

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0561 van 12 augustus 2014
in de zaak 1011/0544/A/8/0486

In zake: de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Sofie CAUWENBERGHS
kantoor houdende te 2440 Geel, Diestseweg 155
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 8 februari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 9 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 Geel van 30 augustus 2010 verworpen.

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

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED]

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering die initieel aan de tweede kamer werd toegewezen, werd op 30 april 2014 aan de achtste kamer toegewezen.

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

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Anneleen WYNANTS die loco advocaat Sofie CAUWENBERGHS voor de verzoekende partij verschijnt, is gehoord.

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

Titel IV, hoofdstuk VIII van de 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 16 juli 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van de verbouwing van een woning en de afwerking van de verbouwing.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Herentals-Mol', vastgesteld bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 in woongebied gelegen.

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

Over de aanvraag wordt er geen openbaar onderzoek gehouden.

De brandweer van Geel brengt op 26 juli 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 17 augustus 2010 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel weigert op 30 augustus 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

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

Na de hoorzitting van 16 november 2010 beslist de verwerende partij op 9 december 2010 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De relevante motivering luidt als volgt:

“ ...

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

De aanvraag betreft het regulariseren van reeds uitgevoerde werken aan een eengezinswoning en de verdere afwerking ervan.

Er is een discussie over het feit of de gevraagde werken een verbouwing dan wel een nieuwbouw betreft.

- De gemeente is van oordeel dat de aanvraag een nieuwbouw betreft (hoofdgebouw werd herbouwd op dezelfde plaats en de garage met aanhorigheden werd dieper ingeplant). De gemeente heeft dit vastgesteld na een plaatsbezoek (zie foto's).*
- De aanvrager beweerd dat het verbouwing betreft van het hoofdgebouw, en dat enkel de garage en aanhorigheden gewijzigd werden ingeplant. De woning zou geïsoleerd zijn langs de buitenzijde, waarna er nieuw metselwerk geplaatst is voor de isolatie.*

Op basis van het ingediende dossier is het onmogelijk na te gaan wat de oorspronkelijke toestand van de bestaande woning was. Op het plan bestaande toestand wordt in feite de toestand weergegeven zoals deze er vandaag de dag bijstaat en niet de oorspronkelijke toestand (getuige hiervan zijn reeds gewijzigde inplanting van de garage). Beroeper brengt ook geen duidelijke foto's of plannen bij van het gebouw voor de verbouwing.

In casu is het echter belangrijk te achterhalen wat de oorspronkelijke toestand van de woning was, en om uit te maken of het een verbouwing, dan wel een nieuwbouw betreft.

Op de hoorzitting meldt de aanvrager dat er geen plannen van de woning 'bestaande toestand' zijn, zoals opgericht in 1954. Dit kan inderdaad zo zijn. Maar het is de taak van de aanvrager om – op basis van de beschikbare documenten (foto's – kadastrale gegevens) – een plan op te maken van de bestaande toestand voor de uitvoering van de werken, zodat de reeds uitgevoerde werken en de nog uit te voeren werken juist beoordeeld kunnen worden.

Op basis van het ingediende dossier én de foto's die bijgebracht werden op de hoorzitting, is het onmogelijk na te gaan wat de oorspronkelijke toestand van de bestaande woning was.

De woning zoals vandaag de dag aanwezig (dus na het uitvoeren van onvergunde werken) bevindt zich immers op slechts 1m50 van de linker perceelgrens, daar waar bij nieuwbouw een bouwvrije strook van 3m00 gerealiseerd dient te worden. Ook de totale bouwdiepte in voorliggend geval, zijnde 18m89, overschrijdt de maximale bouwdiepte die vandaag de dag in woongebied vooropgesteld wordt, zijnde 17m00. Wat de inplanting van de woning betreft, kan vastgesteld worden dat de huidige woning op 3m60 uit de rooilijn ingeplant wordt, daar waar de omliggende woningen op 6m00 ingeplant worden.

Bovendien is het niet duidelijk of de berging, achteraan op het perceel, vergund is. Beroeper brengt geen gegevens bij (bv. kadasterplan van voor '62) die aantonen dat de berging als vergund geacht beschouwd kan worden.

Omwille van de vele onduidelikheden en het niet-correcte plan 'bestaande toestand' (dit is immers de huidige toestand en niet de toestand van de woning voor de verbouwingswerken) kan de aanvraag niet correct beoordeeld worden. De aanvraag kan bijgevolg niet aanvaard worden vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep betreft

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 12 januari 2011 aan de verzoekende partij betekend. Het verzoekschrift is met een aangetekende brief van 8 februari 2011 ingediend.

