

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0017 van 13 januari 2015
in de zaak 1011/0140/A/8/0109

In zake:

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Joseph PEETERS
kantoor houdende te 3400 Landen, Brugstraat 17
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:

■■■■■

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 8 oktober 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 2 september 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ van 1 juni 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de regularisatie van een bestaande woning en garage.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■.

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 behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 27 september 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 22 oktober 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Patrick VANDENDAEL heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Joseph PEETERS die verschijnt voor de verzoekende partij en de heer [REDACTED], die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

Op 18 februari 2010 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de regularisatie van een bestaande woning en garage”.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘St. Truiden-Tongeren’, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 1 maart 2010 tot en met 30 maart 2010, wordt geen bezwaarschrift ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling brengt op 25 februari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Wegen en Verkeer verleent op 1 maart 2010 een gunstig advies.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 12 maart 2010 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent op 15 april 2010 het volgende gunstig advies:

“ ...

1 Historiek / bouwplaats / omgeving

Historiek

Overwegende dat uit de voorgelegde kadastrale gegevens blijkt dat de constructie als vergund kan worden geacht, gezien de opbouwperiode genoteerd staat als 1900-1914;

Overwegende dat op 15/10/1986 een weigering van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een garage – regularisatie werd afgeleverd, dossier RO 7220B86/15; dat deze weigering in hoofdzaak gemotiveerd werd vanwege het feit dat het

ontworpen volume de toenmalig geldende grens van 800 m³ overschreed, en dat het creëren van een in wezen blind gevelprofiel op de perceelsgrens niet kan aanvaard worden;

Overwegende dat uit de bijgevoegde stukken van het kadaster tevens blijkt dat het hoofdvolume (de huidige woningen 1 en 2 op de plannen) reeds in deze volumetrie bestonden in 1912;

Overwegende dat uit dezelfde kadastrale stukken blijkt dat er sinds 1952 twee eigenaars zijn geweest voor dit pand, namelijk de beide families die er gewoond hebben;

Beschrijving van de bouwplaats en de omgeving

Overwegende dat de aanvraag de regularisatie van een bestaande woning en garage beoogt;

Overwegende dat de bouwplaats, omgeving en het project zeer uitvoerig en op een correcte wijze worden beschreven in de bijgevoegde argumentatienota van de ontwerper;

Overwegende dat de omgeving daar gevormd wordt door een historisch gehucht, bestaande uit een groep woningen en voormalige boerderijen, de meeste met een zekere erfgoedwaarde; dat de bebouwing daar organisch gegroeid is langsheen een verbindingsweg tussen twee historische kernen; dat de gebouwen van dit gehucht zich uitstrekken over de kernen [REDACTED];

Overwegende dat de onmiddellijke omgeving bestaat uit zowel laagbouw als verdiepingswoningen, gecombineerd met stal- en schuurvolumes van de oude boerderijen, hoofdzakelijk in gekoppelde vorm en afgewerkt in materialen met grote verscheidenheid zowel in textuur als in kleur;

Overwegende dat er momenteel vier woningen aanwezig waarvan met zekerheid kan gezegd worden dat ze als woning deel uitmaken van het historische gehucht, met andere woorden dat de betrokken gebouwen als woning gebouwd zijn en steeds als woning gebruikt zijn; dat op de plaats van de aanvraag één van deze vier woningen kan teruggevonden worden;

Overwegende dat de aanvraag de verbouwing en uitbreiding betreft van een zonevreemd gebouw, gelegen in een open agrarisch gebied; dat het bouwvolume van de woning volgens de berekening van de architect vastgesteld is op ongeveer 993m³ voor de twee bestaande woningen samen na de werken, en dat de verschijningsvorm volledig behouden blijft;

2 Toetsing aan stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen

Stedenbouwkundige basisgegevens uit de plannen van aanleg

Ligging volgens de plannen van aanleg en de bijhorende voorschriften

Overwegende dat het goed ligt in het gewestplan Sint-Truiden- Tongeren. (K.B. 5/04/1977);

Overwegende dat het goed, volgens dit van kracht zijnde gewestplan, ligt in landschappelijk waardevol agrarisch gebied;

...

Afwijking- en uitzonderingsbepalingen

Overwegende dat artikel 4.4.15 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat:

Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000m³ en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal;

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, gelden niet in:

1° ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden;

2° recreatiegebieden, zijnde de als dusdanig door een plan van aanleg aangewezen gebieden, en de gebieden, geordend door een ruimtelijk uitvoeringsplan, die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" sorteren;

Overwegende dat artikel 5.1.3 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de

middelen tot bewijs vastlegt die mogen aangewend worden om te bewijzen dat een woning als vergund kan beschouwd worden; dat van deze middelen in dit dossier uitgebreid gebruik gemaakt is, dat hier later in dit advies nog op teruggekomen wordt;

Verordeningen

Overwegende dat het Vlaams Gewest een geïntegreerd rioleringsbeleid wenst te realiseren; dat het hergebruik van het hemelwater gevraagd wordt in het B.VI.R. van 29/06/1999;

Richtlijnen en omzendbrieven

Overwegende dat volgens artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van kracht vanaf 01/09/2009, gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden; dat daarbij de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen worden; dat er rekening gehouden wordt met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen ten einde hierdoor te streven naar ruimtelijke kwaliteit;

Overwegende dat de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van toepassing is op de aanvraag;

3 Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

4 Externe adviezen

Aangevraagde adviezen

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op een gebouw gelegen in agrarisch gebied, dat advies gevraagd werd aan het Departement Landbouw en Visserij - Duurzame Landbouwonwikkeling Limburg op 19/02/2010;

Overwegende dat bij ligging aan een gewestweg de verordeningen en adviezen van het Agentschap Infrastructuur, Afdeling Wegen en Verkeer Limburg dienen gevolgd te worden; dat advies gevraagd werd op 19/02/2010;

Overwegende dat de aanvraag gesitueerd is in (de nabijheid van) beschermingsgebieden (habitats) zoals deze afgebakend zijn door de Vlaamse regering bij besluit van 4/05/2001 in uitvoering van de richtlijn 92/43/EEG van de raad van de Europese Gemeenschappen van 21/05/1992; dat het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos Limburg gevraagd werd op 19/02/2010;

Overwegende dat de aanvraag voor het publiek toegankelijke infrastructuur omvat (woning 2 in huursituatie), dat de veiligheid van de gebruikers van deze infrastructuur een zaak van openbare orde is; dat derhalve het advies van de bevoegde brandweer (■■■■■) gevraagd werd op 19/02/2010;

Behandeling van de adviezen

Overwegende dat het advies van het Departement Landbouw en Visserij - Duurzame Landbouwonwikkeling Limburg afgeleverd op 25/02/2010 gunstig is, maar niet onverdeeld gunstig (zie bijlage);

Overwegende dat de voorgestelde argumentatie weliswaar juist te noemen is, maar dat de historische bewijsvoering voor de woning 2 hier primeert boven de overweging dat een eventuele latere uitbreiding van woning 2 tot een volumetoename kan leiden; dat dit laatste een vermoeden is dat nergens dor bewijzen of feiten gestaafd wordt en dat in de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag geen vermoedens als motivatie voor een advies mogen gebruikt worden;

