb/A/1718/0056
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0443/A/0422

Verzoekende partij	de bvba HEDUVER vertegenwoordigd door advocaat Katia BOUVE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8420 De Haan, Mezenlaan 9
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkomen de partijen	1. stad TIELT , vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen 2. het college van burgemeester en schepenen van de stad TIELT vertegenwoordigd door advocaten Frank VANDEN BERGHE en Tim DIERYNCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Pres Kennedypark 4A

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 25 maart 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 5 februari 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Tielt van 14 oktober 2014 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het verbouwen van een eengezinswoning naar een meerkamerwoning (regularisatie) op een perceel gelegen te 8700 Tielt, Stationstraat 99, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie I, nummer 0572r.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een (laattijdige) antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 december 2016.

Advocaat Tim DIERYNCK voert het woord voor de tussenkomen de partijen. De verzoekende en verwerende partij verschijnen schriftelijk.

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. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

De verzoekende partij stelt in haar toelichtende nota dat de verwerende partij haar antwoordnota laattijdig heeft ingediend.

De griffier van de Raad heeft, overeenkomstig artikel 19, eerste lid, 1° Procedurebesluit, een afschrift van het verzoekschrift aan de verwerende partij overgemaakt middels aangetekende brief van 13 mei 2015 zodat de uiterste datum om een antwoordnota in te dienen maandag 29 juni 2015 was.

De verwerende partij heeft pas met een aangetekende brief van 2 juli 2015 haar antwoordnota ingediend. De verwerende partij heeft geen repliek geformuleerd met betrekking tot de door de verzoekende partij aangevoerde exceptie en is schriftelijk verschenen op de zitting van 20 december 2016.

Gelet op artikel 27, eerste lid Procedurebesluit en bij gebrek aan enige door de verwerende partij aangereikte verschoningsgrond, wordt de antwoordnota van de verwerende partij uit de debatten geweerd

IV. FEITEN

De verzoekende partij dient op 14 juli 2014 bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “verbouwen van een eengezinswoning naar een meerkamerwoning (regularisatie)” op een perceel gelegen te 8700 Tielt, Stationstraat 99, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie I, nummer 0572R.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Roeselare-Tielt’, vastgesteld met koninklijk besluit van 17 december 1979 in woongebied. Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer 34, ‘De Varend’ goedgekeurd op 13 oktober 2000, in een zone voor centrumbebouwing.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Wonen Regio Tielt adviseert op 5 augustus 2014 gunstig. Zij adviseert als volgt:

“ ...

Op vraag van de dienst ruimtelijke ordening van Stad Tielt is er een bezettingsnorm vastgesteld voor de kamerwoning cfr. de Vlaamse Wooncode volgens de voorgelegde bouwplannen.

Het pand wordt omgevormd van een ééngesinswoning naar een kamerwoning. Er worden 7 niet-zelfstandige woningen (kamers) gevormd die gebruik moeten maken van de gemeenschappelijke functies. De gemeenschappelijke functies zijn: een gemeenschappelijke keuken met leefruimte, 2 gemeenschappelijke douches en 2

gemeenschappelijke toiletten . De gemeenschappelijke functies bevinden zich allemaal op het gelijkvloers.

Bezettingsnormen van de kamers met overzicht van de mogelijke gebreken:

Kamer 1 (op het gelijkvloers, vooraan):

- *De kamer heeft een oppervlakte van 12.56m² en bijgevolg geschikt voor 1 persoon.*

Kamer 2 (op het eerste verdiep, vooraan):

- *De kamer heeft een oppervlakte van 15.27m² en bijgevolg geschikt voor 1 persoon.*

Kamer 3 (op het eerste verdiep, midden):

- *De kamer heeft een oppervlakte van 14.07m² en bijgevolg geschikt voor 1 persoon.*

Kamer 4 (op het eerste verdiep, achteraan):

- *De kamer heeft een oppervlakte van 12.3m² en bijgevolg geschikt voor 1 persoon.*

Kamer 5 (op het tweede verdiep, vooraan):

- *De kamer heeft een oppervlakte van 16.81m² en bijgevolg geschikt voor 1 persoon.*

Kamer 6 (op het tweede verdiep, achteraan):

