

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 191.738 van 23 maart 2009
in de zaak A. 130.097/X-11.205.**

In zake : 1. Feyzullah MAVILI,
 2. Bulbul IBIS,
 die woonplaats kiezen bij
 advocaat C. VEULEMANS,
 kantoor houdende te 3550 HEUSDEN-ZOLDER,
 Grootven 2

tegen :

de deputatie van de provincieraad van LIMBURG.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Feyzullah MAVILI en Bulbul IBIS op 3 december 2002 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 3 oktober 2002 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg waarbij hun beroep tegen het besluit van 29 mei 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heusden-Zolder waarbij de vergunning is geweigerd voor het regulariseren van de bestemmingswijziging van een ééngezinswoning naar vijf woongelegenheden (meervoudige woning) op een perceel gelegen te Heusden, Naaldert, kadastraal bekend sectie B, nr. 19/t2 niet wordt ingewilligd en geen stedenbouwkundige vergunning wordt afgegeven;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door eerste auditeur-afdelingshoofd
F. DE BUEL;

Gelet op de beschikking van 21 december 2005 die de neerlegging
ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien
de laatste memorie van de verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 19 november 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 19 december 2008;

Gelet op de beschikking van 5 december 2008 waarbij de beschikking van 19 november 2008 wordt ingetrokken en de zaak voor onbepaalde tijd wordt uitgesteld;

Gelet op de beschikking van 9 januari 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 6 februari 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad P. LEFRANC;

Gehoord de opmerkingen van advocaat C. VEULEMANS, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en van Mevr. I. WILLEMS, bestuurssecretaris, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Feiten

1.1. Blijkens een notariële akte, verleden op 25 maart 1982, worden de verzoekende partijen eigenaar van een “woonhuis met alle aanhorigheden, op en met grond, staande en gelegen te Heusden-Zolder, Naaldert 36, gekadastraerd ter plaatse genaamd ‘De Oude Bemd’, sectie B, nummers 19/S en 19/T” mits onder meer de volgende voorwaarde:

“Voorschreven goed is thans nog verhuurd, behoudens de plaatsen door de koper zelf betrokken, aan diverse huurders, die de koper verklaart te kennen. Hij ontslaat de verkoper en ondergetekende notaris ervan de huurvoorwaarden alhier weer te geven. De koper is op de hoogte gebracht van de verhuring en is gesubrogeerd in alle rechten en verplichtingen van de verkoper dienaangaande. De koper zal het genot verkrijgen van voorschreven eigendom door het optrekken van de huurgelden vanaf de eerstvolgende vervalldag. Om er het vrije

gebruik van te verkrijgen zal hij zich dienen te verstaan met de huurders en/of opzeg te doen volgens de wet en de plaatselijke gebruiken”.

Aan het woonhuis werden in 1961 twee huisnummers toegekend.

1.2. Ingevolge zijn aanvraag van 3 juni 1996, verleent de burgemeester van de gemeente Heusden-Zolder, op 4 augustus 1997, aan de eerste verzoeker overeenkomstig een politieverordening van 29 juni 1995 “van toepassing op inrichtingen voor meervoudig en zelfstandig wonen” de “toelating (...) tot het houden van een inrichting voor meervoudig en zelfstandig wonen te Heusden-Zolder”, Naaldert 36 en 34, voor, respectievelijk, 3 en 2 woongelegenheden.

1.3. Op 16 januari 2001 deelt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heusden-Zolder aan de verzoekende partijen mee, wat volgt:

“Als eigenaar van de woning gelegen Naaldert 36 ontving u in 1997 een vergunning voor het meervoudig en zelfstandig wonen, in toepassing van het politiereglement van 29.06.1995.

Sindsdien zijn de wetten terzake gewijzigd en moet een huurwoning voldoen aan de veiligheids- en kwaliteitsnormen zoals voorgeschreven in de Vlaamse Wooncode. Volgens het decreet op de ruimtelijke ordening en stedenbouw is er bovendien een bouwvergunning nodig voor het opdelen van een gebouw in meerdere woongelegenheden. Dit betekent dat het aanvraagdossier hiervoor dient samengesteld te worden door een architect. Bij uitblijven van een aanvraag tot regularisatie binnen de veertien dagen, zien wij ons genoodzaakt deze bouwovertreiding aan de politie te melden.

Voor bijkomende inlichtingen kan u tijdens de kantooruren steeds terecht bij de dienst bouwen en wonen, centraal gemeentehuis Zolder, kelderverdieping, lokaal 9”.