Overwegende dat er nergens in de motivering van dit advies argumenten bijgebracht worden vanuit de geldende wetgeving of uitvoeringsbesluiten, dat er zelfs gesteld wordt dat de huidige toestand niet schadelijk is voor de lokale landbouwstructuur;

Overwegende dat met bovenstaande argumentatie de elementen die het advies “niet onverdeeld” gunstig maken, kunnen weerlegd worden;

Overwegende dat het advies van het Agentschap Infrastructuur, Afdeling Wegen en Verkeer Limburg afgeleverd op 01/03/2010 gunstig is (zie bijlage);

Overwegende dat met dit gunstig advies ingestemd kan worden;

Overwegende dat het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos Limburg afgeleverd op 12/03/2010 gunstig is (zie bijlage);

Overwegende dat met dit gunstig advies akkoord kan gegaan worden;

Overwegende dat het advies van de bevoegde brandweer (■■■■■) afgeleverd op 02/03/2010 gunstig is onder voorwaarden (zie bijlage);

Overwegende dat vanuit veiligheidsoogpunt met dit advies en met de gestelde voorwaarden kan akkoord gegaan worden;

5 Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Beoordeling van de functionele inpasbaarheid

Overwegende dat de uitgebreide argumentatie van de ontwerper in bijgevoegde motiveringsnota kan bijgetreden worden;

Overwegende dat de twee woningen al bestaan van minstens 1961, getuige de bijgebrachte foto's; dat uit de bijgevoegde getuigenverklaringen kan afgeleid worden dat op deze plaats al van 1946 twee gezinnen gewoond hebben; dat er minstens sprake was van een winkel met woning voor de winkelier, en een kleinere woning, aangeduid op de plannen als woning 2;

Overwegende dat de huidige configuratie van woningen 1 en 2 volledig de historische verdeling in twee woningen blijft respecteren;

Overwegende dat de beide woningen qua functie verenigbaar zijn met de directe omgeving, waar meerdere woningen gelegen zijn en er dus sprake is van een kleinschalige landelijke bewoning van de agrarische ruimte;

Overwegende dat de normale hinder voor de omgeving, veroorzaakt door een woongelegenheden in deze omgeving, eerder gering is en zeker verenigbaar is met de andere woongelegenheden in de directe omgeving;

Overwegende dat een garage een logische bijruimte bij een woning inhoudt;

Overwegende dat de ingerichte ruimten op de zolderverdieping niet verenigbaar zijn met de bestaande, vergunde woningen; dat een woondichtheid van drie eenheden in dit toch kleinschalig volume een te hoge dichtheid inhoudt

Overwegende dat deze ruimten als appartement gediend hebben sinds ongeveer 15 jaar, dat deze werken zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning werden uitgevoerd;

Overwegende dat in de plannen deze ruimten terug bij de bestaande woning betrokken worden, en dat de aparte woonfunctie op de zolderverdieping opgeheven wordt;

Beoordeling van de mobiliteitsimpact

Overwegende dat de regularisatie zeker geen toename van mobiliteit zal veroorzaken;

Beoordeling van schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid

Overwegende dat de bouwdiepte, bouwvrije zones en hoogten gerespecteerd worden in navolging van de verscheidenheid van bebouwing in de omgeving; dat het gebouw voldoende geïntegreerd is in het gebouwenpatroon van dit landelijk gehucht;

Overwegende dat de bestaande bebouwing geen specifieke architecturale kwaliteiten vertoont en dat de voorgestelde twee woningen voorzien zijn binnen de bestaande gebouwenconfiguratie zodat het straatbeeld niet nadelig wordt beïnvloed;

Overwegende dat de te regulariseren garage een kleinschalige uitbreiding inhoudt, dat deze garage in gepaste materialen opgetrokken wordt en dat de garage met toestemming indertijd op de perceelsgrens met de burens is opgetrokken;

Overwegende dat het kleine raam in de zijgevel van de garage, die tegen de perceelsgrens gebouwd werd, eveneens met toestemming van de burens geplaatst

werd; dat de gewestplanzonering op die plaats geen aansluitende nieuwbouw toelaat, dat het betrokken raam slechts uitkijk geeft op de voortuin van de buurman;

Overwegende dat woning 1 en 2 op basis van hoger vermelde argumenten en bewijslast als woning kunnen erkend worden, maar dat de inrichting van het appartement niet valt onder de toegelaten werken en handelingen voor zonevreemde gebouwen en constructies; dat daarom dit appartement als aparte wooneenheid moet verwijderd worden;

Beoordeling van de visueel-vormelijke elementen

Overwegende dat gezien de bestaande ruimtelijke configuratie en de reeds aanwezige bebouwing het bestaande straatbeeld niet wordt aangetast; dat de voorziene werken wat betreft kroonlijsthoogte en dakvorm stedenbouwkundig verantwoord zijn in de huidige straatwand; dat door de passende materiaalkeuze de integratie maximaal wordt gegarandeerd;

6 Watertoets

Overwegende dat het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen oplegt, die de watertoets genoemd worden;

Overwegende dat het voorliggende project een beperkte oppervlakte heeft en niet gelegen is in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt;

Overwegende dat de aanvraag die voorligt:

- geen toename inhoudt van de verharde oppervlakte;*
- Geen toename inhoudt van de dakoppervlakte;*
- voorzien wordt van een regenwaterput met recuperatie-installatie;*
- niet in de nabijheid van een waterloop gelegen is;*

...

8 Andere overwegingen en motivaties

Gelet op de uitgebreide bewijsvoering door middel van kadastrale schetsen, plannen en uitreksels, door middel van getuigenverklaringen en foto's en door middel van een uitgebreide motivatienota van de architect en de aanvrager, bewijsvoering die voldoende aangeeft dat woning 2 altijd als aparte woning bestaan heeft;

9 Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving;

Er wordt een GUNSTIG advies gegeven voor de regularisatie van een bestaande woning en garage onder de volgende voorwaarde:

Het appartement aangeduid op de plannen, en gelegen op de zolderverdieping van woning 1 moet volledig opgeruimd en ontmanteld worden; de vrijgekomen ruimten mogen, zoals weergegeven op de plannen, betrokken worden bij de woning 1, en mogen niet als afzonderlijke permanente woongelegenheid gebruikt worden

..."

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 21 mei 2010 het volgende ongunstig advies:

"...

