RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 163.158 van 4 oktober 2006
in de zaak A. 171.506/X-12.761.

In zake : Annie VERBESSELT,
die woonplaats kiest bij
Advocaat Th. VAN LINT,
kantoor houdende te 1861 MEISE,
Hoogstraat 31

tegen :

het VLAAMSE GEWEST,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat J. CLAES,
kantoor houdende te 2550 KONTICH,
Mechelsesteenweg 160.

tussenkomende partij :

de stad MECHELEN,
die woonplaats kiest bij
Advocaat C. GYSEN,
kantoor houdende te 2800 MECHELEN,
Antwerpsesteenweg 18.

DE VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Annie VERBESSELT op 28 maart 2006 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 1 februari 2006 van de Vlaamse Minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening houdende inwilliging van het beroep van het College van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen tegen de beslissing van 14 juli 2005 van de Bestendige Deputatie van de provincieraad van Antwerpen waarbij de vergunning is verleend voor het verbouwen van een woning tot 4 woongelegenheden aan de Smisstraat 3 te Mechelen, kadastraal gekend onder Mechelen, 3de afdeling, sectie D, nr. 295 x2;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 16 juni 2006 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 30 juni 2006;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter P. LEMMENS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat Th. VAN LINT die verschijnt voor de verzoekende partij, van Advocaat J. CLAES die verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat T. RYCKALTS die loco Advocaat C. GYSEN die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

1. Overwegende dat de stad MECHELEN met een op 28 april 2006 ter post aangetekend verzoekschrift vraagt om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

2. Overwegende dat de verzoekster eigenares is van een rijwoning, gelegen op een perceel te Mechelen, Smisstraat 3, kadastraal gekend onder Mechelen, 3de afdeling, sectie D, nr. 295 x 2; dat zij een eerste aanvraag heeft ingediend, ontvangen op 28 augustus 2003, strekkende tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van die woning, zodat daarin vier "appartementen" gevormd zouden worden; dat het College van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen de vergunning bij besluit van 30 september 2003 heeft geweigerd, op grond dat, zo er in beginsel geen bezwaar is tegen een opdeling van de woning, het voorgestelde "programma" te dezen te zwaar is; dat de Bestendige Deputatie van de provincie Antwerpen bij besluit van 19 mei 2004 het door de verzoekster ingestelde beroep onontvankelijk heeft verklaard, wegens laattijdigheid;

Overwegende dat ondertussen, op 2 februari 2004, een proces-verbaal was opgemaakt, waarin werd vastgesteld dat de verzoekster de woning had

opgedeeld in vier woongelegenheden, zonder daartoe over een stedenbouwkundige vergunning te beschikken;

Overwegende dat de verzoekster een tweede aanvraag heeft ingediend, ontvangen op 7 juli 2004, andermaal strekkende tot de omvorming van de genoemde rijwoning tot een woning met vier "woongelegenheden"; dat het college van burgemeester en schepen de vergunning bij besluit van 3 november 2004 heeft geweigerd, op grond dat de woonkwaliteit van de appartementen nog steeds zodanig "ondermaats" is dat deze onmogelijk als volwaardige wooneenheden kunnen worden beschouwd; dat, op beroep van de verzoekster, de bestendige deputatie bij besluit van 14 juli 2005 de gevraagde vergunning heeft verleend; dat het college van burgemeester en schepenen tegen die beslissing beroep heeft ingesteld bij de Vlaamse Minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening; dat, op verzoek van de afdeling stedenbouwkundige vergunningen van de afdeling Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, Monumenten en Landschappen, de gemachtigde ambtenaar op 4 oktober 2005 een advies heeft gegeven, waarin hij stelde dat er geen enkele stedenbouwkundige reden was om de visie van de bestendige deputatie niet bij te treden; dat de minister bij besluit van 1 februari 2006 het genoemde besluit van de bestendige deputatie vernietigt en de gevraagde vergunning weigert, op grond o.m. dat door het betrokken gebouw op te splitsen in vier woongelegenheden een minimale woonkwaliteit niet verzekerd kan worden; dat dit ministerieel besluit het voorwerp vormt van de voorliggende vordering;

3. Overwegende dat de tussenkomende partij twee excepties van onontvankelijkheid van de vordering opwerpt;

3.1. Overwegende dat zij ter zitting afstand doet van de eerste exceptie, afgeleid uit het feit dat de verzoekster nagelaten zou hebben om tijdig een beroep tot nietigverklaring in te stellen;

3.2. Overwegende dat de tussenkomende partij voorts opwerpt dat het enig middel onvoldoende duidelijk is, zodat het niet beantwoordt aan de vereisten voor de ontvankelijkheid ervan; dat zij aanvoert dat de vordering tot schorsing dienvolgens als zodanig onontvankelijk is;

Overwegende dat het enig middel bestaat uit vier onderdelen, waarin telkens een motiveringsgebrek wordt aangevoerd; dat de onderdelen

voldoende precies aangeven waarin het aangevoerde motiveringsgebrek bestaat; dat zowel de verweerder als de tussenkomende partij, deze laatste weliswaar in ondergeschikte orde, de onderdelen van het middel ook zo begrepen lijken te hebben; dat de exceptie in deze stand van het geding niet kan worden aangenomen;

4. Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten akte of verordening kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

5. Overwegende dat de verzoekster een enig middel aanvoert, afgeleid uit de schending van artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de algemene beginselen terzake, en uit het ontbreken van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag; dat het middel bestaat uit vier onderdelen;

5.1. Overwegende dat de verzoekster in het eerste onderdeel aanvoert dat de minister argumenteert dat de bestendige deputatie de stelling van de tussenkomende partij omtrent de strijdigheid van het ontwerp met de Vlaamse Wooncode niet weerlegt, maar niettemin tot de conclusie komt dat het ontwerp fundamenteel herwerkt moet worden teneinde een minimale woonkwaliteit te verzekeren,

terwijl het college van burgemeester en schepenen het ontwerp niet getoetst heeft aan de Vlaamse Wooncode en de bestendige deputatie dan ook niet hoefde in te gaan op de vraag naar de verenigbaarheid met de Vlaamse Wooncode,

zodat de motivering van de minister op dit punt kant noch wal raakt;

Overwegende dat uit het bestreden besluit blijkt dat de beslissing tot weigering van de gevraagde vergunning in hoofdorde steunt op de volgende overwegingen:

> "6° de stedelijke bouwdienst heeft gedeeltelijk gunstig en gedeeltelijk ongunstig advies uitgebracht over de aanvraag op 22 september 2004. (Zijn) advies kan als volgt samengevat worden:

- Studio 1 - kelder/tuinniveau: deze woning is aangepast voor een bezetting van 1 persoon.
- Studio 2 - gelijkvloers/straatniveau: deze woning is aangepast voor een bezetting van 2 personen.
- Studio 3 - eerste verdieping: deze woning is aangepast voor een bezetting van 2 personen.
- Studio 4 - zolder: deze woongelegenheid is onaanvaardbaar. Bij de berekening van de bezettingsnorm wordt geen rekening gehouden met de lokalen die nergens een plafondhoogte hebben van 2 m 20. De duplex kan dus niet gebruikt worden als woonlokaal. De plafondhoogte van de woonkamer is eveneens niet voldoende. Het bordes voor de inkomdeur van studio 4 is te nipt van afmetingen.

Volgende algemene opmerkingen worden geformuleerd:
- De sanitaire cellen van de studio's hebben geen sas naar de keuken of woonkamer toe. Een wc mag niet rechtstreeks uitgeven in een woonvertrek.
- Studio 4 op de zolder is niet aanvaardbaar.
- Bij de raampartijen van de woonlokalen (leefruimtes en slaapkamers) moeten opengaande vlakken voorzien worden voor de verluchting van het achterliggend lokaal.
- Een goed verluchtingssysteem voorzien in de kookruimte; de sanitaire cellen moeten voldoende verlucht kunnen worden (opengaand dakvlak of verluchtingsrooster).

7° alleen al uit bovenstaande evaluatie, die kan bijgetreden worden, blijkt dat het ontwerp niet voor vergunning in aanmerking komt. Om aan deze opmerkingen te voldoen, wat strikt noodzakelijk is, teneinde een minimale woonkwaliteit te verzekeren, moet het ontwerp immers fundamenteel herwerkt worden. Het is trouwens de vraag of aan de opmerking in verband met het voorzien van sassen aan de sanitaire cellen kan voldaan worden, gelet op de nu reeds uiterst kleine oppervlakte van de woonvertrekken;

8° hieruit blijkt dat het gebouw zich meer leent tot een opsplitsing in twee woongelegenheden dan in vier woongelegenheden. Bij een opsplitsing in vier woongelegenheden kan de minimale woonkwaliteit immers niet bereikt worden";

Overwegende dat uit de aangehaalde overwegingen blijkt dat de minister steunt op de vaststellingen van de stedelijke bouwdienst, om daaruit af te leiden, op grond van een eigen beoordeling, dat het geheel van het ontwerp niet voor vergunning in aanmerking komt; dat de overweging dat "de bestendige deputatie ... de stelling van de stad omtrent de strijdigheid met de Wooncode niet (weerlegt), vermits ze enkel stelt dat het ontwerp er 'nagenoeg' aan beantwoordt" (punt 5° van de overwegingen van het bestreden besluit), ten overvloede gegeven is; dat het onderdeel, dat in essentie gericht is tegen die ten overvloede gegeven overweging, bij gebrek aan belang niet ontvankelijk lijkt te zijn;

5.2. Overwegende dat de verzoekster in het tweede onderdeel aanvoert dat de minister in bijkomende orde het volgende opmerkt:

"Een te hoog percentage aan opgedeelde panden kan het sociale weefsel van een buurt ontwrichten. Bovendien kan de draagkracht van de omgeving door de toename van autoverkeer bijvoorbeeld worden overschreden.