- *De kamer heeft een oppervlakte van 14.67m² en bijgevolg geschikt voor 1 persoon.*

Kamer 7 (op het zolder verdiep):

- *De kamer heeft een oppervlakte van 13.91m² en bijgevolg geschikt voor 1 persoon.*

Gemeenschappelijke keuken en grote leefruimte:

- *De gemeenschappelijke keuken met leefruimte heeft een oppervlakte van 26.05m² en bijgevolg geschikt voor 17 personen.*
- *Verluchting voorzien rechtstreeks naar buiten toe zowel voor de keuken als voor de grote leefruimte*

Kleine gemeenschappelijke leefruimte:

- *Geen verlichting van deze ruimte*

Gemeenschappelijke toiletten:

- *Er zijn 2 toiletten beschikbaar en bijgevolg geschikt voor 12 personen.*
 - *Toilet 1: verluchting voorzien voor het toilet naar buiten toe*
 - *Toilet 2: verluchting voorzien voor het toilet naar buiten toe*

Douchelokaal:

- *Er zijn 2 douches beschikbaar en bijgevolg geschikt voor 20 personen.*
 - *Douche 1: verluchting voorzien voor de douche naar buiten toe*
 - *Douche 2: verluchting voorzien voor de douche naar buiten toe*

Bijgevolg kunnen wij besluiten dat de woongelegenhed geschikt is voor een bezetting van 7 personen

...

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 13 augustus 2014 gunstig.

De brandweer van de eerste tussenkomende partij adviseert op 12 augustus 2014 gunstig.

De tweede tussenkomende partij weigert op 14 oktober 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op de omvorming van een ééngezinshuizing naar een meerkamerwoning met 7 wooneenheden op een perceel van slechts 177m², overwegende dat de woning slechts een breedte heeft van 5,05m en een gelijkvloerse bouwdiepte van 25,17m, overwegende dat er slechts één buitenruimte van 59m² voorzien is voor de 7 wooneenheden en dat deze slechts toegankelijk is na het doorkruisen van achtereenvolgens de leefruimte, de keuken en de lange slaapkamer, overwegende dat er noch een fietsenstalling, noch parkeerplaatsen voorzien zijn op het terrein terwijl de parkeerdruk in de straat reeds hoog is en de aanwezige berging achteraan op het terrein niet toegankelijk is voor fietsen, overwegende dat de woning zich situeert langs een a-typische gewestweg: een relatief smalle kernstraat met niettemin zwaar doorgaand vrachtverkeer en dit verkeer veel uitstoot en lawaaihinder veroorzaakt, hierbij overwegende dat drie van de zeven kamers zich langs de straatzijde bevinden en de toekomstige bewoners niet de mogelijkheid hebben om uit te wijken naar de achterzijde van het gebouw voor hun leef- of slaapcomfort. Overwegende dat enkel op het gelijkvloers (ondanks kamers ingericht werden t.e.m. de derde verdieping) en slechts na het doorkruisen van de gemeenschappelijke leefruimte, de keuken en het sas, de toiletten en douches bereikt kunnen worden, overwegende dat er slechts één keuken aanwezig is van 5m² voor de zeven wooneenheden, overwegende dat de woonkwaliteit in de omgeving reeds onder druk staat door de historische dichtheid en de aanvraag hier negatief op inspeelt, is het voorstel in strijd met de goede ruimtelijke ordening en met de wens van het beleid om de woonkwaliteit in Tielt te versterken.

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 20 november 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 december 2014 om dit beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Gezien de nabijheid van het station is een meerkamerwoning functioneel mogelijk langs de Stationsstraat. Het is positief dat de oorspronkelijke gevel van de interbellumwoning blijft behouden, deze aanvraag is louter een interne verbouwing.

Bij deze aanvraag ontstaan er echter **grote vraagtekens over het gerealiseerde aantal kamers**. De woning heeft een erg smalle gevelbreedte, waardoor de gemeenschappelijke ruimtes pas toegankelijk zijn na het doorkruisen van een kamerwoning, bovendien is louter op de gelijkvloerse verdieping sanitaire voorzieningen aanwezig (- voor de personen op het tweede of op het dakverdiep is dit niet zo praktisch).