ONGUNSTIG

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 15/01/2010 een gemotiveerd gunstig advies verleende; dat ik niet kan instemmen met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies; dat de aanvraag niet past in het geschetste wettelijk en

stedenbouwkundig kader daar de schaal, de bestemming en uitvoeringswijze niet bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede perceelsordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving;

Overwegende dat er niet wordt aangetoond dat het pand destijds door twee gezinnen als woning gebruikt werd; dat de bijgebrachte informatie m.b.t. de bewoningsgegevens geen verduidelijking biedt; dat de voorgestelde bestemming van 2 woningen aldus niet als vergund geacht kan beschouwd worden;

Overwegende dat uit de bijgevoegde kadastrale uittreksels bovendien blijkt dat het pand destijds geregistreerd werd zowel te [REDACTED], [REDACTED] als te [REDACTED], [REDACTED] telkens als "deel huis"; dat deze vermeldingen de facto de verwijzing naar hetzelfde pand inhouden waardoor er aldus enkel sprake is van één woonentiteit; dat volgens de voorliggende plannen het rechter gelegen bouwvolume van ondergeschikte aard is en aldus eerder als een aanhorigheid dient beschouwd te worden bij de oorspronkelijk woning/winkel links;

Overwegende dat in onderhavig geval een maximum bouwvolume van 1.000 m³ van toepassing is zoals voorzien in de bepalingen van artikel 4.4.15. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; dat volgens een schatting het huidige bouwvolume (inclusief de bijgebouwde garage) hoger ligt dan 1.000m³;

Overwegende dat er onvoldoende woonkwaliteit voor de rechter gelegen woonentiteit geboden wordt; dat de beschikbare woonruimte te klein is;

Overwegende dat de administratieve overheid haar beoordelingsbevoegdheid in het kader van artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening niet met evenveel vrijheid mag 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;

Overwegende dat in bijkomende orde het dossier onvolledig wordt bevonden; dat er geen fotoreportage van de huidige toestand bij de aanvraag werd gevoegd

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert op 1 juni 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij op basis van het negatieve advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 24 juli 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 augustus 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

" ...

In casu komt de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking om volgende redenen:

- De bestaande toestand was oorspronkelijk een woning met kleine winkel. Voor het pand werden nooit twee huisnummers toegekend.*
- Overeenkomstig artikel 4.4.12. van het VCRO geldt dat in alle bestemmingsgebieden de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. In casu wordt het aantal woongelegenheden vermeerderd en is de aanvraag derhalve strijdig met de voorschriften van het gewestplan.*
- Het lager of rechter gedeelte van het pand heeft een oppervlakte van circa 50 m² en heeft weinig woonkwaliteit. De oppervlakte van de leefruimte (4,14 X 3,80) is zeer*

beperkt en bijna niet bruikbaar door de aanwezigheid van de spiltrap. Volgens de normen van de Vlaamse huisvestingsmaatschappij dient de leefruimte minimaal 20 m2 te bedragen voor één persoon.
..."

Na de hoorzitting van 17 augustus 2010 beslist de verwerende partij op 2 september 2010 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

"...

Overwegende dat de beroeper een garage bij een woning wenst te regulariseren evenals de opsplitsing van de woning in twee wooneenheden: één woongelegenheid in de hoofdbouw met mansardedak (kroonlijst 6,70 meter) en één woongelegenheid in de zijbouw afgewerkt met zadeldak (5,08 meter); dat de constructie gesitueerd is in een kleine woningencluster langs [REDACTED] ten zuiden van [REDACTED];

Overwegende dat volgens het goedgekeurd gewestplan de aanvraag gesitueerd is in de zone landschappelijk waardevol agrarisch gebied; dat overeenkomstig artikel 11 § 4.1 van het KB van 28 december 1972 de agrarische gebieden bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin; dat behoudens bijzondere bepalingen de agrarische gebieden enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen en de woningen voor de exploitanten mogen bevatten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar landbouwbedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven; dat overeenkomstig artikel 15 § 4.6.1 van voormeld KB de landschappelijk waardevolle gebieden degene zijn waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen; dat in deze gebieden alle handelingen mogen worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in de grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen; dat de aanvraag werken betreft in functie van een residentieel gebruik en derhalve niet bestaanbaar is met het gewestplan; dat voor het perceel geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften van een BPA, verkaveling of ruimtelijk uitvoeringsplan van toepassing zijn; dat overeenkomstig artikel 19 van voormeld KB de vergunning slechts wordt afgegeven, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, indien de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

Overwegende dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek van de aanvraag geen bezwaren werden ingediend;

Overwegende dat het advies van AWV gunstig is;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen de aanvraag gunstig adviseerde onder volgende voorwaarde:

"...Het appartement aangeduid op de plannen, en gelegen op de zolderverdieping van woning 1 moet volledig opgeruimd en ontmanteld worden; de vrijgekomen ruimten mogen, zoals weergegeven op de plannen, betrokken worden bij de woning 1, en mogen niet als afzonderlijke permanente woongelegenheid gebruikt worden..."; dat de aanvraag werd geweigerd op ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar;

Overwegende dat in casu de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komt om volgende redenen:

- *De bestaande toestand was oorspronkelijk een woning met kleine winkel. Voor*

het pand werden nooit twee huisnummers toegekend.

- *Overeenkomstig artikel 4.4.12. van het VCRO geldt dat in alle bestemmingsgebieden de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. In casu wordt het aantal woongelegenheden vermeerderd en is de aanvraag derhalve strijdig met de voorschriften van het gewestplan.*
- *Het lager of rechter gedeelte van het pand heeft een oppervlakte van circa 50 m2 en heeft weinig woonkwaliteit. De oppervlakte van de leefruimte (4,14 X 3,80) is zeer beperkt en bijna niet bruikbaar door de aanwezigheid van de spiltrap. Volgens de normen van de Vlaamse huisvestingsmaatschappij dient de leefruimte minimaal 20 m2 te bedragen voor één persoon.*

*Overwegende dat het beroep niet kan worden ingewilligd;
...”*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van “artikel 4.7.23, §1 van de VCRO en de formele motiveringsplicht”.

De verzoekende partij licht dit middel als volgt toe:

“ ...

De Bestendige Deputatie die geroepen is om uitspraak te doen over een stedenbouwkundige aanvraag, ongeacht of dit in graad van beroep is of niet, behoort een eigen beoordeling te maken over de aanvraag en over het ingediende beroep en de eigen motieven van de beslissingnemende Overheid dienen terug te vinden zijn in de beslissing;

Zulks is, naar mening van verzoekende partij, de draagwijdte welke dient gegeven te worden aan artikel 4.7.23 § 1 VCRO;

Ten deze dient vastgesteld te worden dat de Bestendige Deputatie geen eigen beoordeling heeft gemaakt over de aanvraag enerzijds en over het door verzoekende partij ingediende beroep anderzijds;

Uit de tekst van de bestreden beslissing stelt de Bestendige Deputatie dat de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komt doch het gaat hier niet over een eigen beoordeling van de Bestendige Deputatie;

Het feit dat de Bestendige Deputatie ertoe gehouden is haar beslissing te nemen op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar dd. 13 augustus 2010 wil niet zeggen dat de Bestendige Deputatie zich vermag te beperken tot een quasi-woordelijke overname van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar; Zulks zou de notie "eigen beoordeling" volstrekt uithollen

De vergelijking van het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar met de bestreden beslissing, toont aan dat de Bestendige Deputatie geen eigen beoordeling heeft gegeven;

Daarenboven dient ook vastgesteld te worden dat de Bestendige Deputatie in de bestreden beslissing wel stelt dat zij de heer [REDACTED], Architect van verzoekende partij alsmede de heer [REDACTED] gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, gehoord heeft en hun opmerkingen ook besproken heeft doch uit geen enkele considerans uit de bestreden beslissing kan afgeleid worden dat hun opmerkingen ook betrokken werden in de formele redengeving om te weigeren;

Nergens kan er inderdaad in de bestreden beslissing een considerans aangewezen worden waaruit blijkt dat een antwoord voorbehouden werd op de argumenten, opmerkingen en bevindingen van beide heren welke gehoord werden;

Het eerste middel heeft een gegrond karakter;

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

...