> Daarnaast zijn er ook sociale redenen: wanneer steeds meer panden in steeds meer en kleinere eenheden worden opgedeeld, wordt het moeilijker een betaalbare eengezinswoning te vinden, omdat onder andere het bewoonbaar maken van steeds kleinere oppervlakten ten gevolge van prijsstijgingen de marktprijzen de hoogte injaagt en er een sneeuwbaleffect ontstaat",

terwijl deze bewoordingen letterlijk en integraal zijn overgenomen uit de beroepsakte van het college van burgemeester en schepenen tegen de beslissing van de bestendige deputatie, en deze tekst op zijn beurt de (quasi letterlijke) verwoording is van de nieuwe richtlijnen van de stad Mechelen,

zodat de minister de aanvraag getoetst heeft aan de nieuwe richtlijnen van de stad Mechelen, die op termijn zullen leiden tot een stedenbouwkundige verordening, doch echter vandaag (nog) geen verordenende kracht hebben; de motivering van de minister op dit vlak niet alleen nalaat om te verwijzen naar enige juridische grondslag, maar zij ook geen juridische grondslag heeft;

Overwegende dat de in het onderdeel aangehaalde motieven volgens de bewoordingen zelf van het bestreden besluit "in bijkomende orde" zijn gegeven (punt 8° van de overwegingen); dat het bestreden besluit in hoofdorde gesteund is op de overwegingen aangehaald in het antwoord op het eerste onderdeel; dat het tweede onderdeel, dat uitsluitend gericht is tegen een ten overvloede gegeven motief, bij gebrek aan belang niet ontvankelijk lijkt te zijn;

5.3. Overwegende dat de verzoekster in het derde onderdeel aanvoert dat de minister in verband met de hoorzitting enkel overweegt "dat de stad Mechelen de wens heeft uitgedrukt om gehoord te worden; dat alle partijen werden opgeroepen; dat op het onderhoud d.d. 30 november 2005 mevrouw Hermans en mevrouw Verbeeck, namens de stad Mechelen, en mevrouw Verbesselt, aanvraagster, en de heer Van Lint, raadsman van de aanvraagster, zijn verschenen",

terwijl de raadsman van de verzoekster de middelen ten overstaan van de beroepsakte van het college van burgemeester en schepenen mondeling uiteengezet heeft op de hoorzitting van 30 november 2005; de minister niet de minste verwijzing maakt naar de middelen uiteengezet door de raadsman van de verzoekster, laat staan dat daarop enig antwoord wordt geformuleerd,

zodat de minister nagelaten heeft te antwoorden op de middelen van de verzoekster, waardoor hij tekortgeschoten is aan zijn motiveringsplicht;

Overwegende dat geen wets- of decreetsbepaling aan de minister de verplichting oplegt om te antwoorden op het verweer dat de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning aanvoert tegen de middelen die zijn aangevoerd in een akte van beroep; dat dit des te minder het geval is wanneer dit verweer louter mondeling is uiteengezet; dat het volstaat dat de minister in zijn beslissing de redenen opgeeft waarop hij zijn beslissing steunt; dat het onderdeel in de huidige stand van de rechtspleging niet lijkt te kunnen worden aangenomen;

5.4. Overwegende dat de verzoekster in het vierde onderdeel aanvoert dat de minister in zijn beslissing nergens gewag maakt van het advies van zijn gemachtigde ambtenaar van 4 oktober 2005 ,

terwijl dit advies duidelijk stelt:

> "Zoals gesteld in haar beroepsbrief was de weigering van de stedenbouwkundige vergunning door de Stad Mechelen enkel gebaseerd op de geringe woonkwaliteit die werd getoetst aan een aantal richtlijnen die op termijn zullen leiden tot een stedenbouwkundige verordening. Zolang echter deze verordening niet van kracht is geworden, is er geen enkele stedenbouwkundige reden om de visie van de bestendige deputatie niet bij te treden",

zodat de minister in de aangevochten beslissing niet aangeeft waarom hij afwijkt van het advies van zijn gemachtigde ambtenaar; de beslissing niet voldoet aan de vereisten op het vlak van de motiveringsplicht;

Overwegende dat geen wets- of decreetsbepaling aan de minister de verplichting oplegt om uitdrukkelijk te antwoorden op een advies dat hij in de loop van de rechtspleging heeft ingewonnen; dat te dezen overigens uit de in het antwoord op het eerste onderdeel aangehaalde overwegingen van het bestreden besluit voldoende blijkt om welke redenen de minister de aanvraag weigert en hij bijgevolg, anders dan de gemachtigde ambtenaar, de visie van de bestendige deputatie niet bijvalt; dat het onderdeel in dit stadium van de rechtspleging niet lijkt te kunnen worden aangenomen;

5.5. Overwegende dat het middel in geen van zijn onderdelen ernstig is;

6. Overwegende, ten overvloede, wat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel betreft, dat de verzoekster in de eerste plaats aanvoert dat zij met de koop van de betrokken woning een aanzienlijke investering heeft gedaan, dat zij erop rekende haar lening te kunnen terugbetalen met de opbrengst van de huur van vier

woongelegenheden, dat zij door de weigering van de vergunning slechts één studio kan verhuren, en dat zij daardoor gedurende jaren een inkomensverlies lijdt; dat zij voorts aanvoert dat zij door het bestreden besluit gedompeld wordt in een situatie van volkomen rechtsonzekerheid, dat immers het bestreden besluit zich niet uitspreekt over de vraag of het ontwerp al dan niet verenigbaar is met de Vlaamse Wooncode, en het de aanvraag integendeel vooral toetst aan een aantal nieuwe richtlijnen van de tussenkomende partij, die op het ogenblik van de beslissing evenwel nog geen verordenende kracht hebben, dat de verzoekster moeilijk kan uitmaken of haar ontwerp herwerkt dient te worden opdat het in overeenstemming zou zijn met de Vlaamse Wooncode dan wel met de genoemde richtlijnen van de tussenkomende partij, dat, als de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing niet geschorst wordt, het risico bestaat dat de bedoelde richtlijnen op het ogenblik van de uitspraak over het beroep tot nietigverklaring in een stedenbouwkundige verordening van de tussenkomende partij gegoten zullen zijn, in welk geval de verzoekster voor een voldongen feit zal staan;

6.1. Overwegende, wat betreft het financieel nadeel, dat dit, ongeacht de omvang ervan, in beginsel voor herstel in aanmerking komt; dat de verzoekster niet aantoont dat dit in haar geval anders zou zijn; dat zij dan ook niet aannemelijk maakt in dit opzicht een moeilijk te herstellen nadeel te lijden;

6.2. Overwegende, wat betreft de door het bestreden besluit gecreëerde rechtsonzekerheid en het risico dat de richtlijnen van de tussenkomende partij binnen afzienbare tijd bindende kracht zullen verkrijgen, dat uit de in het antwoord op het eerste onderdeel van het middel aangehaalde motieven van het bestreden besluit duidelijk blijkt dat de minister, met een verwijzing naar de vaststellingen vervat in het advies van de stedelijke bouwdienst van 22 september 2004, van oordeel is dat het ontwerp, zoals het voorligt, de minimale woonkwaliteit niet kan verzekeren; dat de minister eraan toevoegt dat om aan de bezwaren tegemoet te komen een fundamentele herwerking vereist is, en dat het gebouw zich in elk geval meer leent tot een opsplitsing in twee woongelegenheden dan tot een opsplitsing in vier woongelegenheden; dat de verzoekster uit die motieven met een voldoende graad van zekerheid kan afleiden wat haar te doen staat om een vergunning voor een verbouwing te kunnen verkrijgen; dat voorts het feit dat de tussenkomende partij de door haar gehanteerde criteria bij de individuele beoordeling van een concrete bouwaanvraag zou kunnen omzetten in een stedenbouwkundige verordening met bindende kracht, niet doet blijken van een nadeel dat uit de tenuitvoerlegging van het

bestreden besluit voortvloeit; dat het de tussenkomende partij in elk geval vrijstaat om, met het oog o.m. op de rechtszekerheid, haar stedenbouwkundig beleid uit te oefenen door middel van verordeningen; dat de verzoekster de mogelijkheid van een gewijzigde regelgeving niet dienstig als een nadeel kan inroepen; dat zij derhalve niet aannemelijk maakt in dit verband een nadeel, laat staan een ernstig nadeel te lijden;

6.3. Overwegende dat het risico van een ernstig en moeilijk te herstellen nadeel niet bewezen is;

7. Overwegende dat niet is voldaan aan de bij artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te kunnen bevelen;

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de stad Mechelen in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

De kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vier oktober 2006, door :

de H.	P. LEMMENS,	kamervoorzitter,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

A. TRUYENS. **P. LEMMENS.**