1.4. Op 30 november 2001 (datum van het ontvangstbewijs) vragen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen de vergunning aan voor de “regularisatie meervoudig wonen”, meer bepaald voor de “regularisatie van bestaande toestand en bestemmingswijziging”, met betrekking tot het onroerend goed gelegen Naaldert 36, kadastraal bekend sectie B, nr. 19/t2. Volgens de, bij de aanvraag gevoegde, “beschrijvende nota” betreft de aanvraag “het regulariseren van een toestand van ‘meervoudig wonen’ in bestaande woning met aanbouwen”. De ingediende plannen voorzien vijf woongelegenheden, aangeduid als “‘app. 36’, ‘app. 36/1’, ‘app. 36/2’, ‘app. 34’ en ‘app. 34/1’”.

1.5. Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek worden geen bezwaren ingediend.

1.6. Het college van burgemeester en schepenen verleent op 4 maart 2002 een ongunstig pre-advies:

“Ongunstig, aangezien de aanvraag niet verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften van een woongebied, die van toepassing zijn op dit perceel.

De bestemmingswijziging van ééngezinswoning naar twee woongelegenheden is niet uitgevoerd op een verantwoorde wijze. Het ontwerp geeft geen garanties wat betreft het voorkomen van eventuele privacyhinder en het voorzien van voldoende verlichting en verluchting.

De totale bouwdiepte van het geheel is groter dan 30 meter vanaf de voorgevel en dit is niet aanvaardbaar. Ook de breedte van de bebouwing is onaanvaardbaar. Het volledige perceel is overbouwd.

De goede ruimtelijke ordening van dit gebied komt door deze aanvraag in het gedrang”.

1.7. De gemachtigde ambtenaar brengt op 16 mei 2002 een ongunstig advies uit:

“Overwegende dat door de vorm en afmeting van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, het voorgestelde niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat de argumenten van de ontwerper in bijgevoegde motiveringsnota niet kunnen bijgetreden worden;

Overwegende dat inhoudelijk akkoord kan gegaan worden met het standpunt van het college van burgemeester en schepenen;

Overwegende dat door een dergelijke opdeling er een bouwzone in tweede orde wordt bekomen wat ruimtelijk niet kan aanvaard worden. Bovendien wordt ook de verdieping tot diep op het perceel als woonruimte voorzien zodat er sprake is van duidelijke privacy-hinder, wat ook het geval is door het voorzien van een open buitentrapp

(...)

Op grond van voorgaande gegevens en argumenten is het gevraagde ruimtelijk en architecturaal niet aanvaardbaar”.

1.8. Met een besluit van 29 mei 2002 weigert het college van burgemeester en schepenen de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

1.9. De verzoekende partijen stellen tegen dit besluit administratief beroep in op 28 juni 2002. In hun beroepsschrift benadrukken zij dat hun “aanvraag neer(komt) op het bekrachtigen van een meer dan 30 jaren bestaande feitelijke plaatselijke toestand” en dat zij “behoudens het bijbouwen van een achtergebouw dat dienst doet als berging en niet als woongedeelte, niets gewijzigd (hebben) aan de bestaande toestand”.

1.10. Met het bestreden besluit van 3 oktober 2002 wordt het beroep van de verzoekende partijen niet ingewilligd:

“(…)

Overwegende dat gelet op de situatie ter plaatse, de ligging aan de rand van de mijnclité enige verdichting hier wel kan toegestaan worden; dat de voorgestelde verdichting van 5 woongelegenheden echter overdreven is;

Overwegende dat volgens de bijgevoegde verkoopsovereenkomst het gebouw op het adres Naaldert 36 als woonhuis gekocht werd in 1981; dat het aantal woongelegenheden niet in de overeenkomst vermeld werd; dat er enkel sprake is van één woonhuis;

Overwegende dat de gemeenteraad van Heusden-Zolder in 1995 een politieverordening goedkeurde op de inrichtingen voor meervoudig en zelfstandig wonen; dat deze politieverordening van toepassing gesteld werd onverminderd de door de wetgeving inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw vereiste bouwvergunning; dat in 1997 aan de heer Mavili een toelating verleend werd voor het uitbaten van een inrichting voor meervoudig en zelfstandig wonen voor 3 wooneenheden aan Naaldert 36 en voor 2 wooneenheden aan Naaldert 34; dat in deze toelating er plots sprake is van 2 verschillende huisnummers; dat voor de opsplitsing tot twee woongelegenheden nooit een stedenbouwkundige vergunning verleend werd, noch voor de verdere opdeling tot vijf woongelegenheden;

Overwegende dat het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar dient bijgetreden te worden;

dat de bouwdiepte van zowel het gelijkvloers als de verdieping overdreven zijn;

dat de bouwdiepte op de verdieping dient beperkt te worden tot max. 12 meter;

dat door het creëren van bijkomende woongelegenheden op grote afstand van de straat een bouwzone in tweede orde ontstaat; dat dit aanleiding kan geven tot onaanvaardbare privacy- en burenhinder;

dat het perceel bovendien te smal is om dergelijke woondichtheid toe te laten;

(…)”.