Volgens verzoekende partij heeft ons college geen eigen beoordeling gemaakt over de aanvraag en over het ingediende beroep. Verzoekende partij stelt enerzijds dat ons college zich heeft beperkt tot een quasi-woordelijke overname van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, en anderzijds dat er nergens in de bestreden beslissing een considerans kan worden aangewezen waaruit blijkt dat een antwoord werd voorbehouden op de argumenten, opmerkingen en bevindingen van diegenen die gehoord werden. Volgens verzoekende partij werden hun opmerkingen niet betrokken in de formele redengeving om te weigeren.

Ons college wenst daar als volgt op te antwoorden.

2. Eerst en vooral wenst ons college te verwijzen naar de motivering die in het bestreden weigeringsbesluit werd opgenomen. Deze motivering luidt als volgt:

"(. . .)

Gelet op de redenen van het beroep zoals vermeld in voornoemde brief,' Gelet op het onderzoek dat ter plaatse werd ingesteld;

Gelet op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 13 augustus 2010;

Gelet op de wens van de beroeper om gehoord te worden; dat alle partijen werden opgeroepen; dat op het onderhoud van 17 augustus 2010 architect [REDACTED] en de heer [REDACTED] zijn verschenen;

Gelet op de opmerkingen van de aanwezige partijen geformuleerd tijdens de hoorzitting, die werden besproken en in overweging genomen door de deputatie alvorens te beslissen over het beroep;

(. . .)

Overwegende dat in casu de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komt om volgende redenen:

• De bestaande toestand was oorspronkelijk een woning met kleine winkel. Voor het pand werden nooit twee huisnummers toegekend.

• Overeenkomstig artikel 4.4. 12. van het VCRO geldt dat in alle bestemmingsgebieden de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. In casu wordt het aantal woongelegenheden vermeerderd en is de aanvraag derhalve strijdig met de voorschriften van het gewestplan.

• Het lager of rechter gedeelte van het pand heeft een oppervlakte van circa 50 m2 en heeft weinig woonkwaliteit. De oppervlakte van de leefruimte (4, 14 X 3,80) is zeer beperkt en bijna niet bruikbaar door de aanwezigheid van de spiltrap. Volgens de normen van de Vlaamse huisvestingsmaatschappij dient de leefruimte minimaal 20 m2 te bedragen voor één persoon. (...) "

Uit dit bestreden besluit zijn duidelijk de redenen af te leiden waarom ons college de vergunning heeft geweigerd. Deze wettig en afdoende motivering verantwoordt op het eerste zicht alleen al het bestreden besluit.

In haar verzoekschrift concretiseert verzoekende partij trouwens nergens expliciet op welke wijze ons college de formele motiveringsplicht heeft geschonden met het alhier bestreden besluit. Ze stelt hierbij enkel dat er een schending zou gebeurd zijn van artikel 4.7.23 § 1 VCRO.

Artikel 4.7.23 ,§ 1 VCRO luidt als volgt: "De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord. "

2.1 Ten eerste werpt de verzoekende partij op dat ons college geen eigen beoordeling heeft gemaakt over de aanvraag en dat de eigen motieven niet terug te vinden zijn in de beslissing, omdat ons college zich zou beperken tot een bijna letterlijke overname van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

Ons college wijst erop dat het aanvraagdossier ingevolge artikel 4.7.21 ,§ 1 VCRO aan een geheel nieuw onderzoek is onderworpen. De aanvraag en het dossier werd opnieuw in haar volledigheid onderzocht en aan een eigen, zorgvuldig en afdoende onderzoek onderworpen. Artikel 4.7.23 ,§ 1 VCRO bepaalt dat ons college zijn beslissing neemt "op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar". Het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar is essentieel en noodzakelijk tijdens de behandeling van het dossier. Het staat bovendien duidelijk in de wetgeving zelf dat ons college zijn beslissing neemt op basis van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

Het middel in het verzoekschrift lijkt op het eerste zicht dan ook volledig uit de lucht gegrepen. Het gaat te ver te stellen dat als er een gelijkenis is met de motivering en de redenen van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, zoals opgenomen in zijn verslag, ons college geen eigen beoordeling zou hebben gemaakt. Ons college kan uiteraard wanneer het zo oordeelt zich aansluiten bij het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. Het feit dat er een stuk uit het verslag van de ambtenaar wordt overgenomen in het besluit van ons college, maakt het besluit niet onwettig. Ons college maakt dan deze motivering van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar tot eigen motivering.

De notie "eigen beoordeling" en "eigen motieven" moeten in de juiste context worden gezien. Het is in dit kader zeker niet zo dat deze begrippen worden uitgehold zoals verzoekende partij klaarblijkelijk beweert. Ons college heeft de aanvraag in alle redelijkheid zelf onderzocht, onder andere door de vergunningsaanvrager zelf te horen.

De wettigheid van het besluit van ons college wordt dus zeker niet aangetast wanneer ons college zich aansluit bij het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. Het is immers niet verboden dat ons college ter voorbereiding van haar

beslissing een beroep doet op haar diensten om de aanvraag te onderzoeken en daarover een advies te geven. Zeker niet als dit ook nog eens expliciet in de wetgeving staat zoals hier het geval is. Overigens blijkt uit het bestreden besluit dat de deputatie zich achteraf dit advies eigen heeft gemaakt (zie ook bv. R. v .St. nr.20B.216, 19 oktober 2010).

Door het weigeringsbesluit van 2 september 2010 heeft ons college het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en de hierin vervatte redenering zich eigen gemaakt, zodoende dat het gezien moet worden als eigen beoordeling en eigen motivering van ons college.

2.2 Ten tweede voert de verzoekende partij aan dat ons college geen rekening heeft gehouden met de opmerkingen en argumenten die gemaakt werden tijdens de hoorzitting.

Om te voldoen aan de opgelegde motiveringsplicht is ons college er niet toe gehouden om alle bezwaren die geuit zijn punt na punt te beantwoorden en te weerleggen. In het besluit moeten wel duidelijk en afdoende de redenen worden aangegeven waarop de weigeringsbeslissing is gesteund. Enkel in het algemeen moet blijken dat ons college de opgeworpen grieven bij zijn beoordeling heeft betrokken en waarom deze argumenten niet werden aangenomen.

In casu is ingegaan op de vraag van de beroeper om gehoord te worden. Op de hoorzitting van 17 augustus 2010 waren de heer [REDACTED], architect van de verzoekende partij, en de heer [REDACTED], gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, aanwezig. In het besluit van ons college werd hier ook melding van gemaakt. Bovendien vermeldt het besluit dat de geformuleerde opmerkingen van de aanwezige partijen werden besproken en in overweging werden genomen alvorens een beslissing te nemen over het beroep.

De opgegeven motivering is afdoende om de beslissing te onderbouwen en het is duidelijk dat de geuite bezwaren niet van die aard waren dat zij de weigeringsbeslissing konden omslaan.

Overeenkomstig vaste rechtspraak van de Raad van State is het trouwens zo dat uit de formele motiveringsplicht niet volgt dat het nodig is de motieven van de motieven weer te geven en uit te leggen. De motiveringsplicht reikt niet zo ver dat in het besluit duidelijk opgegeven motieven nog verder moeten toegelicht worden.

Uit de besluitvorming blijkt duidelijk dat ons college rekening heeft gehouden met de bezwaren die de verzoekende partij tijdens het dossier en onderzoek, zowel in eerste aanleg als in beroep, heeft opgeworpen, en ook zoals ze deze dag werden herhaald tijdens de hoorzitting bij de behandeling van het beroep.

De in het bestreden besluit aangehaalde motieven en redenen zijn voldoende om aan te geven waarom ons college van mening was de gevraagde vergunning te moeten weigeren aan de verzoekende partij.

De stelling van de verzoekende partij dat ons college geen eigen beoordeling over de aanvraag én over het ingediende beroep heeft gemaakt gaat dus niet op.

Gelet op hetgeen hiervoor werd uiteengezet, kan de argumentatie van de verzoekende partij als zou er een schending zijn van de formele motiveringsplicht en artikel 4.7.23, §1 VCRO niet worden gevolgd.

Het eerste middel moet ongegrond worden verklaard.

...

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat uit de tekst en de redactie van de bestreden beslissing duidelijk zou blijken dat verwerende partij zich geen eigen mening gevormd heeft.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de verwerende partij wel degelijk haar eigen motivering heeft verleend.

Het feit dat het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar gelijklopend is met de motivering van de verwerende partij doet hieraan geen afbreuk.

De Raad ziet niet in hoe dit kan leiden tot een schending van artikel 4.7.23, §1 VCRO, dat bepaalt dat de verwerende partij haar beslissing neemt omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

De verzoekende partij is van mening dat een antwoord zou verleend moeten worden in de bestreden beslissing omtrent de argumenten van de architect van verzoekende partij en een vertegenwoordiger van de gemeente Voeren op de hoorzitting.

In de bestreden beslissing valt hierover het volgende te lezen:

“ ...

Gelet op de wens van de beroeper om gehoord te worden; dat alle partijen werden opgeroepen; dat op het onderhoud van 17 augustus 2010 architect [REDACTED] en de heer [REDACTED] zijn verschenen;

Gelet op de opmerkingen van de aanwezige partijen geformuleerd tijdens de hoorzitting, die werden besproken en in overweging genomen door de deputatie alvorens te beslissen over het beroep;

... ”

De Raad oordeelt dat de zorgvuldigheidsplicht van de verwerende partij centraal staat, ook wanneer de VCRO enerzijds wel een normatief hoorrecht regelt, maar dat anderzijds de inhoudelijke verplichtingen voor de verwerende partij nog niet uitgewerkt zijn.

Het is evenwel onduidelijk welke (bijkomende) argumentatie nog werd ontwikkeld door beide bovenvermelde personen en/of het nog noodzakelijk was om deze argumentatie te beantwoorden. De verzoekende partij geeft hierover ook geen enkele toelichting. Er werden ook geen bijkomende stukken ingediend naar aanleiding van deze hoorzitting.

Op basis van deze gegevens dient dan ook vastgesteld te worden dat de verzoekende partij op nuttige wijze haar opmerkingen met betrekking tot het beroepschrift heeft kunnen toelichten op de hoorzitting. Het feit dat de verzoekende partij het niet eens is met de gevolgen die aan eventuele bijkomende argumenten - die niet worden weergegeven door de verzoekende partij – zijn gegeven door de verwerende partij impliceert geen schending van artikel 4.7.23, § 1 VCRO.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van “het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur van zorgvuldigheid, van redelijkheid en van juiste/correcte/afdoende motivering bij de vaststelling van de rechtens vereiste feitelijke grondslagen waarop een administratieve beslissing dient te steunen.”

De verzoekende partij licht dit middel als volgt toe:

“ ...

Een administratieve beslissing dient steeds te berusten op een feitelijke grondslag waarbij de feiten die de grondslag uitmaken van de administratieve beslissing correct dienen vastgesteld te worden;

Ten deze dient vastgesteld te worden dat de feitelijke grondslag waarop de beslissing van de Bestendige Deputatie berust niet correct werd vastgesteld;

Een niet-correcte vaststelling van het feitencomplex staat vanzelfsprekend een correcte en diensvolgens ook een wettige administratieve beslissing in de weg;

Met betrekking tot de feitelijke grondslag overwoog de Bestendige Deputatie dat de oorspronkelijke toestand een woning was met een kleine winkel en dat er voor het pand nooit twee huisnummers werden toegekend;

Zoals door het College van Burgemeester & Schepenen van de gemeente [REDACTED] terecht overwogen werd in haar advies, blijkt ten genoegen van recht uit het door de heer [REDACTED] neergelegde dossier onomstotelijk dat er ter plaatse in de loop van tientallen jaren steeds sprake is geweest van 2 afzonderlijke woonentiteiten;

Uit de kadastrale schetsen, uit de kadastrale plannen en uittreksels, door middel van diverse getuigenverklaringen en meerdere foto's welke aan de Bestendige Deputatie werden aangeboden en welke ook thans opnieuw neergelegd worden werd afdoend en overtuigend aangetoond door verzoekende partij dat er ter plaatse steeds 2 verschillende woonentiteiten bestaan hebben en dat in het verleden er steeds twee afzonderlijke families gewoond hebben in 2 verschillende woningen;

Dat er familiale banden bestonden tussen de bewoners van de beide woningen heeft vanzelfsprekend geen enkele pertinentie: het ging over 2 verschillende huishoudens.

WONEN is daarenboven het enig te weerhouden criterium vanuit het stedenbouwkundig oogpunt en niet huisnummering;

Ook de beschrijvende nota van Architect [REDACTED] geeft op afdoende en overtuigende wijze weer dat het gaat om 2 verschillende woningen welke overigens geruime tijd aan verschillende families in eigendom behoorden en bewoond werden;

Dat in sommige oude kadasterdocumenten gewag gemaakt wordt van een deel van de woning staat niet in de weg dat in realiteit er twee families woonden in twee verschillende woonentiteiten;

De beweegredenen van de Bestendige Deputatie dat “... voor het pand nooit twee huisnummers.... ” werden toegekend is dan ook niet alleen onjuist maar is daarenboven zonder enige pertinentie te meer daar de woningen deel uitmaakten van twee verschillende deelgemeenten;

De bewijsvoering van het bestaan van twee woonentiteiten in het kader van de reglementering Ruimtelijke Ordening is compleet irrelevant ten aanzien van de huisnummering waarvan de toekenning een gemeentelijke aangelegenheid uitmaakt

(zie onlangs nog het principieel antwoord desbetreffend op vraag nr. 429 van 31 mei 2010 van de Vlaamse Minister van Ruimtelijke Ordening P. MUYTERS in het Vlaams Parlement);

Huisnummers zijn aldus irrelevant wat de reglementering Ruimtelijke Ordening betreft en de Bestendige Deputatie heeft ten onrechte het criterium huisnummering betrokken in haar beoordeling i.p.v. naar de echte woonrealiteit te zien;

De (daarenboven) onjuiste overweging van de Bestendige Deputatie dat nooit twee huisnummers toegekend werden mocht en kon niet wettig betrokken worden in de beoordeling van het al dan niet bestaan van twee woonentiteiten gezien dit behoort tot het domein van Ruimtelijke Ordening;

Mutatis mutandis kan om dezelfde redenen vanzelfsprekend ook de tweede beweegredenen van de Bestendige Deputatie niet aanvaard worden;

Artikel 4.4.12 VCRO bepaalt inderdaad dat verbouwingen aan zonevreemde woningen niet kunnen leiden tot een verhoging van het aantal woonentiteiten doch het bestaand aantal mag wel behouden blijven;

Verzoekende partij toont aan - ten genoegen van recht - dat het aantal woonegelegenheden ONGEWIJZIGD blijft doch vraagt enkel maar een regularisatie voor een bestaande woning en voor een garage, niet de regularisatie van nog meerdere woonentiteiten;

Ook de toegelaten volumes worden gerespecteerd: de bestaande woningen hebben respectievelijk een volume van 676,3 m³ en 216,1 m³ m.a.w. een volume dat niet correct door de Bestendige Deputatie werd ingeschat.

Zelfs met het in aanmerking van de garage (101,4 m³) wordt de norm van 1.000,00 m³ voor zonevreemde woningen niet overschreden: ook dit feitelijk gegeven werd niet correct ingeschat door de Bestendige Deputatie;

Terzake is dan ook geen sprake van het vermeederen van een aantal woonentiteiten en mist de beoordeling door de Bestendige Deputatie elke feitelijke grondslag;

Verder tonen de plannen en documenten van Architect [REDACTED] aan dat de oppervlakte van 50m² overschreden wordt (52 m²) , dat er voldoende woonkwaliteit aanwezig is en dat een optimaal gebruik van alle mogelijke nutsvoorzieningen mogelijk is;

Er is ook de luxe van een buitentuin van 150 m² en gedurende tientallen jaren werden de beide woonentiteiten effectief bewoond: indien er onvoldoende woonkwaliteit zou geweest zijn - quod non - dan zou de woning zeker niet gedurende tientallen jaren onafgebroken bewoond geweest zijn;

De oppervlakte van de leef ruimtes is dan ook absoluut binnen de normen en staan noch vanuit stedenbouwkundig oogpunt noch vanuit het standpunt van ruimtelijke ordening een regularisatie in de weg;

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

In het tweede middel tot nietigverklaring van de bestreden beslissing werpt de verzoekende partij op dat er een schending was van het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur van zorgvuldigheid, van redelijkheid en van juiste/correcte/afdoende motivering bij de vaststelling van de rechtens vereiste feitelijke grondslagen waarop een administratieve beslissing dient te steunen.

Verzoekende partij haalt aan dat de feitelijke grondslag waarop de beslissing van ons college berustte niet juist werd vastgesteld, wat bijgevolg een correcte en dienvolgens ook een wettige administratieve beslissing in de weg stond.

In het bijzonder stelt verzoekende partij dat er in de loop van tientallen jaren steeds sprake is geweest van 2 afzonderlijke woonentiteiten en dat er steeds 2 afzonderlijke

families gewoond hebben in 2 verschillende woningen. Volgens verzoekende partij baseert ons college zich verkeerdelijk op het feit dat de oorspronkelijke toestand een woning met een kleine winkel was en dat er voor het pand nooit 2 huisnummers werden toegekend, omdat vanuit stedenbouwkundig oogpunt wonen het enig te weerhouden criterium is en niet de huisnummering.

Ons college wenst op dit middel het volgende te antwoorden.

2. In het bestreden besluit concludeert ons college inderdaad dat het bestaande gebouw, gelegen te [REDACTED], gezien moet worden als 1 woongelegenheden. De redenering van de vergunningsaanvrager dat het om 2 verschillende woningen gaat, die geruime tijd aan verschillende families in eigendom behoorden en bewoond werden, wordt niet gevolgd.

2.1 Eerst dient er op gewezen te worden dat verzoekende partij onder feitelijke gegevens 01. verkeerdelijk aangeeft dat de ligging van de 2 woningen precies overeenstemt met de ligging van beide perceelnummers, enerzijds een woning gelegen te [REDACTED], [REDACTED] anderzijds een woning te [REDACTED], [REDACTED]. Volgens verzoekende partij ligt in elke deelgemeente precies 1 woonentiteit. Op de kadastrale plannen (inventarisstuk nummer 5.1.5) en op het plan van de architect (inventarisstuk nummer 12.1) is duidelijk zichtbaar dat de splitsingslijn tussen de door de aanvrager VCROnderstelde beide woningen niet overeenkomt met de grenslijn van beide perceelnummers. De bewering van verzoekende partij (zie middel 2 in verzoekschrift) dat de woningen deel uitmaakten van twee verschillende deelgemeenten, is dan ook manifest onjuist.

2.2 Vervolgens wenst ons college uiteen te zetten waarom er niet gesproken kan worden van 2 afzonderlijke woonentiteiten.

In het verzoekschrift geeft verzoekende partij een tijdslijn weer hoe beide woningen altijd door 2 verschillende families bewoond werden. Hieruit kan besloten worden dat er van 1972 tot en met 2009 maar 1 eigenaar is geweest. Uit de getuigenverklaringen (inventarisstuk nummer 5.1.9) blijkt dat gedurende die periode het grotere linkergedeelte bewoond is geweest door verzoekende partij (de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED]) en het rechtergedeelte door de heer en mevrouw [REDACTED] (ouders van de heer [REDACTED]). Op de kadastrale leggers waar de toestand op 1 januari 2009 werd aangeduid (inventarisstuk 5.1.5) is te zien dat beide perceelnummers toebehoorden aan mevrouw [REDACTED] in vruchtgebruik en aan haar zoon, verzoekende partij, in blote eigendom. Hieruit kan worden besloten dat de heer en mevrouw [REDACTED] tot hun overlijden eigenaar waren van het hoofd- en bijgebouw, terwijl hun zoon en diens echtgenote tijdens die periode in het hoofdgebouw (linkergedeelte) hebben gewoond. Indien zij gedurende die lange periode het pand altijd als 2 aparte woningen hadden aanzien, hadden toch al eerder maatregelen kunnen getroffen worden om het gebouw effectief te splitsen in 2 afzonderlijke woningen, met eventueel een apart huisnummer. Het moet gezien worden als 1 woning waar ze samen als 1 familie in hebben geleefd.

Verzoekende partij haalt in haar verzoekschrift aan dat de bestaande familiebanden tussen de bewoners van beide woningen geen enkele pertinentie heeft, aangezien het altijd ging over 2 verschillende huishoudens. Ons college wijst er op dat het wel degelijk een belangrijke rol kan spelen in de overweging of het om 1 of meerdere woningen gaat. Moest het nu zo zijn dat beide huishoudens geen familiale band hadden, was het logischer om te redeneren dat het ging om 2 verschillende woonentiteiten. Aangezien het hier telkens ging om 2 gezinnen die een bloedband met elkaar hadden, kan er worden aangenomen dat zij onder "hetzelfde dak" woonden, maar gewoon ieder in een aparte afgesloten ruimte. Zo'n constructie komt de dag van vandaag wel meer voor.

Ons college stelt dan ook dat het rechtergedeelte van het gebouw, net zoals het appartement in het linkergedeelte, beschouwd moet worden als één samenhangend geheel met het linkergedeelte. Te meer omdat het rechtergedeelte zo klein is, kan er worden aangenomen dat de bewoners af en toe in het linkergedeelte "leefden".

Wat verwerende partij met dit alles probeert aan te tonen, is dat ook al is de woning, gelegen te [REDACTED], altijd bewoond geweest door meerdere huishoudens, dit nog niet rechtstreeks inhoudt dat er altijd zoveel woonentiteiten hebben bestaan als er huishoudens zijn. Dit gaat een stap te ver, omdat dit dan kan worden doorgetrokken naar elke situatie telkens als een kind met zijn echtgeno(o)te zou verblijven bij zijn ouders of visa versa.

Uit geen enkel gemeentelijk stuk of ander stuk is af te leiden dat er effectief 2 gezinnen hebben gewoond. Het is niet omdat op de kadastrale legger van 1961 meerdere eigenaars werden aangegeven, dat sowieso hieruit moet worden afgeleid dat er in 2009-2010 ook 2 verschillende eigenaars/bewoners waren van het gebouw. Het is niet ondenkbaar dat door het erfrecht het gebouw in handen is gevallen van één familie, wat hier het geval lijkt te zijn.

Uit de kadastrale leggers van 18 december 2009 blijkt dat er op de kadastrale legger van [REDACTED] wordt aangegeven dat het perceelnummer een gedeelte is van het huis en dat het andere deel te vinden is op de legger van [REDACTED]. Op de legger van [REDACTED] staat ook het kadastraal inkomen van de gehele woning aangegeven. Hetzelfde fenomeen is terug te vinden op de kadastrale legger van 1952: het pand werd destijds geregistreerd zowel te [REDACTED] als te [REDACTED] telkens als "deel huts"

Uit deze voorgaande kadastrale leggers kan er geconcludeerd worden dat ze hetzelfde pand inhouden waardoor er aldus sprake is van één woonentiteit. Volgens ons college is het rechtergedeelte van ondergeschikte aard en moet het beschouwd worden als een aanhorigheid van de oorspronkelijke woning/winkel links.

De stelling van verzoekende partij dat er afdoend en overtuigend met verschillende documenten werd aangetoond dat er ter plaatse steeds 2 verschillende woonentiteiten bestonden en dat in het verleden er steeds 2 afzonderlijke families in 2 verschillende woningen woonden, mist dan ook elke grondslag.

2.3 Zelfs al gaat men er vanuit dat ons college verkeerdelijk de huisnummering als criterium heeft genomen, kan nog worden aangenomen dat bij zijn beoordeling ook de echte woonrealiteit in beeld is gebracht. Het is duidelijk dat ons college enkel wou aantonen dat het gebouw gezien moet worden als 1 woonentiteit. Het feit dat er nooit 2 huisnummers waren toegekend, is één van de redenen waarom ons college tot deze conclusie komt. Niemand kan er buiten dat huisnummering toch een goede indicatie kan zijn voor het bewijs van 2 verschillende woningen, zeker als het gaat over een periode van tientallen jaren. Daarenboven moet er opgemerkt worden dat de gebouwen reeds zonder vergunning tot stand waren gebracht en dat de administratieve overheden hierdoor voor een voldongen feit werden gezet. Juist omdat het een zonevreemd gebouw is, mag er wel enige strengheid door ons college aan de dag worden gelegd.

2.4 Verzoekende partij geeft vervolgens aan dat de beoordeling van ons college m.b.t. artikel 4.4.12 VCRO elke feitelijke grondslag mist. Overeenkomstig artikel 4.4.12 VCRO is het een voorwaarde voor de verbouwing van een bestaande zonevreemde woning dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

In casu wordt het aantal woonentiteiten in de aanvraag verdubbeld en is bijgevolg niet aan deze voorwaarde voldaan. Zoals hierboven reeds uitvoerig besproken, is het duidelijk dat ons college het pand ziet als 1 woning en dat de vergunningsaanvraag volgens hen nu meerdere woonentiteiten nastreeft.

Ons college heeft op dit punt dan ook de juiste redenering gemaakt.

Verzoekende partij stelt dat ons college het feitelijk gegeven van het woonvolume niet correct inschat. Nergens in het besluit echter spreekt ons college zich uit over de zagezegde overschrijding van de norm van 1 000 m³. Verzoekende partij werpt dit dan ook ten onrechte op.

2.5 Als derde reden van weigering gaf ons college op dat de woonoppervlakte van het rechtergedeelte van het pand zeer klein was. Het heeft een totale oppervlakte van

ongeveer 50 m³ en de oppervlakte van de leefruimte is miniem. Daar komt nog eens bij dat de leefruimte (4, 14X3,80) bijna niet bruikbaar is door de aanwezigheid van een spiltrap. Volgens verzoekende partij is er voldoende woonkwaliteit aanwezig, maar elke redelijke persoon moet toch aannemen dat het echt een minimum van ruimte is en dat een regularisatie ontoelaatbaar is. Het is ondenkbaar dat een gezin daar in normale fatsoenlijke omstandigheden kan wonen en leven.

Zelfs los van de hele discussie of het gaat om 1 of 2 woonentiteiten, is deze motivering over de woonkwaliteit determinerend op zich om de weigeringsbeslissing van ons college te onderbouwen.

Hieruit kunnen we concluderen dat ons college in alle redelijkheid correct de feiten heeft vastgesteld en dat er niet kan worden verweten dat dit een wettige administratieve beslissing in de weg heeft gestaan.

Het tweede middel dat wordt opgeworpen door verzoekende partij moet dan ook als ongegrond worden aangenomen.

...

3.

In haar wederantwoordnota herhaalt de verzoekende partij haar betoog.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.4.12 VCRO luidt als volgt:

“ ...

In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

...”

Deze bepaling is een onderdeel van de zogenaamde basisrechten voor zonevreemde constructies.

Deze basisrechten zijn te beschouwen als uitzonderingsbepalingen die het vergunningverlenend bestuursorgaan verbieden om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren louter omwille van een tegenstrijdigheid met de gewestplanbestemming die verordenend is. Voor zover er voldaan is aan de decretale voorwaarden mag met andere woorden de strijdigheid met de gewestplanbestemming geen reden zijn om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

2.

Het feit dat de basisrechten te beschouwen zijn als uitzonderingsbepalingen, betekent evenwel dat deze op restrictieve wijze moeten worden geïnterpreteerd. Vanaf het ogenblik dat een aanvraag niet voldoet aan de voorgeschreven decretale voorwaarden die op restrictieve wijze moeten worden geïnterpreteerd, zal het vergunningverlenend bestuursorgaan verplicht zijn de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Het is aan de partij die gebruik wenst te maken van de uitzonderingsmaatregel, in casu de verzoekende partij, om aan te tonen dat voldaan is aan de betrokken voorwaarden.

Zij verwijst hiervoor naar “kadastrale schetsen, kadastrale plannen en uittreksels, (...) diverse getuigenverklaringen en meerdere foto’s” (stukken 6 tot en met 18 van de bundel van de verzoekende partij).

Allereerst dient de Raad vast te stellen dat de kadastrale schetsen en uittreksels niet afdoende aantonen dat er ter plaatse steeds sprake was van 2 woongelegenheden.

Het is immers zo dat de betrokken kadastrale percelen niet overeenkomen met de locatie van de volgens verzoekende partij verschillende woongelegenheden.

Verder worden een aantal kadastrale leggers voorgelegd waarop de toenmalige en huidige eigenaar(s) van het betrokken gebouw zijn vermeld. De Raad stelt vast dat beide kadastrale percelen altijd dezelfde eigenaar(s) hebben gekend. Ook aan de hand van deze stukken kan niet afgeleid worden dat er sprake is van 2 woongelegenheden.

Ook de foto’s die worden bijgevoegd zijn onvoldoende. Zij tonen enkel de buitenkant van de betrokken woning.

Rest nog de verschillende identieke getuigenverklaringen. In deze vier identieke verklaringen wordt gesteld dat tot op heden het grote gedeelte bewoond wordt door de zoon en zijn vrouw en het kleine gedeelte door de vader en zijn vrouw.

In de begeleidende nota van de aanvraag wordt dan weer het volgende gemeld:

“ ...

De zolderniveau van woning 1 bestond vroeger uit een zolder en slaapkamers

Een 15tal jaren geleden werd dit niveau verbouwd tot “appartement” voor de zoon van de eigenaar en zijn vrouw. Deze hebben 7 jaren in dit appartement gewoond. Ze hebben in die tijd eveneens een buitentrap geplaatst om een privéttoegang te maken voor dit appartement.

Wanneer de zoon zijn woning gebouwd had en erin is gaan wonen, heeft de eigenaar dit appartement verhuurd aan een jonge man die het financieel moeilijk had. Hij verhuurt sinds een aantal jaren dit appartement voor 300 euro/maand alle lasten inbegrepen om de jonge man toch een redelijke woonruimte te geven aan een democratische prijs.

Wanneer de huurder een nieuwe woning zal gevonden hebben, dan zal de eigenaar dit appartement verbouwen tot 2 kamers en een open ontspanningsruimte en werkruimte voor zijn kleinkinderen. De buitentrap zal verwijderd worden en er komt een rechtstreekse toegang via de overloop op de verdieping van woning 1. Deze ruimte zal nooit meer verhuurd worden.

...”

Hieruit kunnen een aantal conclusies getrokken worden. Zowel de zoon met zijn echtgenote als de vader met zijn echtgenote woonden in woning 1. Woning 1 is volgens de stedenbouwkundige plannen het grote gebouw op de betrokken percelen. De verzoekende partij wenst evenwel met de vergunningsaanvraag 2 verschillende woningen (woning 1 en 2) te bekomen, wat dus niet overeenstemt met de huidige situatie.

Voor de betrokken percelen is ook enkel een weigering van een stedenbouwkundige vergunning gekend voor het bouwen van een garage. Klaarblijkelijk werd dan ook een appartement en een buitentrap geplaatst zonder de vereiste stedenbouwkundige vergunning.

De verzoekende partij kan geen rechten putten uit een onwettige situatie.

De verzoekende partij toont dan ook niet aan dat de aanvraag voldoet aan de voorwaarden opgenomen in artikel 4.4.12 VCRO.

Het middel is ongegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich op de schending van “artikel 4.4.15 VCRO”

De verzoekende partij licht dit middel als volgt toe:

“ ...

De bestreden beslissing onthoudt ook ten onrechte aan verzoekende partij een bouwvergunning voor de garage;

Dit onderdeel van de aanvraag maakte nochtans integraal deel uitmaakt van de initiale aanvraag tot het bekomen van een bouwvergunning;

Luidens artikel 4.4.15 VCRO is de uitbreiding van een bestaande zonevreemde woning vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³ en op voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal;

De uitbreidingsmogelijkheden zijn onmogelijk in ruimtelijk kwetsbare gebieden (parkgebieden uitgezonderd) en recreatiegebieden;

De beide woonentiteiten zijn niet in deze bestemmingsgebieden gelegen en hebben respectievelijk een volume van 676,3 m³ en 216,1 m³ derwijze dat ook de uitbreiding met een garage met een volume van 101,4 m³ perfect bestaanbaar is en in overeenstemming is met artikel 4.4.15 VCRO;

De regularisatie van de garage verhoogt aldus geenszins het aantal woonegelegenheden derwijze dat verzoekende partij meent dat de Bestendige Deputatie hem ten onrechte een stedenbouwkundige vergunning heeft onthouden;

Het derde middel heeft insgelijks een ontvankelijk en gegrond karakter.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

In het derde middel werpt verzoekende partij op dat er een schending is gebeurd van artikel 4.4.15 VCRO, omdat ons college ten onrechte aan de verzoekende partij een vergunning voor de garage heeft onthouden. Verzoekende partij stelt dat de uitbreiding met een garage perfect in overeenstemming is met artikel 4.4.15 VCRO.

Het antwoord van ons college op dit derde middel is als volgt.

2. Ten eerste wenst ons college duidelijk te maken dat ze in haar beslissing er vanuit is gegaan dat de garage samenhangt met de opsplitsing van de woning en daarom ook niet voor vergunning in aanmerking komt.

Verwerende partij heeft dan ook de vergunning voor de regularisatie van de bestaande garage niet als een aparte aanvraag gezien. Zoals verzoekende partij zelf stelt in zijn verzoekschrift wordt dit onderdeel van de aanvraag geacht integraal deel uit te maken van de initiële vergunningsaanvraag voor de regularisatie. Ons college heeft deze

aanvraag dan ook niet apart behandeld, maar als één geheel gezien. De garage hangt vast aan het linkergedeelte van het gebouw, het is geen losstaande entiteit op zich.

Artikel 4.4.15 VCRO bepaalt dat het uitbreiden van een bestaande woning vergunbaar is als er aan een aantal voorwaarden voldaan zijn. Aan de voorwaarde dat het pand niet ligt in ruimtelijk kwetsbare gebieden en recreatiegebieden is voldaan. De tweede voorwaarde is dat het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1 000 m'. Ons college zegt in zijn bestreden besluit nergens dat door de garage deze limiet zou worden overschreden.

De derde voorwaarde is dat het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. In casu is er in de aanvraag tot regularisatie van de bestaande woning gelegen te [REDACTED], die samenhangt met de aanvraag voor de bestaande garage, wel sprake van een vermeerdering van het aantal woonegelegenheden, zoals onder middel 2 reeds voldoende is uiteengezet. De uitbreiding van de bestaande woning met een garage is dan ook niet vergunbaar aangezien het aantal woonegelegenheden in de woning verdubbeld wordt en tevens omdat de woonkwaliteit in het rechtergedeelte niet kan gegarandeerd worden.

Ons college heeft hier zijn eigen beoordeling gemaakt door te stellen dat er geen stedenbouwkundige vergunning kan toegekend worden voor de regularisatie van een bestaande woning én garage. De regularisatie van de bestaande garage kan niet los worden gezien van de regularisatie van de bestaande woning.

Het derde middel als zou er een schending gebeurd zijn van artikel 4.4.15 VCRO is dan ook ongegrond.

...

3.

In haar wederantwoordnota herhaalt de verzoekende partij haar betoog.

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.4.15. VCRO luidt als volgt:

“ ...

Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³ en op voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

...”

Bij de bespreking van het tweede middel wordt door de Raad vastgesteld dat de verzoekende partij niet aantoont dat de aanvraag voldoet aan de voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

Dit vormt een wettig determinerend weigeringsmotief, wat volstaat om de bestreden beslissing te schragen. Een eventuele schending van artikel 4.4.15. VCRO doet hieraan geen afbreuk.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
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 13 januari 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Patrick VANDENDAEL, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

Bram CARDOEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Bram CARDOEN

Patrick VANDENDAEL