Volgens 'Wonen Regio Tielt i.s.' is de wooneenheid geschikt voor een bezetting van 7 personen en voldoet de aanvraag aan het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen. **Evenwel ontbreekt in deze aanvraag**

een fietsen- en autostalling. Gezien het pand ligt langsheen een gewestweg met veel doorgaand verkeer is het essentieel dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn op eigen terrein. In het beroepsschrift wordt de parkeerproblematiek afgewenteld op het openbaar domein. Aangezien op heden al parkeerproblematiek heerst in deze omgeving zullen de aanpalende daarvan hinder ondervinden.

In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat de kamers beschikken over voldoende kwaliteit, gezien de aanvraag voldoet aan de wettelijke normen. Het gunstig advies van de woonwinkel leidt echter niet automatisch tot een stedenbouwkundige vergunning. **Het gevraagde aantal woonentiteiten (zijnde zeven) is teveel voor dit pand en overschrijdt de draagkracht van de omgeving. De aanvraag is in strijd met de goede ruimtelijke ordening.**

...

Na de hoorzitting van 20 januari 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 5 februari 2015 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag strekt tot het intern verbouwen van een interbellumwoning tot een meerkamerwoning met 7 wooneenheden.

Overeenkomstig artikel 4.3.1 §2 VCRO wordt de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld aan de hand van de aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO. In het bijzonder moet worden gewezen dat de schaal, de mobiliteitsimpact, het ruimtegebruik en het gebruiksgenot belangrijke aandachtspunten zijn voor de beoordeling van de aanvraag.

Samen met het schepencollege en de PSA moet in dat verband worden vastgesteld dat 7 wooneenheden in een woning met een oppervlakte van 177 m² leidt tot een overschrijding van de ruimtelijke draagkracht. Dit klemmt des te meer aangezien de woning qua configuratie niet zeer breed is (ca. 5 m) en gekenmerkt wordt door een grote bouwdiepte (25 m). Dergelijke constructie leent zich er niet toe om daarin 7 aparte woongelegenheden te creëren. Zoals ook gewezen door het schepencollege ligt de woning aan een drukke gewestweg, met niettemin zwaar doorgaand vrachtverkeer. Dit brengt veel uitstoot en lawaaihinder met zich mee. Zowel op het gelijkvloers als op de eerste en tweede en derde verdieping worden aan de straatzijde kamers voorzien die worden gebruikt als volwaardige woonentiteiten. Dit maakt dat de bewoners van deze kamers zich op geen enkele wijze kunnen uitwijken naar de achterzijde van de woning ten behoeve van hun slaap- en leefcomfort. Bovendien stelt men vast dat enkel op het gelijkvloers is voorzien van sanitaire installaties (2 douches en toiletten). Dit komt het woon- en leefcomfort en dus het gebruiksgenot voor de bewoners op de verdiepingen niet ten goede. Hetzelfde geldt voor de voorziene keuken (5 m²) en dit voor een leefgemeenschap van 7 personen. Uit dit alles moet – ondanks het feit dat ‘wonen regio Tielt i.s.’ een gunstig advies heeft geformuleerd - worden besloten dat een dergelijke woning niet voldoet aan de elementaire eisen van wooncomfort in het tweede decennium van de 21ste eeuw.

Zoals reeds gewezen door het schepencollege en de PSA, ontbreekt bij de aanvraag een duidelijke fietsenstalling. Na de hoorzitting werd een aangepast plan bezorgd waarbij de

gemeenschappelijke ruimte achter de eerste kamer op het gelijkvloers wordt ingericht als fietsenstalplaats. Dit gaat echter ten koste van een gemeenschappelijk leefruimte.

Daarnaast moet worden gewezen dat zelfs na indiening van het aangepast plan nog steeds geen duidelijke oplossing wordt voorzien inzake het parkeren van voertuigen, terwijl nochtans 7 wooneenheden worden gecreëerd. De bewering van aanvrager dat de bewoners allen gebruik zullen maken van het openbaar vervoer, wordt op geen enkele manier geconcretiseerd zodat zij niet als aannemelijk kan worden aanzien. Samen met de PSA moet dan ook worden vastgesteld dat de parkeerproblematiek in feite wordt afgewenteld op het openbaar domein. Dit komt de mobiliteit in de onmiddellijke omgeving die gekenmerkt wordt door een druk stedelijk weefsel niet ten goede.

De aanvraag mag dan wel beantwoorden aan alle wettelijke en reglementaire voorschriften, zij is geenszins verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Het gevraagde aantal woonentiteiten (zijnde zeven) is teveel voor dit pand en overschrijdt de ruimtelijke draagkracht.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

1.

Met een aangetekende brief van 13 mei 2015 heeft de griffier aan het college van burgemeester en schepenen van de stad TIELT een afschrift van het verzoekschrift betekend.

Met een aangetekende brief van 5 juni 2015 verzoeken het college van burgemeester en schepenen van de stad TIELT en de stad TIELT, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, om in de procedure tot vernietiging te mogen tussenkomen.

2.

Gelet op artikel 4 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (hierna Procedurebesluit) dat stelt dat de verzoekschriften en processtukken op straffe van onontvankelijkheid moeten worden ingediend binnen de termijnen vermeld in dit besluit.

Een verzoekschrift tot tussenkomst wordt ingediend binnen een vervalt termijn van twintig dagen die ingaat de dag na de dag van de betekening van een afschrift van het verzoekschrift, met toepassing van artikel 61, §1 Procedurebesluit.

De betekening met een aangetekende brief wordt, behoudens bewijs van het tegendeel, geacht plaats te vinden op de werkdag die valt na de datum van de poststempel van de aangetekende brief. De datum van aanbieding door de postdiensten geldt, niet de feitelijke kennisneming van de beveiligde zending op een later tijdstip. Deze regeling is vervat in artikel 6 Procedurebesluit.

3.

De termijn om een verzoekschrift tot tussenkomst in te dienen verstreek derhalve op woensdag 3 juni 2015 zodat het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad TIELT en de stad TIELT, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, mede bij gebrek aan enige nuttige verschoningsgrond, als laattijdig en dus onontvankelijk moet verworpen worden.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

In haar enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1 §2 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk, inzonderheid de materiële motiveringsplicht, het vertrouwensbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het verbod van machtsoverschrijding.

Zij licht dit middel als volgt toe:

“ ...

1.1. *In onderhavig dossier zijn alle ingewonnen adviezen **gunstig**.*

*Tevens was het eigen intern advies dd. 12.08.2014 van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar van de stad Tielt **gunstig**.*

*'Wonen Regio Tielt' adviseerde **gunstig** en besloot dat de woning geschikt is voor de aangevraagde bezetting van 7 personen. Bijgevolg bestaat er geen discussie dat de aanvraag voldoet aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen opgesomd in artikel 5 §1 Vlaamse Wooncode en aan het Besluit van de Vlaamse Regering houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen dd. 12 juli 2013 (B.S. 01-08-2013). Elke kamer heeft bovendien een minimum oppervlakte van 12m2 waardoor voldaan is aan de voorwaarden zoals opgesomd in artikel 2 §3 van het voormeld besluit van 12 juli 2013.*

*Ook het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer-district was **gunstig***

*Het advies van de Brandweer dd. 12.08.2014 was eveneens **gunstig**. Er diende te worden voldaan aan de opmerkingen van de Brandweer vooraleer ingebruikname van de woning.*

1.2. *De aanvraag spoort met het gewestplan en met het BPA De Varend, zone 3 voor centrumbebouwing. De belangrijkste bestemmings- bebouwings- en inrichtingsvoorschriften die voor zone 3 centrumbebouwing minutieus zijn uitgewerkt en waar de aanvraag is gelegen, worden hierna weergegeven:*

...

2. *De **beoordelingsgronden voor de goede ruimtelijke ordening: artikel 4.3.1 §2 VCRO:***

2.1. *De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van de beginselen zoals vervat in artikel 4.3.1 §2 VCRO op basis van het bestaande contentieux.*

Artikel 4.3.1 §2 VCRO bepaalt het volgende:

...

2.2. Uit de parlementaire stukken (Pad. St. stuk 2011 (2008-2009)-nr. 1 blz. 124 ev) blijkt dat:

...

2.3. Een vergunningverlenend bestuursorgaan is overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO bij de beoordeling van een aanvraag die gelegen is binnen de grenzen van bijvoorbeeld een BPA, gebonden door de voorschriften van dit plan, tenzij daar op geldige wijze van wordt afgeweken.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO bepaalt verder dat wanneer een gebied geordend wordt door bijvoorbeeld een BPA en dit plan voorschriften bevat die de aandachtspunten uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO behandelt en regelt, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Dus enkel wanneer het plan de voor de goede ruimtelijke ordening bepalende aandachtspunten en criteria niet bevat, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan het aangevraagde nog te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO.

Op grond van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO kan een vergunningverlenende overheid ook rekening houden met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Daarbij moet in overeenstemming met de Parlementaire stukken (Parl. St. stuk 2011 (2008-2009)-nr. 1 blz. 124 ev) rekening worden gehouden met de Raad van State-Rechtspraak volgens dewelke de overheid die een bepaalde stedenbouwkundige politiek voert die politiek bekend moet maken en in concreto moet onderzoeken of een bepaald project daaraan beantwoordt (R.vSt. nr 74.636, 25 juni 1998, Amén. 1999, 39 noot F. HAUMONT; Rev. Dr. Commun. 1999, 161).

2.3. Het BPA De Varend regelt minutieus voor zone 3 voor centrumbebouwing de bestemmingsvoorschriften, bebouwings- en inrichtingsvoorschriften.

Deze voorschriften regelen de aandachtspunten en criteria vervat in artikel 4.3.1 §2 1° VCRO. Deze voorschriften die betrekking hebben op de bestemming, de inrichting (zijnde referentiepeil, inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel), en bebouwingsvoorschriften (terreinbezetting, plaatsing van de gebouwen, toegelaten bouwdiepte, toegelaten bouwhoogte, toegelaten dakvorm, aansluiting aanpalende gebouwen, dakterrassen, dakuitbouwen, materialen, afsluitingen) bevatten voldoende relevante aandachtspunten die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

De motieven van goede ruimtelijke ordening werden dan ook voor zone 3 centrumbebouwing minutieus en volledig uitgewerkt in de bestemmings en inrichtingsvoorschriften van het BPA De Varend van de gemeente Tielt.

2.4. Voor wat betreft het gebruiksgenot en het leefcomfort, zijnde de woonkwaliteitsnormen, kan worden verwezen naar het gunstig advies van Wonen Regio Tielt. De woning wordt geschikt bevonden voor de aangevraagde bezetting van 7 personen. Bovendien voldoet de aanvraag aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen opgesomd in artikel 5 §1 Vlaamse Wooncode en aan het Besluit van de Vlaamse Regering houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen dd. 12 juli 2013 (B.S. 01-082013). Elke kamer heeft

bovendien een minimum oppervlakte van 12m² waardoor voldaan is aan de voorwaarden zoals opgesomd in artikel 2 §3 van het voormeld besluit van 12 juli 2013

2.5. De Deputatie die de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tielt overneemt in beroep motiveert de weigeringsbeslissing als volgt:

...

2.6. Samengevat weigert de Deputatie de vergunning om volgende redenen:

- Op het gelijkvloers is voorzien in sanitaire installaties. Dit komt het woon- en leefcomfort en dus het gebruiksgenot van de bewoners op de verdiepingen niet ten goede. Er wordt besloten dat de woning niet voldoet aan de elementaire vereisten van wooncomfort
- Er wordt geen duidelijk oplossing voorzien inzake parkeren van voertuigen, terwijl nochtans 7 wooneenheden worden gecreeërd
- 7 wooneenheden in een woning met een oppervlakte van 177m² leidt tot een overschrijding van de ruimtelijke draagkracht
-

De weigeringsbeslissing wordt aldus gestoeld op motieven die betrekking hebben op de woonkwaliteit en aldus hun grondslag vinden in het decreet Vlaamse Wooncode, meer bepaald artikel 5 van de Vlaamse Wooncode bevat de essentiële bestanddelen van de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen. Ze hebben betrekking op:

- de oppervlakte van woongelegenheden;
- de sanitaire voorzieningen
- de verwarmingsmogelijkheden;
- de verlichtings- en verluchtingsmogelijkheden;
- de elektrische installaties;
- de gasinstallaties;
- de stabiliteit en de bouwfysica;
- de toegankelijkheid;
- de brandveiligheid;
- de woonbezetting.

Uit het voorliggend advies van Wonen Tielt blijkt duidelijk dat aan de woonbezetting en de woonkwaliteitsnormen wel werd voldaan.

2.7. De criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodem reliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen worden zoals hoger aangetoond voldoende duidelijk en precies geregeld in het BPA De Varend.

Het BPA De Varend voorziet op de locatie in kwestie in onder meer meergezinswoningen, kantoren, ea. **die niet storend en hinderend zijn voor de woonomgeving** (3.1.1. Bestemming).

In de bestreden beslissing wordt bij de toetsing aan de wettelijke en reglementaire bepalingen met zoveel woorden beoordeeld dat de aanvraag voldoet aan het BPA De Varend zijnde aldus ook aan voormeld geciteerd bestemmingsvoorschrift:

...

2.8. *Het is bovendien verboden volgens het BPA De Varend meer dan één parkeerplaats voor voertuigen aan te leggen. er kon dan ook in de bestreden beslissing niet worden gesteld dat er in onvoldoende parkeergelegenheid wordt voorzien voor voertuigen.*

2.9. *De aanvraag voldoet aan de voorschriften van het BPA De Varend. De beoordeling van de overeenstemming met deze voorschriften volstaat in dat geval om de toets met de goede ruimtelijke ordening te verantwoorden* (zie ook Raad voor Vergunningsbetwistingen, nr. A/2014/0206 van 18 maart 2014 in de zaak lo11/0547/SA/8/0638 en S/2014/0141 van 7 oktober 2014 in de zaak 1314/0556/SA/3/0491).

3. *Verzoekende partij is dan ook gelet op het voorgaande van mening dat de Deputatie de haar toegekende appreciatiebevoegdheid niet naar behoren heeft uitgeoefend en kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is gekomen. De motieven die worden aangewend in de beslissing van de Deputatie om de vergunning te weigeren overschrijden dan ook kennelijk de opportuniteitsmarge en kunnen niet legitiem worden aangewend om de vergunning in onderhavig dossier te weigeren. De motieven toch aanvaarden zet de deur open voor machtsoverschrijding in het vergunningenbeleid. Immers, de woonkwaliteitsnormen kunnen niet "vermomd" worden als onderdelen van de goede ruimtelijke ordening, en werden reeds getoetst door de dienst Wonen die de aanvraag aanvaardde als sporend met de wetgeving terzake. Er ligt geen motief voor laat staan een correct motief die het advies van Wonen Tielt ontkracht. Bovendien zijn de beoordelingscriteria voor de ruimtelijke ordening in onderhavig dossier reeds minutieus bepaald in het BPA De Varend.*

4. *In het kader van de rechtszekerheid kan de vergunningverlenende overheid niet zomaar een ad hoc interpretatie gaan toepassen —zoals ze in onderhavig dossier doet. Het is immers niet zonder meer mogelijk kamerbewoning, die niet onverenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften en de onmiddellijke omgeving, op een bepaalde plaats of een bepaalde stadswijk te weren. Het BPA laat dergelijke kamerbewoning uitdrukkelijk toe. Op grond van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO zou een vergunningverlenende overheid rekening kunnen houden met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen maar dan dient die overheid, die een bepaalde stedenbouwkundige politiek voert, die politiek bekend te maken en in concreto te onderzoeken of een bepaald project daaraan beantwoordt, wat in onderhavig dossier niet het geval is (RvSt. nr. 74.636, 25 juni 1998, Amèn, 1999, 39, noot F. Haumont; Rev. Dr. Commun 1999, 161).*

5. *De in de weigeringsbeslissing opgenomen motieven kunnen dan ook gelet op het voorgaande geenszins de bestreden beslissing ondersteunen en kunnen evenmin leiden tot een afdoende motivering van de beslissing. De bestreden beslissing is dan ook kennelijk onredelijk genomen."*

Beoordeling door de Raad

1.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van de verwerende partij om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en rekening dient te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening moet de verwerende partij rekening houden met de voor het dossier relevante in de omgeving

bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk en relevant, voor het aangevraagde onderzocht moeten worden.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening geenszins in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Om te voldoen aan de motiveringsplicht is de verwerende partij er niet toe gehouden elk bezwaar punt na punt te weerleggen. Het volstaat dat uit de bestreden beslissing blijkt op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende motieven de verwerende partij tot het besluit komt dat het aangevraagde hiermee al dan niet in overeenstemming is.

Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat de verwerende partij bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Tot slot moet de verwerende partij de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

2.

De verzoekende partij voert aan dat de decretale beoordelingselementen inzake de goede ruimtelijke ordening "minutieus" worden geregeld door het bijzonder plan van aanleg 'de Varend' zodat de verwerende partij er niet gehouden was om de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening te toetsen.

De verzoekende partij meent verder dat in het gunstig advies van Wonen Regio Tielt het gebruiksgenot en leefcomfort van de woongedeeltes in overeenstemming wordt bevonden met de Vlaamse Wooncode en het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen.

Met betrekking tot de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing:

" ...

In het bijzonder moet worden gewezen dat de schaal, de mobiliteitsimpact, het ruimtegebruik en het gebruiksgenot belangrijke aandachtspunten zijn voor de beoordeling van de aanvraag.

Samen met het schepencollege en de PSA moet in dat verband worden vastgesteld dat 7 wooneenheden in een woning met een oppervlakte van 177 m² leidt tot een overschrijding van de ruimtelijke draagkracht. Dit klemmt des te meer aangezien de woning qua configuratie niet zeer breed is (ca. 5 m) en gekenmerkt wordt door een grote bouwdiepte (25 m). Dergelijke constructie leent zich er niet toe om daarin 7 aparte woongelegenheden te creëren. Zoals ook gewezen door het schepencollege ligt de woning aan een drukke gewestweg, met niettemin zwaar doorgaand vrachtverkeer. Dit brengt veel uitstoot en lawaaihinder met zich mee. Zowel op het gelijkvloers als op de eerste en tweede en derde verdieping worden aan de straatzijde kamers voorzien die worden gebruikt als volwaardige woonentiteiten. Dit maakt dat de bewoners van deze kamers zich op geen enkele wijze kunnen uitwijken naar de achterzijde van de woning ten behoeve van hun slaap- en leefcomfort. Bovendien stelt men vast dat enkel op het gelijkvloers is voorzien van sanitaire

installaties (2 douches en toiletten). Dit komt het woon- en leefcomfort en dus het gebruiksgenot voor de bewoners op de verdiepingen niet ten goede. Hetzelfde geldt voor de voorziene keuken (5 m²) en dit voor een leefgemeenschap van 7 personen. Uit dit alles moet – ondanks het feit dat ‘wonen regio Tielt i.s.’ een gunstig advies heeft geformuleerd - worden besloten dat een dergelijke woning niet voldoet aan de elementaire eisen van wooncomfort in het tweede decennium van de 21ste eeuw.

Zoals reeds gewezen door het schepencollege en de PSA, ontbreekt bij de aanvraag een duidelijke fietsenstalling. Na de hoorzitting werd een aangepast plan bezorgd waarbij de gemeenschappelijke ruimte achter de eerste kamer op het gelijkvloers wordt ingericht als fietsenstalplaats. Dit gaat echter ten koste van een gemeenschappelijk leefruimte.

Daarnaast moet worden gewezen dat zelfs na indiening van het aangepast plan nog steeds geen duidelijke oplossing wordt voorzien inzake het parkeren van voertuigen, terwijl nochtans 7 wooneenheden worden gecreëerd. De bewering van aanvrager dat de bewoners allen gebruik zullen maken van het openbaar vervoer, wordt op geen enkele manier geconcretiseerd zodat zij niet als aannemelijk kan worden aanzien. Samen met de PSA moet dan ook worden vastgesteld dat de parkeerproblematiek in feite wordt afgewenteld op het openbaar domein. Dit komt de mobiliteit in de onmiddellijke omgeving die gekenmerkt wordt door een druk stedelijk weefsel niet ten goede.

De aanvraag mag dan wel beantwoorden aan alle wettelijke en reglementaire voorschriften, zij is geenszins verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Het gevraagde aantal woonentiteiten (zijnde zeven) is teveel voor dit pand en overschrijdt de ruimtelijke draagkracht.”

3.1.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO bepaalt verder dat wanneer een gebied geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zover dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten behandelen en regelen, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Alleen indien, en voor zover, het ruimtelijk uitvoeringsplan, het gemeentelijk plan van aanleg of de verkavelingsvergunning de voor een goede ruimtelijke ordening bepalende aandachtspunten en criteria niet bevat, moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de aanvraag, overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO, nog toetsen aan een goede ruimtelijke ordening.

Het perceel is gelegen binnen het toepassingsgebied van het bijzonder plan van aanleg ‘de Varend’ in een zone voor centrumbebouwing. Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, worden de in de bestreden beslissing gehanteerde decretale beoordelingselementen niet (dermate) geregeld in de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg ‘de Varend’ dat de verwerende partij van haar bevoegdheid zou zijn ontslaan om de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening te beoordelen.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij op voldoende concrete en afdoende wijze tot de conclusie is gekomen dat het aangevraagde strijdig is met de goede ruimtelijke ordening wat betreft schaal, ruimtelijke draagkracht, mobiliteitsimpact en gebruiksgenot. Inzake de schaal en de ruimtelijke draagkracht wijst de verwerende partij op de erg beperkte totaaloppervlakte van 177 m² voor zeven verschillende wooneenheden, de kleine gemeenschappelijke keuken van 5 m², de beperkte gemeenschappelijke ruimte... De verzoekende partij laat na concreet aan te tonen in

welke zin de beoordeling van de verwerende partij ter zake kennelijk onredelijk dan wel onzorgvuldig of foutief zou zijn.

Tegelijk moet opgemerkt worden dat de verzoekende partij evenzeer faalt concreet uiteen te zetten in welke zin het betrokken bijzonder plan van aanleg de door de verwerende partij gehanteerde relevante beoordelingselementen zou regelen. De Raad stelt vast dat het bijzonder plan van aanleg 'De Varend' enkel bestemmings-, inrichtings- en bebouwingsvoorschriften bevat, die onder meer gericht zijn op het maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers, op de inplanting van het gebouw ten opzichte van de rooilijn, op de perceelsgrenzen, evenals op de toegelaten bouwhoogten en bouwdiepten.

3.2.

In zoverre de verzoekende partij ter ondersteuning van haar middel nog verwijst naar de verleende gunstige adviezen, in het bijzonder naar het advies van Wonen Regio Tielt, merkt de Raad op dat zulks niet zonder meer volstaat om de geldigheid van de beoordeling van de verwerende partij op de helling te zetten.

Wanneer er door een vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing op dat punt des te zorgvuldiger dient te motiveren. Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij onzorgvuldig andersluidend heeft besloten.

Dat het aangevraagde naar het oordeel van de Regio Wonen Tielt voldoet aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, doet op zich, en niet zonder meer, geen afbreuk aan de beoordeling van de verwerende partij met betrekking tot de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij geeft in de bestreden beslissing op voldoende zorgvuldige wijze de redenen aan waarom zij meent dat het gebruiksgenot in het voorliggende ontwerp geschaad wordt. Zo wordt er in de bestreden beslissing gewezen op het feit dat er wooneenheden enkel aan de luidruchtige straatkant zijn gelegen, dat de keuken over een beperkte oppervlakte beschikt, dat er enkel op het gelijkvloers sanitaire installaties voorzien zijn en dat ingevolge het voorzien in een fietsenstalling er aan gemeenschappelijke leefruimte wordt ingeboet.

De verzoekende partij toont niet aan dat dat de beoordeling in de bestreden beslissing van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening de grenzen van de beoordelingsruimte van de verwerende partij overschrijdt, noch dat de bestreden beslissing zou steunen op foutieve gegevens, dan wel kennelijk onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zou zijn.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De antwoordnota van de verwerende partij wordt als laattijdig uit de debatten geweerd.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de stad TIELT, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, en van het college van burgemeester en schepenen van de stad TIELT is onontvankelijk.
3. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro per tussenkomende partij, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 september 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER