

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 7 maart 2017 met nummer RvVb/A/1617/0622
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0480/A/0465

Verzoekende partij mevrouw **Karen VERMUYTEN**

vertegenwoordigd door advocaten Ive VAN GIEL en Els EMPEREUR
met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen,
Brusselstraat 59/5

Verwerende partij de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 7 april 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 29 januari 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zoersel van 15 september 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de regularisatie van een meergezinswoning met vier woongelegenheden op een perceel gelegen te Zoersel, Herentalsebaan 47, met als kadastrale omschrijving 1^{ste} afdeling, sectie B, nummer 179K2.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 24 januari 2017.

Advocaat Olivier DROOGHMANS *loco* advocaten Ive VAN GIEL en Els EMPEREUR voert het woord voor de verzoekende partij. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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. FEITEN

De verzoekende partij dient op 7 juli 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zoersel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de regularisatie van een meergezinswoning met vier woongelegenheden” op een perceel gelegen te Zoersel, Herentalsebaan 47.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Turnhout’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 september 1977 in woongebied.

Pidpa Riolering adviseert op 14 augustus 2014 ongunstig.

De brandweer van Zoersel adviseert op 18 augustus 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 15 september 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

Beoordeling

Volgens het aanvraagformulier betreft de aanvraag 'de regularisatie van tijdelijke verblijfsgelegenheden'. De term 'tijdelijk' laat uitschijnen dat de verblijfsgelegenheden maar voor een korte duur worden gebruikt. Volgens de gegevens van de gemeentelijke dienst Burgerzaken zijn er al langer inschrijvingen gekend op de verschillende verblijfsgelegenheden op het adres Herentalsebaan 47:

- Herentalsebaan 47 bus 1: inschrijvingen gekend juni 2009*
- Herentalsebaan 47 bus 2: inschrijvingen gekend sinds januari 2001*
- Herentalsebaan 47 bus 4: inschrijvingen gekend sinds september 2010*

'Tijdelijk' is in dit geval een relatief begrip. Eigenlijk betreft deze regularisatie een bestaande woning die is omgevormd naar een meergezinswoning waar vier woongelegenheden zijn ondergebracht die worden verhuurd aan particulieren.

De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening wordt gedefinieerd in art. 4.3.1 p van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). Hierbij dient het aangevraagde te word en getoetst aan de hand van een aantal aandachtspunten en criteria met inachtneming van de doelstellingen van art. 1.1.4 VCRO en aan de in omgeving bestaande toestand waarbij ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen m.b.t. de voormelde aandachtspunten in rekening worden gebracht.

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening gebeurt met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en houdt rekening met volgende criteria:

- de functionele Inpasbaarheid*

De aanvraag betreft de regularisatie van een meergezinswoning met vier woongelegenheden langs een gemeenteweg. In de onmiddellijke omgeving komen enkel vrijstaande en gekoppelde ééngezinswoningen voor, wat een meergezinswoning niet inpasbaar maakt in de onmiddellijke omgeving. De aanvraag situeert zich bovendien niet in een zone waar meergezinswoningen worden toegelaten.

- de mobiliteitsimpact*

Een meergezinswoning met vier woongelegenheden creëert meer verkeersbewegingen van zijn inwoners dan

de inwoners van een ééngezinswoning, maar het aantal verkeersbewegingen is niet van die orde dat de mobiliteitsimpact wordt verzaamd.

- de schaal en de bouwdichtheid*

De woning heeft een breedte van bijna 13 meter en een bouwdiepte van 27,45 meter. De woning maakte origineel deel uit van een groter geheel, met name een groep van vier gebouwen met

een ruim binnenerf. In 2014 is het geheel in verschillende delen verdeeld. De schaal is in dit geval historisch gegroeid.

- het ruimtegebruik

Op het vlak van ruimtegebruik heeft de aanvrager de aanwezige ruimte optimaal gebruikt om vier woonegelegenheden te creëren, terwijl de bestemming van dit perceel bedoeld is voor ééngezinswoningen. Het ruimtegebruik voor dit perceel wordt dus ruim overschreden.

