

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0391 van 23 juni 2015
in de zaak 1011/0489/A/8/0501

In zake:



bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Thomas EYSKENS
kantoor houdende te 1000 Brussel, Bischoffsheimlaan 36
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 17 januari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 2 december 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] van 3 september 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de regularisatie van de wijziging van het aantal woongelegenheden.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED]

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 20 mei 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Patrick VANDENDAEL heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Thomas EYSKENS die verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII 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 23 juni 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“regularisatie wijziging aantal woongelegenheden”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan ‘Mechelen’, gelegen in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

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.

De brandweer van de stad ■■■■■ brengt op 20 juli 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ weigert op 3 september 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen weigert de vergunning om volgende redenen:

- *de aanvraag is strijdig met de verordening inzake 'het opdelen in meerdere woongelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen';*
- *de aanvraag is strijdig met de verordening inzake 'het versterken van de woonkwaliteit';*
- *niet verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg: de aanvraag overschrijdt de draagkracht van het perceel (zware programma van 9 woongelegenheden in relatie tot het ontbreken van een kwalitatieve buitenruimte en parkeerplaatsen)."*

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 7 oktober 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn ongedateerd verslag om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van een beoordeling identiek aan de bestreden beslissing.

Na de hoorzitting van 30 november 2010 beslist de verwerende partij op 2 december 2010 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

9. Beoordeling:

Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in CHE-gebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

In de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake 'opdelen en wijzigen hoofdfunctie'. De aanvraag omvat het wijzigen van het aantal woongelegenheden van een eengezinswoning en dient bijgevolg aan de voorschriften te voldoen. Beroeper brengt geenszins bij dat de huidige indeling in kamers reeds in het verleden werd vergund of van voor 1984 reeds aanwezig is. Gelet dat de woning geenszins in zijn oorsprong werd opgericht als een gebouw met kamers dient bijgevolg voor de huidige opdeling weldegelijk een bestemmingswijziging van ééngesinswoning naar gebouw met kamers te worden aangevraagd. Art. 4.2.1., 7° VCRO stelt dat niemand zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning een woning mag opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor huisvesting van een gezin of een alleenstaande mag wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer. In de VCRO staat in art. 4.2.24. §1 duidelijk vermeld dat bij de beoordeling van het aangevraagde (regularisatie) de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt worden genomen. Het feit dat er al dan niet een conformiteitsattest werd afgeleverd voor de kamers in 2005 staat los van de regelgeving die bepaalt waarvoor een vergunning vereist is en derhalve geen element om er vanuit te gaan dat de aanwezige kamers vergund zijn.

De geldende verordening stelt dat slechts een opdeling mogelijk is in: - maximaal 2 zelfstandige woongelegenheden, waarvan 1 met een minimale binnenoppervlakte van 135m²; - 1 zelfstandige woongelegenheden met een minimale binnenoppervlakte van 135m², en maximum 2 kamers. Bij de hoofdwoning dient in beide gevallen een aaneengesloten private buitenruimte behouden te blijven van minimaal 20m². De voorliggende aanvraag betreft de gehele opdeling van het hoofdvolume in kamers, nl. 8 kamers. Er is geen hoofdwoning van 135m² aanwezig en de verordening laat slechts maximum 2 kamers toe. De woongelegenheden achteraan is slechts 40 m² groot. Er is slechts een buitenruimte van 13,5 m² aanwezig waarvan een gedeelte overdekt. De aanvraag is derhalve in strijd met de geldende verordening.

De woongelegenheden van 40m² achteraan het perceel dient de voldoen aan de geldende verordening 'versterken van de woonkwaliteit'. De verordening legt op dat een leefruimte met keuken een minimale oppervlakte dient te hebben van 27,5 m² voor 1 persoon. De

slaapkamer dient een minimale grootte van 12m² te hebben. De leefruimte is in het voorliggend dossier slechts 16m² groot en de slaapkamer 7,5m². Bijkomend, maar niet van ondergeschikte orde, is het feit dat de slaapkamer niet beschikt over daglicht. Een lichtkoepel (plastiek golfplaten) kan men bezwaarlijk een element noemen dat de kamer van voldoende licht en lucht kan voorzien. De aanvraag is derhalve niet in overeenstemming met de verordening.

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Gelet dat de stad Mechelen de verordeningen heeft opgemaakt in kader van een kwalitatief wonen en hierbij reeds grondig een aftoetsing is gebeurd naar de goede ruimtelijke ordening, gelet dat de aanvraag hiermee strijdig is, voldoet de aanvraag derhalve niet aan de goede ruimtelijke ordening. Het standpunt van de stad [REDACTED] wordt bijgetreden dat de aanvraag zich bevindt op een perceelsoppervlakte van 154m² hetgeen reeds een beperkte oppervlakte is voor een eengezinswoning en dus geenszins geschikt is voor het organiseren van een zogenaamde woongelegenheid van 40m² en daarbij nog 9 kamers. Het betreft hier dan ook geen tijdelijke verblijven (zoals voor studenten) maar weldegelijk permanente huisvesting. De aanvraag overschrijdt duidelijk de draagkracht van het perceel. Het standpunt van de stad [REDACTED] wordt ook bijgetreden dat er geen enkele parkeerplaats wordt aangereikt. De specifieke doelgroep die beroeper aanhaalt verantwoordt wellicht een lager aantal autostaanplaatsen dan de parkeernorm van [REDACTED] oplegt, maar het volledig ontbreken van autostaanplaatsen is evenmin realistisch.

Watertoets:

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op de waterhuishouding.

Algemene conclusie:

De aanvraag is niet in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag is in strijd met de volgende gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen:

verordening inzake 'het opdelen in meerdere woongelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen'.

verordening inzake 'versterken woon kwaliteit'.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 22 december 2010 betekend aan de verzoekende partij. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een aangetekende brief van 17 januari 2011, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning en beschikt overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang.

C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

De verzoekende partij vraagt in het beschikkend gedeelte van haar verzoekschrift ondermeer “*de aanvraag zoals ingediend toe te kennen*”.

Uit artikel 4.8.3, §1 VCRO volgt dat de Raad de bestreden beslissing kan vernietigen en dat hij de verwerende partij kan bevelen om een nieuwe beslissing te nemen binnen een bepaalde termijn.

De Raad heeft als administratief rechtscollege enkel een vernietigingsbevoegdheid waarbij hij in eerste instantie een legaliteitstoets zal uitvoeren en zich niet in de plaats mag stellen van de verwerende partij om tot een beoordeling van de aanvraag over te gaan. Ook de aan de Raad toegekende marginale toetsing van de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de genomen beslissing verleent aan de Raad niet de bevoegdheid om aan de verwerende partij een injunctie te geven om een positieve beslissing te nemen.

In zoverre de verzoekende partij vraagt om de aanvraag toe te kennen, is het beroep onontvankelijk.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij verwijst naar twee bepalingen in haar verzoekschrift, met name artikel 4.2.24, §1 VCRO en artikel 4.2.1, 7° VCRO.

De verzoekende partij licht het enig middel als volgt toe:

“ ...

Ten gronde

Aangezien [REDACTED] enkel een regularisatieaanvraag indiende omwille van het feit dat de Stad [REDACTED] haar geen conformiteitsattest overeenkomstig het Decreet van 4 februari 1997 wilde afleveren.

Dat vertoonster echter van oordeel is dat er niet moet geregulariseerd worden omdat de toestand reeds lang bestaande was en er alzo geen sprake is van een bestemmingswijziging.

Aangezien in de bestreden beslissing ten onrechte verwezen wordt naar artikel 4.2.24 §1 in fine: dat wanneer er een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of geregulariseerd moet inderdaad de actuele regelgeving worden toegepast.

Dat echter de actuele regelgeving niet moet worden toegepast op bestaande situaties zoals in casu het geval is.

Dat het pand reeds zeer lang opgedeeld is in verschillende woongelegenheden en uit geen enkel document blijkt dat die situatie niet vergund zou zijn.

Dat integendeel uit het woningonderzoek dat werd uitgevoerd in 2005 blijkt dat de situatie van opdeling in kamers door de Stad [REDACTED] maar al te goed gekend was en zeker al bestond voordat de Stedenbouwkundige verordening inzake het versterken van de

woonkwaliteit en de Stedenbouwkundige verordening inzake het opdelen in meerdere woongelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen werden uitgevaardigd op 30 november 2006.

Aangezien uit geen enkel document blijkt dat het pand [REDACTED] werd opgesplitst of dat in het gebouw het aantal woongelegenheden werd gewijzigd in strijd met artikel 4.2.1, 7° VCRO. Dat het pand immers dateert van voor 1900 en de situatie zoals deze thans is reeds lang bestaat en uit niets blijkt dat ooit in strijd met de regelgeving enige wijziging zou zijn aangebracht.

...

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift enkel dat geen regularisatievergunning vereist is omdat het pand dateert van voor 1900, de huidige situatie reeds lang bestaat en uit niets zou blijken dat ooit in strijd met de regelgeving enige wijziging zou zijn aangebracht.

Uit het administratief dossier blijkt dat het perceel nooit het voorwerp is geweest van enige stedenbouwkundige vergunning.

Door de inwerkingtreding van artikel 99, §1, 7° van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna DRO) op 1 mei 2000, werd het wijzigen van het aantal woongelegenheden voor het eerst op zich vergunningsplichtig.

De verzoekende partij dient dan ook minstens aan te tonen dat de wijziging van het aantal woongelegenheden dateert van voor 1 mei 2000.

Noch de vergunningsaanvraag, noch het administratief beroepsschrift, noch het verzoekschrift bij de Raad bevat enig stuk omtrent het tijdstip van de wijziging van het aantal woongelegenheden.

In zoverre de verzoekende partij van mening zou zijn dat het huidig aantal woongelegenheden nooit werd gewijzigd sinds de oprichting van het pand, wordt ook dit niet aangetoond.

In haar verzoekschrift verwijst de verzoekende partij nog naar een woningonderzoek dat werd uitgevoerd in 2005. Het verslag van het plaatsbezoek in het kader van de reglementering wonen op kamers van 21 november 2005 verleent enkel een omschrijving van het pand op dat moment en kan dus geenszins het bovenstaande aantonen.

De verwerende partij heeft dan ook terecht geoordeeld dat een stedenbouwkundige vergunning diende aangevraagd te worden.

Het enig middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is 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 23 juni 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

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

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Ben VERSCHUEREN

Patrick VANDENDAEL