2. Ten gronde

2.1. Het tweede middel is genomen uit de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het motiverings- en het zorgvuldigheidsbeginsel. De verzoekende partijen betogen dat “de bestreden beslissing in het geheel niet antwoordt op de argumentatie van verzoekers betreffende het bestaan van een manifeste schending van de beginselen van behoorlijk bestuur door de gemeente Heusden-Zolder en de krenking van het recht op rechtszekerheid in hoofde van verzoekers” en dat “de bestendige deputatie eenvoudigweg de beslissing van het college van burgemeester en schepenen bijtreedt, zonder rekening te houden met de eigen specifieke en concrete gegevens van het dossier, en zonder rekening te houden met de argumenten van de verzoekende partij ter weerlegging van de beslissing van

het college van burgemeester en schepenen”, dat “de bestendige deputatie geenszins enige argumentatie ontwikkelt aangaande de stelling van verzoekers dat de plaatselijke toestand reeds sedert meer dan 30 jaren (...) bestaat, en het gemeentebestuur dienaangaande nooit enige opmerking heeft laten gelden, ook niet toen zij in 1997 de vergunning voor zelfstandig en meervoudig wonen aflevert”, en dat “door bepaalde feiten verkeerd weer te geven” het zorgvuldigheidsbeginsel wordt geschonden.

2.2. De verwerende partij repliceert dat de volgens de verzoekende partijen gewekte schijn “elke juridische grondslag mist nu het bewuste politiereglement erop gewezen heeft dat die toelating iets anders is dan een stedenbouwkundige vergunning” en in het bestreden besluit in die zin wordt weerlegd, het bestreden besluit werd genomen na “een eigen onderzoek”, de bestendige deputatie “niet ieder in het beroepschrift opgenomen bezwaar moet beantwoorden” maar kan “volstaan (...) met een weergave van de met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen voor de weigering of toekenning van de vergunning” en die redenen werden opgegeven in het bestreden besluit.

2.3. Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat het bestuur bij de feitenvinding slechts na een behoorlijk onderzoek van de zaak en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt.

2.4. In de hoger aangehaalde overwegingen van het bestreden besluit wordt gesteld dat de verzoekende partijen het gebouw in 1981 als woonhuis hebben aangekocht, dat het om “één woonhuis” ging vermits “het aantal woongelegenheden niet in de overeenkomst vermeld werd” en dat in de hoger vermelde toelatingen van de burgemeester van 4 augustus 1997 “er plots sprake is van 2 verschillende huisnummers”.

Uit de gegevens van het dossier blijkt nochtans dat er reeds in de aan de verwerende partij meegedeelde onderhandse verkoopovereenkomst van 18 september 1981 en in de authentieke verkoopovereenkomst van 25 maart 1982 sprake was van “huurovereenkomsten”, alsook van “diverse huurders” en derhalve van meerdere woongelegenheden in het bedoelde pand. Voorts blijkt ook dat aan het gebouw reeds in 1961 twee huisnummers, meer bepaald nr. 34 en nr. 36, werden toegekend.

Bijgevolg is het bestreden besluit niet gesteund op een behoorlijk onderzoek van de zaak en is het genomen zonder kennis van alle relevante feitelijke gegevens van het dossier. Dit is des te meer zo nu de verzoekende partijen in het administratief beroep net hebben benadrukt dat hun aanvraag de regularisatie beoogt “van een meer dan 30 jaren bestaande feitelijke toestand”.

2.5. Het middel is in die mate gegrond.

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 3 oktober 2002 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg waarbij het beroep van Feyzullah MAVILI en Bulbul IBIS tegen het besluit van 29 mei 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heusden-Zolder waarbij de vergunning is geweigerd voor het regulariseren van de bestemmingswijziging van een ééngezinswoning naar vijf woongelegenheden (meervoudige woning) op een perceel gelegen te Heusden, Naaldert, kadastraal bekend sectie B, nr. 19/t2 niet wordt ingewilligd en geen stedenbouwkundige vergunning wordt afgegeven.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, komen ten laste van het Vlaamse Gewest.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
drieëntwintig maart 2009, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	P. LEFRANC,	staatsraad,
	J. VAN NIEUWENHOVE,	staatsraad,
Mevr.	T. TEMMERMAN,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

T. TEMMERMAN.

R. STEVENS.