Daaruit volgt dat het beroep binnen de door artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO bepaalde vervaltermijn van dertig dagen is ingesteld.

B. Ontvankelijkheid wat het belang van de verzoekende partij betreft

De verzoekende partij beschikt als aanvrager op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO over het rechtens vereiste belang bij haar beroep.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – ENIG MIDDEL

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.1.1, 6°, artikel 4.1.1, 12° VCRO en van het motiveringsbeginsel.

Het middel luidt als volgt:

“ ...

In artikel 4.1.1.6° V.C.R.O. wordt herbouwen gedefinieerd als volgt: “een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen”.

In artikel 4.1.1.12° V.C.R.O. wordt verbouwen gedefinieerd als volgt: “aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.”

De bestaande woning werd niet afgebroken. Zowel de buitenmuren als de binnenmuren werden behouden zoals blijkt uit de foto's [stuk 4], waarop enkel nieuwe stenen te zien zijn, daar waar oude ramen gedicht werden. De buitenmuren werden wel geïsoleerd (15 cm) en vervolgens bekleed met nieuwe stenen dewelke nog bepleisterd dienen te worden. Dat de buitenmuren behouden werden, blijkt ook uit het in het regularisatiedossier opgenomen plan waaruit blijkt dat de buitenmuren meer dan een halve meter breed zijn, gelet op de combinatie van oude muur, isolatie, nieuwe muur.

Verzoeker ging over tot het verbouwen van de woning waarbij hij enkel de garage en aanhorigheden gelegen langs de rechterzijgevel enkele meters dieper inplantte dan voorheen, beginnende enkele meters verder van de rooilijn dan voorheen zoals blijkt uit foto's 4.1. en 4.4, doch zonder het bouwvolume noch de bouwdiepte te vermeerderen, integendeel, gelet op de afbraak van de achterbouw. [stuk 5]

Benevens voormelde enkele meters dieper gelegen inplanting van de garage en aanhorigheden, de nieuwe gevelstenen, het dichten van enkele ramen en het nieuwe

raam in de voorgevel, werden er geen wijzigingen aan de constructie uitgevoerd. De inplanting ten aanzien van rooilijn en zijgevel, kan bijgevolg geen reden zijn tot weigering bij gebreke aan wijziging in de verbouwing met betrekking tot de zijgevel en bij gebreke aan wijziging richting rooilijn. Gelet op het akkoord van de rechter buur (...) en de verbouwing in plaats van nieuwbouw, kan ook de inplanting in de rechter zijtuinstrook geen reden zijn tot weigering, te meer daar uit foto 4.2. blijkt dat het gebouw op het perceel van de buur grenzend aan de garage van verzoeker nog dieper ingeplant is.

Door in strijd met voormelde gegevens te oordelen dat er in casu sprake zou zijn van nieuwbouw, werd het motiveringsbeginsel geschonden aangezien aldus een motivering weergegeven werd in strijd met de realiteit.

*Tevens werden aldus de artikelen 4.1.1.6° en 4.1.1.12° V.C.R.O. geschonden bij gebreke aan correcte toepassing van de begrippen herbouwen en verbouwen.
...*

Beoordeling door de Raad

1.

Voor het gebied, waarin het betrokken perceel is gelegen, geldt er geen bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan. Het maakt evenmin deel uit van een vergunde verkaveling. In dat geval is het de taak van het vergunningverlenende bestuursorgaan om, met inachtneming van de door artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO bepaalde beginselen, te beoordelen of de aanvraag aan de eisen van de goede ruimtelijke ordening beantwoordt.

Om aan de op hem rustende formele motiveringsplicht te voldoen, moet het vergunningverlenende bestuursorgaan duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende motieven vermelden die zijn beslissing verantwoorden. Alleen met de in de beslissing formeel verwoorde motieven kan er rekening worden gehouden.

2.

In de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij, na de aanvraag van de verzoekende partij als een nieuwbouw in plaats van als een verbouwing te hebben gekwalificeerd, dat de aldus gekwalificeerde aanvraag de toets aan de goede ruimtelijke ordening niet doorstaat. De onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening steunt op de motieven dat de woning zich op maar 1,50 meter van linker perceelgrens bevindt en er aldus geen bouwvrije strook van drie meter bestaat, op het motief dat de bouwdiepte van de woning (18,89 meter) de maximale bouwdiepte (17 meter) overschrijdt die in woongebied vooropgesteld wordt, en op het motief dat de woning op 3,60 meter van de rooilijn staat daar waar de omliggende woningen op zes meter van de rooilijn zijn ingeplant.

3.

De verzoekende partij formuleert in het enig middel geen inhoudelijke kritiek op de in de bestreden beslissing gehanteerde criteria betreffende de bouwvrije strook, de bouwdiepte en de afstand ten opzichte van de rooilijn ter beoordeling van de goede ruimtelijke ordening bij nieuwbouw. Wel betwist zij dat de door haar uitgevoerde en te regulariseren werken als een herbouw te beschouwen zijn. De verzoekende partij voert aan dat zij de woning enkel heeft verbouwd, en dat de inplanting van de woning ten opzichte van de rooilijn en de zijgevel niet zijn gewijzigd. Om die reden en mede gelet op het akkoord van de rechter buur mogen die criteria volgens de verzoekende partij niet op haar aanvraag worden toegepast.

Hoewel op de eerste plaats de aanvrager de bouwwerken kwalificeert waarvoor hij de vergunning aanvraagt, komt het nadien het vergunningverlenende bestuursorgaan toe om uit te maken wat het werkelijke voorwerp van de aanvraag is en, mede daarop gesteund, de aanvraag zowel in feite als in rechte op haar toelaatbaarheid te toetsen.

Het behoort tot de wettelijk aan het vergunningverlenende bestuursorgaan gelaten appreciatievrijheid om de feiten te beoordelen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is de Raad niet bevoegd, wat de beoordeling van de kwalificatie van de aanvraag betreft, met name of die het regulariseren van een verbouwing dan wel van de herbouw of nieuwbouw van een woning inhoudt, om zich in de plaats van het bevoegde vergunningverlenende bestuursorgaan te stellen. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of dat bestuursorgaan op grond van een correcte feitenvinding in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de uitgevoerde werken als een nieuwbouw moeten worden beschouwd.

De kwalificatie van de aanvraag als nieuwbouw wordt in de bestreden beslissing op de onduidelijkheid van het aanvraagdossier gesteund. De verwerende partij stelt vast dat het bij de aanvraag behorende plan van de bestaande toestand in werkelijkheid de toestand weergeeft zoals die al bestaat, en niet de oorspronkelijke toestand van de woning vóór de door de verzoekende partij als verbouwing bestempelde werken. Bijgevolg is het volgens de verwerende partij niet mogelijk om de oorspronkelijke toestand van de woning te achterhalen en aldus de aan die woning nadien uitgevoerde en nog uit te voeren werken – verbouwing of nieuwbouw - correct te kunnen kwalificeren. Die kwalificatie is van belang voor de toets van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening.

De feitelijke juistheid van die vaststelling, met name dat het ingediende plan van de ‘bestaande toestand’ de oorspronkelijke toestand van de woning niet weergeeft, betwist de verzoekende partij niet. In het in haar verzoekschrift opgenomen feitenrelaas bevestigt zij integendeel dat plannen van de woning vóór de verbouwing ‘helaas’ niet ter beschikking zijn. Zoals er in de bestreden beslissing terecht wordt opmerkt, is het de taak van de verzoekende partij als aanvrager om de verwerende partij correct te informeren en op plan aan te geven wat de oorspronkelijke toestand van de woning was, welke te regulariseren werken de verzoekende partij heeft uitgevoerd en welke werken zij nog wil uitvoeren.

De verzoekende partij legt geen plan voor die de toestand van de woning vóór de werken weergeeft en die een vergelijking met de te vergunnen toestand mogelijk maakt. Ook uit de bij het verzoekschrift gevoegde en al aan de verwerende partij voorgelegde foto’s blijkt niet wat de oorspronkelijke toestand van de woning was en welke werken de verzoekende partij daaraan heeft uitgevoerd.

Uit wat voorafgaat, volgt dat het oordeel van de verwerende partij, dat op de onduidelijkheid van de aanvraag steunt, om de aanvraag van de verzoekende partij als nieuwbouw te kwalificeren en als dusdanig op haar stedenbouwkundige toelaatbaarheid te toetsen, niet kennelijk onredelijk is.

Het middel wordt verworpen.

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 12 augustus 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Lieselotte JOPPEN

Geert DE WOLF