

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 201.204 van 23 februari 2010
in de zaak A. 151.700/X-11.885.**

In zake: Xavier DEWIT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Bernard Dewit
kantoor houdend te 1050 BRUSSEL
A. Leemansplein 20
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Philippe Declercq
kantoor houdend te 3000 LEUVEN
J.P. Minckelersstraat 33
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partij:

Philip DE CLERCQ
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Stijn Butenaerts
kantoor houdend te 1080 BRUSSEL
Leopold II laan 180
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 10 mei 2004, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 5 maart 2004 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Ruimtelijke Ordening, Wetenschappen en Technologische Innovatie waarbij het beroep van de gemachtigde ambtenaar wordt verworpen en wordt vastgesteld dat de beslissing van 23 april 2002 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant houdende afgifte aan Philip De Clercq van de stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een woning + werkplaats met garage en het bouwen van een nieuwe woning, studio en duplex op een perceel gelegen te Wemmel, J. Vander Vekenstraat, kadastraal bekend sectie B, nr. 199/r-s, haar rechtskracht herneemt.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 161.938 van 22 augustus 2006 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoekende partij heeft een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 9 november 2006. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een verslag opgesteld.

De tussenkomende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 23 oktober 2009.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Anne-Lise Ndeberi, die loco advocaat Bernard Dewit verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Elke Baillien, die loco advocaat Stijn Butenaerts verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. Op 27 juni 2001 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning aan voor het slopen van een woning en werkplaats met garage en het bouwen van een nieuwe woning, studio en duplex op een perceel gelegen te Wemmel, J. Vander Vekenstraat, kadastraal bekend sectie B, nr. 199/r-s.

Volgens de bij de aanvraag gevoegde “beschrijvende nota” betreft de aanvraag:

“A: het slopen van een bestaande rijwoning met achterbouw.
B: een nieuwbouwproject met 2 volumes.
- Volume 1 bevat: 1 ééngezinswoning
- Volume 2 bevat: een studio op gelijkvloers en duplex appartement op niveau.
Gemeenschappelijke ingang, kelder garage voor 2 wagens en 1 carport in de tuin”.

Uit het ingediende “inplantingsplan” blijkt dat een gedeelte van de kelderverdieping voorbehouden wordt voor een “living-zithoek” en dat op het boven de eerste verdieping gelegen “zolderverdiep” onder meer twee slaapkamers en een badkamer voorzien zijn.

3.2. Het voormelde perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in woongebied. Het is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

3.3. Tijdens het openbaar onderzoek wordt onder meer door de verzoeker een bezwaarschrift ingediend.

3.4. Op 16 oktober 2001 brengt de gemeentelijke bouwdienst een ongunstig advies uit, waarin onder meer het volgende gesteld wordt:

“a) gewestplan:
volgens de voorschriften dient het aantal woonlagen beperkt te worden tot twee.
De aanvraag kan geen gebruik maken van de afwijkingsregel. Het ontwerp voorziet nochtans 3 woonlagen waarvan de 3^e woonlaag in duplex staat met de dakverdieping”.

3.5. Op 17 oktober 2001 verleent het college van burgemeester en schepenen van Wemmel een ongunstig vooradvies omtrent de aanvraag, waarin onder meer het volgende gesteld wordt:

“De bestemming van het op te richten gebouw is wonen. Hierdoor is er verenigbaarheid met het planologisch voorschrift, toepasselijk voor woongebieden.

Door het voorzien van drie woonlagen is het ontwerp niet in overeenstemming met de aanvullende voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse. Het aantal woonlagen, buiten de stadscentra van Halle, Vilvoorde en Asse, is behoudens enkele uitzonderingen die niet van toepassing zijn bij huidige aanvraag, bepaald op ten hoogste twee. Het aantal bouwlagen en de afwijkende dakvorm staan onvoldoende in relatie tot omringende gebouwen en bemoeilijkt een aanpassing van een latere invulbouw op het links aanpalend pand. De aangehaalde argumenten vermeld in het bezwaarschrift, worden bijgetreden”.

3.6. Op 12 november 2001 adviseert de gemachtigde ambtenaar de aanvraag ongunstig, met overname van de redenen vermeld in het voormelde vooradvies.

3.7. Op 14 november 2001 weigert het college de gevraagde vergunning, met overname van de redenen vermeld in het vooradvies.

3.8. Op 13 december 2001 stelt de tussenkomende partij bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant administratief beroep in tegen de weigeringsbeslissing van het college.

3.9. Op 23 april 2002 willigt de bestendige deputatie het beroep in. In dit besluit wordt onder meer het volgende gesteld:

“Op de tweede verdieping, de derde bouwlaag, gedeeltelijk gelegen in het dakvolume worden slaapgelegenheden voorzien enerzijds voor de woning en anderzijds voor het duplex-appartement. Gelet op het feit dat deze plaatsen nachtvertrekken zijn en ze verbonden zijn met lageregelegen functies van de woning betreft het hier geen bijkomende woonlaag”.

3.10. Op 11 juni 2002 tekent de gemachtigde ambtenaar tegen de beslissing van de bestendige deputatie administratief beroep aan bij de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Ruimtelijke Ordening, Wetenschappen en Technologische Innovatie.

3.11. Op 5 maart 2004 verwerpt de minister dit administratief beroep. Dit is het bestreden besluit, waarin onder meer het volgende gesteld wordt:

“Overwegende dat, volgens artikel 8 van de aanvullende voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, buiten de stadscentra van Halle, Vilvoorde en Asse en behoudens enkele uitzonderingen die niet van toepassing zijn bij huidige aanvraag, slechts 2 woonlagen toegelaten zijn;

(...)

Overwegende dat met betrekking tot het aantal woonlagen dient vastgesteld te worden dat de slaapkamers in het dakvolume, verbonden met lageregelegen functies van de woongelegenheden, en het kelderniveau, behorend bij studio B, niet als woonlagen in de gebruikelijke betekenis dienen beschouwd te worden; dat het ontwerp aldus wel degelijk in overeenstemming is met het aanvullend voorschrift van het gewestplan;

Overwegende dat het geviseerde concept qua volume analoog is aan dat van de bestaande woning met huisnummer 60, dat voorziet in een vergelijkbare bouwhoogte én bouwdiepte; dat betreffende woning zich eveneens op aanvaardbare wijze inpast in de omgeving;

Overwegende dat het feit dat in casu het oprichten van een meergezinswoning wordt beoogd geenszins afbreuk doet aan voormeld gegeven temeer de bouwlocatie zich situeert in de onmiddellijke nabijheid van het centrum van de gemeente Wemmel en de Brusselse ring;

Overwegende dat het voorstel bovendien geenszins de mogelijkheid tot het realiseren van een eventuele optimale latere opverbouw op het aanpalende perceel hypothekeert; dat terzake het standpunt van de bestendige deputatie, geformuleerd op 23 april 2002, kan worden bijgetreden waarvan de conclusie luidt dat zonder meerkost of bouwtechnische problemen op het aanpalende perceel een invulbouw met een gevelbreedte van 5,3 meter en een kroonlijsthoogte van 8,2 meter perfect mogelijk blijft;

Overwegende dat in bijkomende orde tevens dient te worden opgemerkt dat de realisatie van het geviseerde project geenszins zal resulteren in een onaanvaardbare reductie van de lichtinval op het aanpalende perceel temeer betreffend gegeven inherent is aan de eerder gesloten bebouwingstypologie die betreffende straat typeert;

Overwegende dat het beoogde stedenbouwkundig aanvaardbaar is; dat bijgevolg de aanvraag voor vergunning vatbaar is; dat het beroep van de gemachtigde ambtenaar dient te worden verworpen”.

IV. Onderzoek van het enig middel

Uiteenzetting van het enig middel

4.1. In het enig middel wordt de schending aangevoerd van artikel 8 van de aanvullende voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977.

In het verzoekschrift wordt het middel als volgt toegelicht:

“Doordat de bestreden beslissing uitgaat van het feit dat de slaapkamers (3^e bouwlaag) in het dakvolume verbonden met de lageregelegen functie van de

woongelegenheden en het kelderniveau, behorende bij studio B, niet als woonlagen in de gebruikelijke betekenis dienen beschouwd te worden hoewel de bouwaanvrager in duidelijke bewoordingen drie bouwlagen heeft aangegeven bij zijn aanvraag.

Terwijl de bindende en verordenende voorschriften van het Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse het aantal woonlagen beperkt tot twee.

Toelichting:

De invulling van ‘woonlaag’ dient te geschieden aan de hand van de bouwtypologie van de woningen aan de J. Vander Vekenstraat, bestaande uit ééngezinswoningen met maximaal twee bouwlagen.

In voorkomend geval is er absoluut geen sprake van een ééngezinswoning doch van een meergezinswoning samengesteld uit een linkerbouwvolume met woongelegenheid op het gelijkvloers en de slaapkamers op de eerste en tweede verdieping; De slaapkamers op de tweede verdieping of derde bouwlaag (uitgaande dat het gelijkvloers de eerste bouwlaag is) zijn niet rechtstreeks verbonden met de lager gelegen functie van de woongelegenheid doch met de slaapkamers van de eerste verdieping of tweede woonlaag, hetgeen manifest strijdig is met de door de bestreden beslissing aangehaalde invulling van ‘woonlaag’.

Het rechterbouwvolume bestaat uit een studio op het gelijkvloers en een duplex op de eerste en tweede verdieping.

De bestreden beslissing gaat aldus uit van de verkeerde invulling van het begrip ‘woonlaag’ en schendt daardoor de aanvullende voorschriften van het Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse zoals opgenomen in het KB van 7 maart 1977”.

Beoordeling

4.2.1. De memorie van wederantwoord van de verzoeker bevat een nieuw middel, geput uit de schending van artikel 2, §1 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996. Dit nieuw middel is laattijdig en derhalve onontvankelijk.

4.2.2. Het in het verzoekschrift geschonden geachte artikel 8 van de aanvullende voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse stelt:

“(…) 1. binnen de in het gewestplan aangeduide grenzen van de stadscentra van Halle, Vilvoorde en Asse wordt het aantal bouwlagen van de woningen vastgesteld in functie van het bijzonder karakter van de wijk, van de breedte van de straat en van de vloer-grond index van het te bebouwen perceel; het maximum aantal woonlagen mag in geen geval vier woonlagen overtreffen;

2. elders in het gewest is het aantal woonlagen van de woningen ten hoogste twee. (…)

4.2.3. Over het aantal woonlagen stelt het bestreden besluit dat “de slaapkamers (...) in het dakvolume verbonden met de lagergelegen functie van de woongelegenheden en het kelderniveau, behorende bij studio B, niet als woonlagen

in de gebruikelijke betekenis dienen beschouwd te worden”, waardoor de aanvraag voldoet aan het voormelde artikel 8 van de aanvullende voorschriften.

Een woonlaag is in zijn spraakgebruikelijke betekenis een bouwlaag die geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning. Blijkens het inplantingsplan is, onverminderd de woongelegenheid op het gelijkvloers en de eerste verdieping, in de kelderverdieping een “living-zithoek” voorzien en worden op de zolderverdieping onder meer slaapkamers en een badkamer gepland. Dergelijk gebruik van de kamers is als bewoning te beschouwen. Aan die vaststelling wordt geen afbreuk gedaan door het in het bestreden besluit aangehaalde feit dat “de slaapkamers (...) in het dakvolume verbonden (zijn) met de lagergelegen functie van de woongelegenheden”.

De in artikel 8 voorziene uitzonderingen op de beperking tot twee woonlagen zijn, zoals het bestreden besluit zelf stelt, niet van toepassing op de aanvraag.

Door een stedenbouwkundige vergunning af te leveren voor vier woonlagen, schendt het bestreden besluit het voormelde artikel 8 van de aanvullende voorschriften, dat slechts twee woonlagen toelaat.

4.2.4. Het enig middel is gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 5 maart 2004 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Ruimtelijke Ordening, Wetenschappen en Technologische Innovatie waarbij het beroep van de gemachtigde ambtenaar wordt verworpen en wordt vastgesteld dat de beslissing van 23 april 2002 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant houdende afgifte aan Philip De Clercq van de stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een woning + werkplaats met garage en het bouwen van een nieuwe woning, studio en duplex op een perceel gelegen te Wemmel, J. Vander Vekenstraat, kadastraal bekend sectie B, nr. 199/r-s, haar rechtskracht herneemt.

2. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van drieëntwintig februari 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
met bijstand van	
Tiny Temmerman,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Tiny Temmerman

Roger Stevens