3/7 weigering van de stedenbouwkundige vergunning

- visueel-vormelijke elementen

Niet van toepassing

- cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing

De aanvraag is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening zoals bepaald in artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Als een meergezinswoning wordt opgericht, dan moet de aanvrager ook voorzien in de nodige parkeerplaatsen en bergruimte. Per woonelegenheden moet de aanvrager 1,5 parkeerplaats en 6m² bergruimte voorzien. In dit specifieke geval zou de aanvrager 6 parkeerplaatsen (4 x 1,5 parkeerplaats per woonelegenheden) en 24 m² bergruimte (4 x 6m² bergruimte) voorzien. Op het huidige inplantingsplan van deze aanvraag zijn deze parkeerplaatsen en bergruimte niet voorzien en het is ook niet duidelijk waar deze parkeerplaatsen en bergruimte kunnen worden voorzien, omdat er onvoldoende ruimte op het perceel is.

Stedenbouwkundige voorschriften

Het perceel is gelegen langs een gemeenteweg. De directe omgeving wordt gekenmerkt door louter vrijstaande en/of gekoppelde eengezinswoningen op percelen met een (middel)grote oppervlakte. Meergezinswoningen komen in de directe omgeving niet voor. Enkel langs Dorp en Oostmallebaan - delen van de gewestweg N14 - komen meergezinswoningen voor.

Het schepencollege nam op 6 maart 2006 een principebeslissing waarin zones voor meergezinswoningen worden afgebakend. Deze zones situeren zich in de kernen van de verschillende deelgemeenten en in beperkte mate langs de grotere verbindingswegen. De Herentalsebaan wordt gekenmerkt door louter eengezinswoningen en beantwoordt geenszins aan de criteria voor het inplanten van een meergezinswoning.

Goede ruimtelijke ordening

Verdichting - in dit geval het creëren van een meergezinswoning - zorgt voor een grotere bouwdichtheid en is in principe enkel aangewezen in de dorpskernen. De aanvraag kan niet als kernversterkend worden beschouwd en is bijgevolg ook niet inpasbaar in de omgeving met enkel eengezinswoningen. Het verlenen van een regularisatie voor een meergezinswoning zou een precedent scheppen en kan verder aanleiding geven tot een grotere bouwdichtheid en verdichting van de omgeving daar waar dit absoluut niet noodzakelijk, noch wenselijk is.

Conclusie

De aanvraag is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening zoals bepaald in artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De directe omgeving wordt gekenmerkt door louter vrijstaande en/of gekoppelde eengezinswoningen op percelen met een (middel)grote oppervlakte. Meergezinswoningen komen in de directe omgeving niet voor. Bovendien situeert de aanvraag zich niet in een zone waar meergezinswoningen worden toegelaten. De aanvraag kan niet als kernversterkend worden beschouwd en is bijgevolg ook niet inpasbaar in de omgeving. Het verlenen van een regularisatie voor een meergezinswoning zou een precedent scheppen en kan verder aanleiding geven tot een grotere bouwdichtheid en verdichting van de omgeving daar waar dit absoluut niet noodzakelijk, noch wenselijk is. Daarnaast voorziet de aanvrager niet in de nodige parkeerplaatsen en bergruimte die bij een meergezinswoning moeten worden voorzien.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 15 september 2014 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning. De aanvraag is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening zoals bepaald in artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De directe omgeving wordt gekenmerkt door louter vrijstaande en/of gekoppelde eengezinswoningen op percelen met een (middel)grote oppervlakte. Meergezinswoningen komen in de directe omgeving niet voor. Bovendien situeert de aanvraag zich niet in een zone waar meergezinswoningen worden toegelaten. De aanvraag kan niet als kernversterkend worden beschouwd en is bijgevolg ook niet inpasbaar in de omgeving. Het verlenen van een regularisatie voor een meergezinswoning zou een precedent scheppen en kan verder aanleiding geven tot een grotere bouwdichtheid en verdichting van de omgeving daar waar dit absoluut niet noodzakelijk, noch wenselijk is. Daarnaast voorziet de aanvrager niet in de nodige parkeerplaatsen en bergruimte die bij een meergezinswoning moeten worden voorzien.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 21 oktober 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 januari 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

Het betrokken gebouw (witte pijl) is gelegen aan een smalle gemeenteweg, met enkel residentiële bebouwing en verder naar het zuiden enkele boerderijen.

Er is weinig tot geen doorgaand verkeer. De dorpskern (gele pijl) is westelijk en noordelijk gelegen (langsheen de gewestweg). Met uitzondering van de gebouwengroep van de aanvraag bestaan in de onmiddellijke omgeving enkel vrijstaande eengezinswoningen, gelegen in lintbebouwing. Achter deze woningen is een open agrarisch gebied gelegen. Noordelijk wordt de bebouwing denser, met kleinere eigendommen en kleinere huizen. Er zijn geen meergezinswoningen gelegen in de ruime omgeving. In de deelgemeente bevinden alle meergezinswoningen zich in de onmiddellijke omgeving van de grote verkeersassen.

De gebouwen links zijn vrij grote vrijstaande eengezinswoning met 1 bouwlaag en een hoog schuin dak, met een extra bouwlaag. Een gelijkaardig beeld aan de overzijde. Alle eigendommen hebben grote tuinen.

Rechts van het gebouw is de woning van de aanvrager gelegen. Daarnaast is een gebouw gelegen dat een spiegeling is van het gebouw van de aanvraag. Aan dit gebouw zijn verschillende bijgebouwen aangebouwd. Hier is een stookolieleverancier gevestigd. De, vrachtwagens staan geparkeerd achter dit gebouw.

Functionele inpasbaarheid:

De functie wonen is uiteraard inpasbaar. De functie meergezinswoningen bestaat niet in de omgeving. Er is gelet op de ligging ook geen noodzaak voor verdichting. Er is geen openbaar vervoer in de onmiddellijke omgeving, geen horeca en geen kleinhandel.

3 Dergelijke meergezinswoningen zijn niet inpasbaar in deze omgeving.

Schaal en ruimtegebruik:

Het gebouw werd uitwendig niet gewijzigd, met uitzondering van enkele extra deuren en een buitentrapp. Zelfs de oude houten poorten achteraan werden behouden, maar zijn niet meer bruikbaar omdat de trap de toegang verhinderd. Het gebouw behoudt dus zijn afmetingen.

3 De bestaande verhardingen worden wel gebruikt voor parkeren van meerdere wagens voor alle woongelegenheden.

3 Er is geen buitenruimte voor alle appartementen, nochtans is dit wel een vereiste gezien de ligging in deze landelijke gemeente.

Mobiliteit:

De aanvraag voorziet 7 parkeerplaatsen voor 4 woongelegenheden. Het aantal is voldoende, maar

de plaatsing in de voortuin van 5 auto's is ongelukkig in een buurt waar prima onderhouden voortuinen de norm uitmaken.

De aanvraag voorziet geen plaatsing van fietsen.

Comfort en veiligheid:

Door het opdelen van het pand in 4 appartementen/studio's wordt geen rekening gehouden met de minimum kwaliteitsnormen.

4 In geen van de appartementen wordt een kwalitatieve buitenruimte voorzien. De tuin is een weide die gebruikt wordt door de aanvrager die in de woning er naast woont. Er is geen afsluiting.

De aanvraag bevat ook geen aanduidingen van bestaande isolatiematerialen en ventilatie. Het plan bevat enkel de vermelding "isolatie en ventilatie op te waarderen conform EPB studie. De noodzaak tot het plaatsen van extra isolatie leidt tot kleinere en lagere ruimten.

4 De appartementen boven hebben een zeer beperkte hoogte door het flauw hellend dak van 31°. Vooral het toilet van het achterste appartement is vrijwel niet toegankelijk en het aanbrengen van extra dakisolatie zal deze hoogte nog meer beperken. De hoogtes van dit appartement voldoen niet aan de Vlaamse wooncode (min 1,8m voor keuken en sanitaire ruimten).

4 De keuken van het voorste appartement beneden heeft geen ramen, dus geen uitzicht, enkel een koepel.

Algemene conclusie:

Er is bij de verdeling van het gebouw in 4 woongelegenheden geen rekening gehouden met basiskwaliteitsnormen voor woningen. De verdeling van het gebouw is enkel gebaseerd op maximalisatie en is niet met kennis van zaken uitgevoerd, zonder stedenbouwkundige vergunning en waarschijnlijk zonder architect. Het gebouw bevindt zich bovendien op een locatie in de omgeving waar enkel vrijstaande eengezinswoningen voorkomen en die niet aangewezen is om te verdichten.

...

Na de hoorzitting van 6 januari 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 29 januari 2015 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

"...

9. BEOORDELING

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

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

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

Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in woongebied.

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.

Meergezinswoningen kunnen in woongebied principieel toegelaten worden. De aanvraag dient wel beoordeeld te worden rekening houdend met de criteria betreffende de goede ruimtelijke ordening.

De gemeente Zoersel weigerde de vergunning op basis van een principebeslissing die door het college van burgemeester en schepenen werd genomen op 6/03/2006. Principebeslissingen betreffende een te voeren beleid kunnen enkel gebruikt worden als motivatie van een beslissing indien voldaan wordt aan de publiciteitsvereiste van dit beleid.

Watertoets:

De Gewestelijke Hemelwaterverordening dd. 5 juli 2013 is van toepassing.

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

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, mits voldaan wordt aan de voorwaarden van het advies van Pidpa-riolering.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van 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. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Meergezinswoningen zijn niet inpasbaar in deze omgeving.

Het betrokken gebouw is gelegen aan een smalle gemeenteweg, met enkel residentiële bebouwing en verder naar het zuiden enkele boerderijen.

Er is weinig tot geen doorgaand verkeer. De dorpskern is westelijk en noordelijk gelegen (langsheen de gewestweg). Met uitzondering van de, gebouwgroep van de aanvraag bestaan in de onmiddellijke omgeving enkel vrijstaande eengezinswoningen, gelegen in lintbebouwing. Achter deze woningen is een open agrarisch gebied gelegen. Noordelijk wordt de bebouwing denser, met kleinere eigendommen en kleinere huizen. Er zijn geen meergezinswoningen gelegen in de ruime omgeving. In de deelgemeente bevinden alle meergezinswoningen zich in de onmiddellijke omgeving van de grote verkeersassen.

De gebouwen links zijn vrij grote vrijstaande eengezinswoning met 1 bouwlaag en een hoog schuin dak, met een extra bouwlaag. Een gelijkaardig beeld aan de overzijde. Alle eigendommen hebben grote tuinen.

Rechts van het gebouw is de woning van de aanvrager gelegen. Daarnaast is een gebouw gelegen dat een spiegeling is van het gebouw 'van de aanvraag. Aan dit gebouw zijn verschillende bijgebouwen aangebouwd. Hier is een stookolieleverancier gevestigd. De vrachtwagens staan geparkeerd achter dit gebouw.

De functie wonen is uiteraard inpasbaar. De functie meergezinswoningen bestaat niet in de omgeving. Er is gelet op de ligging ook geen noodzaak voor verdichting. Er is geen openbaar vervoer in de onmiddellijke omgeving, geen horeca en geen kleinhandel.

Het gebouw werd uitwendig niet gewijzigd, met uitzondering van enkele extra deuren en een buitentrapp. Zelfs de oude houten poorten achteraan werden behouden, maar zijn niet meer bruikbaar omdat de trap de toegang verhinderd. Het gebouw behoudt dus zijn afmetingen.

Er is geen buitenruimte voor alle appartementen, want de bestaande verhardingen worden gebruikt voor parkeren van meerdere wagens voor alle woongelegenheden. Dit is in een landelijke gemeente, zoals Zoersel nochtans een vereiste.

Het verharden en het parkeren in de voortuin is niet aanvaardbaar.

Prima aangelegde en onderhouden voortuinen maken de norm uit in de omgeving.

De aanvraag voorziet 7 parkeerplaatsen voor 4 woongelegenheden. Het aantal is voldoende, maar de inplanting in de voortuin is onaanvaardbaar en niet bestaand in de omgeving.

De aanvraag voorziet geen stalling voor fietsen, hierdoor wordt er niet aan de basismobiliteit voldaan.

Door het opdelen van het pand in 4 appartementen/studio's wordt geen rekening gehouden met de minimum kwaliteitsnormen.

- In geen van de appartementen wordt een kwalitatieve buitenruimte voorzien. De tuin is een weide die gebruikt wordt door de aanvrager die in de woning er naast woont. Er is geen afsluiting.*

- De aanvraag bevat ook geen aanduidingen van bestaande isolatiematerialen en ventilatie. Het plan bevat enkel de vermelding isolatie en ventilatie op te waarderen conform EPB studie. De noodzaak tot het plaatsen van extra isolatie leidt tot kleinere en lagere ruimten.*

- De appartementen boven hebben een zeer beperkte hoogte door het flauw hellend dak van 31°. Vooral het toilet van het achterste appartement is vrijwel niet toegankelijk en het aanbrengen van extra dakisolatie zal deze hoogte nog meer beperken. De hoogtes van dit appartement voldoen niet aan de Vlaamse wooncode (min 1,8m voor keuken en sanitaire ruimten).*

- De keuken van het voorste appartement beneden heeft geen ramen, dus geen uitzicht, enkel een koepel..*

Het betreft geen verhuur aan OCMW Zoersel.

Tijdens de hoorzitting werd door de aanvrager meegedeeld dat één of meerdere van de woningen werden' verhuurd aan het OCMW. Per mail van 6 januari 2015 van de gemeente Zoersel werd gemeld dat dit niet zo was en er geen afspraken bestonden tussen beroeper en OCMW.

De aangepaste planden kunnen niet tijdens de beroepsprocedure worden vergund.

Tijdens de hoorzitting werden aanvullende plannen bijgebracht. Uit deze plannen blijkt dat er op de benedenverdieping een praktijkruimte met 3 therapieruimten wordt voorzien en dat hiervoor de appartementen worden aangepast. In de gevels komen grote raampartijen en de buitentrap wordt verplaatst. Het aantal woongelegenheden blijft hetzelfde, maar er wordt bijkomend een commerciële ruimte voorzien. Deze wijzingen kunnen niet gekwalificeerd worden als kennelijk bijkomstige zaken. Dergelijke essentiële wijzigingen kunnen niet meer vergund worden tijdens de beroepsprocedure.

Bijkomende parkeerplaatsen ontbreken en er is geen mogelijkheid voor het stallen van fietsen. Een bijkomende commerciële uitbating heeft als gevolg dat extra parkeerplaatsen dienen voorzien te worden. Het voorzien van voldoende fietsstallingen is voor deze bestemming een conditio sine qua non om een vergunning kunnen te verlenen.

Er wordt geen aanvulling bijgebracht betreffende de basiskwaliteitsnormen van de woningen.

Het advies over het comfort en de woonkwaliteit wordt behouden en blijft negatief.

Er is bij de verdeling van het gebouw in 4 woongelegenheden geen rekening gehouden met basiskwaliteitsnormen voor woningen. De verdelin9 van het gebouw is enkel gebaseerd op maximalisatie en is niet met kennis van zaken uitgevoerd, zonder stedenbouwkundige vergunning. Het gebouw bevindt zich bovendien op een locatie in de omgeving waar enkel vrijstaande eengezinswoningen voorkomen en die niet aangewezen is om te verdichten.

BESLUIT:

Artikel 1 - Het beroep van Karen Vermuyten, vergunningsaanvrager, tegen het besluit van 15 september 2014 van het college van burgemeester en schepenen van Zoersel, Waarbij de vergunning tot regularisatie van een meergezinswoning met 4 woongelegenheden wordt

geweigerd, op een terrein, gelegen Herentalsebaan 47, afdeling 1, sectie B, nr. 179 K 2, wordt niet. ingewilligd.

Geen vergunning wordt verleend.

...

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 MIDDELEN – EERSTE, TWEEDE, DERDE EN VIERDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.1.

De verzoekende partij beroept zich voor al haar middelen op de schending van “... art 4.3.1 VCRO, de artt. 2 en 3 van de *Uitdrukkelijke Motiveringswet en de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel*”.

In een eerste middel wordt de overweging in de bestreden beslissing bekritiseerd, waarbij wordt gesteld dat meergezinswoningen niet inpasbaar zou zijn in de omgeving. Er wordt volgens de verzoekende partij geen rekening gehouden met het gegeven dat de woning reeds ruim 20 jaar een meergezinswoning is en er in de omgeving een andere meergezinswoning aanwezig is en aldus de bestreden beslissing geen correct inhoudelijke beoordeling bevat van de verenigbaarheid van de meergezinswoning met de goede ruimtelijke ordening, gelet op de in de omgeving bestaande toestand. Tevens in de bestreden beslissing wordt verwezen naar een e-mail van 6 januari 2015 van de gemeente Zoersel, die dateert van na de hoorzitting en die noch vóór noch ten tijde van de bestreden beslissing aan de verzoekende partij is ter kennis gegeven.

1.2.

Een tweede middel heeft betrekking op een andere beoordeling van de verwerende partij, met name dat het verhard en van de voortuin voor het plaatsen van auto's onaanvaardbaar zou zijn, zonder rekening te houden met de reeds decennia bestaande toestand en de concrete toestand in de onmiddellijke omgeving. Er zou sprake zijn van een stijlformule.

1.3.

In haar derde middel bestrijdt de verzoekende partij de overweging dat de aanvraag niet zou voorzien in een fietsenstalling en dat dit een noodzakelijke voorwaarde zou vormen voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning. Nochtans wordt in de bestreden beslissing gesteld dat de aanvraag in overeenstemming is met de decretale regelgeving en stedenbouwkundige voorschriften.

In een vierde middel acht de verzoekende partij tot slot de overwegingen dat de woongelegenheden niet zouden voorzien zijn van een kwalitatieve buitenruimte, dat de aanvraag geen aanduidingen van bestaande isolatiematerialen en ventilatie zou bevatten en bijgevolg geen rekening zou houden met de minimum kwaliteitsnormen, dat de hoogte van het achterste appartement niet zou voldoen aan de Vlaamse Wooncode en dat de keuken van het voorste appartement beneden geen ramen heeft en door deze elementen niet zou voldoen aan de

minimum kwaliteitsnormen, manifest onjuiste overwegingen, minstens een onzorgvuldige en kennelijke onredelijke beoordeling van de verenigbaarheid van de woonkwaliteit van de aanvraag betreft.

Beoordeling door de Raad

1.

De bestreden beslissing bevat meerdere weigeringsmotieven. Deze motieven worden als volgt opgesomd in de bestreden beslissing:

- Meergezinswoningen zijn niet inpasbaar in deze omgeving.
- Het verhard en het parkeren in de voortuin is niet aanvaardbaar.
- De aanvraag voorziet geen stalling voor fietsen, hierdoor wordt er niet aan de basismobiliteit voldaan.
- Door het opdelen van het pand in 4 appartementen/studio's wordt geen rekening gehouden met de minimum kwaliteitsnormen.
- De aangepaste plannen kunnen niet tijdens de beroepsprocedure worden vergund.
- Bijkomende parkeerplaatsen ontbreken en er is geen mogelijkheid voor het stallen van fietsen.
- Er wordt geen aanvulling bijgebracht betreffende de basiskwaliteitsnormen van de woningen.

Het weigeringsmotief dat betrekking heeft op de tijdens de administratieve beroepsprocedure voorgelegde aangepaste plannen wordt als volgt besproken:

“ ...
Tijdens de hoorzitting werden aanvullende plannen bijgebracht. Uit deze plannen blijkt dat er op de benedenverdieping een praktijkruimte met 3 therapieruimten wordt voorzien en dat hiervoor de appartementen worden aangepast. In de gevels komen grote raampartijen en de buitentrap wordt verplaatst. Het aantal woongelegenheden blijft hetzelfde, maar er wordt bijkomend een commerciële ruimte voorzien. Deze wijzingen kunnen niet gekwalificeerd worden als kennelijk bijkomstige zaken. Dergelijke essentiële wijzigingen kunnen niet meer vergund worden tijdens de beroepsprocedure.
...”

2.

Indien een weigeringsbeslissing op verschillende motieven steunt die elk op zich die beslissing kunnen verantwoorden, moeten zij alle onwettig zijn om een vernietiging bij gebrek aan deugdelijke motivering te verantwoorden. Eén enkel weigeringsmotief kan volstaan om een beslissing te dragen.

De verzoekende partij oefent geen kritiek uit op het bovenvermelde weigeringsmotief, zij maakt wel volgende bemerking voorafgaand aan de uiteenzetting van haar middelen:

“ ...
Verzoekende partij merkt op dat onderhavig verzoekschrift betrekking heeft op de bestreden beslissing waarbij deze de oorspronkelijk ingediende aanvraag weigert en niet op de aanvullende plannen die ter hoorzitting werden bijgebracht (waarin een commerciële uitbating werd voorzien).
...”

3.

De verzoekende partij gaat er ten onrechte van uit dat de bestreden beslissing heeft geoordeeld zowel over de oorspronkelijk ingediende aanvraag als over de aanvullende plannen.

De verzoekende partij heeft aanvullende plannen bijgebracht, waarbij onder meer bijkomend een commerciële ruimte wordt voorzien. Deze plannen werden niet ingetrokken, wat ook niet wordt beweerd door de verzoekende partij. Het is dan ook duidelijk dat de bestreden beslissing enkel en alleen betrekking heeft op de plannen zoals aangevuld tijdens de hoorzitting.

Artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO, gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, en zoals het gold op het ogenblik van de bestreden beslissing, luidt als volgt:

“ ...

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

...”

4.

Uit deze bepaling volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan een vergunning kan verlenen, teneinde de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening te waarborgen, op grond van beperkt aangepaste bouwplannen in de mate dat voldaan is aan de voorwaarden zoals bepaald in het derde lid.

Tijdens de parlementaire voorbereiding bij het ontwerp van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, werd de wijziging van de hiervoor geciteerde bepaling toegelicht als volgt (St. VI. Parl., 2013-2014, 2371, nr. 1, p. 34):

“ ...

1. Met het wijzigingsdecreet van 16 juli 2010 werd een aanpassing doorgevoerd aan artikel 4.3.1, §1, VCRO, waardoor ook in graad van beroep door de deputatie kleine planwijzigingen kunnen worden opgelegd, zodat aanvragers geen nieuwe aanvraag moeten indienen. De voorwaarde dat de aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken werd toen behouden, maar maakt het oplossingsgericht vergunnen in de praktijk vaak onmogelijk.

2. Teneinde de vergunningverlenende overheid op dat vlak meer mogelijkheden te bieden,

wordt artikel 4.3.1, §1, tweede lid, VCRO, aangepast, zonder dat wordt geraakt aan de essentiële elementen van de rechtsbescherming van derden.

Een aanpassing van de plannen wordt volgens het aangepaste artikel 4.3.1, §1, VCRO, mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Op deze manier maakt het decreet op een evenwichtige wijze het oplossingsgericht vergunnen mogelijk, waarbij zowel de belangen van derden als de belangen van de aanvrager worden gevrijwaard.

3. De SARO merkt op dat voorliggend ontwerp van decreet dezelfde bepaling in de VCRO invoert als het voorontwerp van decreet betreffende de omgevingsvergunning. Zij herneemt uit haar advies van 5 juni 2013 dat de voorwaarden zeer vaag zijn.

Echter, de mogelijke situaties waarin al dan niet afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, kunnen dermate verschillend zijn, dat een vastgelegde lijst inherent altijd ontoereikend zal zijn. De toepassing van deze bepaling veronderstelt dan ook een dossiermatige beoordeling aan de hand van de feitelijke elementen van de concrete vergunningsaanvraag.

4. De SARO stelt verder terecht vast dat via voorliggende wijziging van de VCRO niet geregeld wordt in welke zin planaanpassingen mogelijk zijn als er geen openbaar onderzoek vereist is.

Het decreet wordt dan ook aangepast in die zin dat een aanpassing van de plannen, slechts mogelijk is wanneer:

1° de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen tegemoetkomen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend 'of betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken';

3° de wijzigingen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee brengen.

Door deze toevoeging wordt duidelijk dat beperkte aanpassingen mogelijk zijn op initiatief van het vergunningverlenend bestuursorgaan, maar dat ook hier een grens staat op wat mogelijk is zonder tweede openbaar onderzoek.

...

Zowel uit de bewoordingen van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO als uit de geciteerde toelichting blijkt dat tijdens de administratieve vergunningsprocedure nog altijd uitsluitend “beperkte” aanpassingen van de plannen mogelijk zijn en wordt een “beperkte aanpassing” als “kleine planwijzigingen” aangeduid.

De verwerende partij oordeelt terecht dat het voorzien van een bijkomende commerciële ruimte, met andere woorden het gedeeltelijk wijzigen van de bestemming van het voorwerp van de

aanvraag ten opzichte van de oorspronkelijke plannen niet als een kleine planwijziging kan worden aangemerkt.

5.

De kritiek van de verzoekende partij op de andere weigeringsmotieven kan, zelfs indien ze gegrond wordt bevonden, niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing. Kritiek op overvloedige motieven kan immers niet tot de onwettigheid van de bestreden beslissing leiden.

De middelen worden verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verworpt de vordering tot vernietiging.
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 zitting van 7 maart 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER