

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 201.801 van 10 maart 2010
in de zaak A. 173.851/X-12.886.**

In zake: 1. Ulrich HOBERG
2. Ellen VOGELBUSCH
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Pieter JONGBLOET
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
Jan Jacobsplein 5
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Dany Socquet
kantoor houdend te 3080 TERVUREN
Merenstraat 28
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 12 juni 2006, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 6 april 2006 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant houdende niet inwilliging van het beroep tegen het besluit van 3 oktober 2005 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tervuren waarbij de vergunning wordt geweigerd voor het regulariseren van een zonder voorafgaande vergunning uitgevoerde omvorming van een eengezinswoning naar een meergezinswoning aan de Museumlaan te Tervuren, kadastraal bekend sectie C, nr. 84/z.

II. Verloop van de rechtspleging

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

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

De verzoekende partijen hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 12 februari 2010.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter Jongbloet, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Dany Socquet, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een 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. Op 27 september 1993 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tervuren een bouwvergunning aan de verzoekende partijen voor het bouwen van een ééngezinswoning op een perceel grond aan de Museumlaan te Tervuren.

De vergunning wordt afgeleverd onder gelding van een op 17 januari 1991 verleende verkavelingsvergunning, waarvan de stedenbouwkundige voorschriften, onder meer, voorzien dat “op ieder perceel (...) slechts één woning (mag) worden toegelaten. Gebouwen met meerdere woongelegenheden zijn uitgesloten”. Deze verkaveling wordt door het college van burgemeester en schepenen op 31 maart 2003 vervallen verklaard.

4. Het perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Leuven gelegen in woongebied. Het is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan aanleg, noch sedert 1 april 2003 binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

5. Op 22 september 2005 (datum van het ontvangstbewijs) vragen de verzoekende partijen aan het college van burgemeester en schepenen een regularisatievergunning voor “het vermeerderen van het aantal woongelegenheden” in voormelde eengezinswoning.

In de bij die regularisatieaanvraag horende “verklarende nota” wordt, onder meer, het volgende gesteld:

“Historiek:

De woning is op 27 september 1993 vergund als eengezinswoning. Van in het begin was het de bedoeling dat de moeder en de schoonmoeder van de bouwheer hier ook zouden verblijven. De woning was ook zo geconcipieerd dat bij latere ziekte of invaliditeit van één van de inwonende er geen verbouwingwerken nodig zouden zijn. Daarom werd er reeds een lift geplaatst, zijn de deuropeningen breed genoeg.... Een eventueel inwonende verpleegster was ook een mogelijkheid.

Tijdens de werken zijn dan een aantal wijzigingen doorgevoerd om het zelfstandig wonen van de verschillende gezinsleden mogelijk te maken. De fitness en de slaapkamer werden beide een living, de dressing en de zonnebank werden beide een keuken. Aangezien de inwonenden leden van het gezin waren, bleef de bestemming ‘éengezinswoning’ behouden.

Helaas is aan het einde van de bouwwerken de moeder van de bouwheer overleden. De schoonmoeder besloot daarna toch niet te verhuizen. Er bleef een gedeelte van de woning leeg. Een tweede bewoonster heeft haar domicilie op dat adres genomen in november 1995. De gemeente was hiervan op de hoogte. Einde 2004 is er een derde bewoonster op dit adres gehuisvest.

De woning wordt dus al van 1995 als een ‘meergezinswoning’ gebruikt.

Er is geen overlast naar de bureu. Op dit moment wonen er in totaal 4 mensen. Deze situatie zal behouden blijven, aangezien er in totaal slechts 4 slaapkamers in de woning zijn. Een woning van deze omvang heeft dezelfde bezetting.

Aangezien er voldoende garages zijn op het perceel, is de wagenoverlast op straat niet bestaand”.

6. Op 3 oktober 2005 weigert het college de gevraagde vergunning voor “het vermeerderen van het aantal woongelegenheden (regularisatie)” omdat “het voorgestelde ontwerp niet bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en niet past in zijn onmiddellijke omgeving”. Tevens wordt vastgesteld dat de vermeerdering van het aantal woongelegenheden “in strijd was met de toen nog geldende voorschriften van de verkaveling”.

In die beslissing wordt het voorwerp van de aanvraag als volgt omschreven:

“Het project omvat het regulariseren van een meergezinswoning. Op het gelijkvloers bevindt zich een woongelegheden die enerzijds bereikbaar is via de voordeur en anderzijds door de traphal die in verbinding staat met de kelderverdieping. Op de eerste verdieping bevinden zich twee woongelegenheden die bereikbaar zijn door de voormelde traphal.

De bijkomende interne wijzigingen die de niet-vergunde verbouwing als gevolg had, zijn:

kelderverdieping:

- de kelderruimte werd groter dan oorspronkelijk voorzien, waardoor de fietsenberging een grote oppervlakte kon innemen.

Gelijkvloers:

- de wasplaats en de bijhorende berging werden één ruimte;
- het bureau en de bijhorende berging bleven ongewijzigd, maar kregen een andere functie zijnde respectievelijk slaapkamer en sanitaire ruimte;

Eerste verdieping:

- de slaapkamer 1 en de fitnessruimte bleven ongewijzigd, maar kregen beide een andere functie zijnde woonruimte;
- de dressing en zonnebankruimte bleven eveneens ongewijzigd, maar kregen beide tevens een andere functie zijnde keuken;
- de hall werd omgevormd tot twee hallen met beide een aparte toegang tot elke woongelegenheden.

Achteraan de woning bevinden zich op het platte dak van het gelijkvloers twee terrassen behorende bij de twee aparte woongelegenheden. De terrassen worden door een scheidingsmuur van elkaar afgesloten”.

7. Met het bestreden besluit van 6 april 2006 willigt de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant het beroep van de verzoekende partijen tegen deze weigeringsbeslissing niet in.

IV Bespreking van het eerste middel

Standpunt van de verzoekende partijen

8. Ter adstructie van het eerste middel voeren de verzoekende partijen aan wat volgt:

“Eerste middel, genomen uit de schending van de artikelen 44 en 57 §2 van de wet op de Organisatie van de Ruimtelijk Ordening en de stedenbouw, zoals van toepassing op het ogenblik van de wijziging van het aantal woongelegenheden binnen het bestaande en vergunde gebouw, en uit de schending van het verworven recht van beroepers op de meergezinswoning.

Doordat, in het bestreden besluit de bestendige deputatie uitdrukkelijk erkent dat op het ogenblik dat beroepers de wijziging van het aantal wooneenheden doorvoerden, deze wijziging kon worden doorgevoerd zonder dat daarvoor een voorafgaandelijke schriftelijke bouwvergunning nodig was, doch anderzijds het bestaan van een bouwvergunningsplicht afleidt uit het feit dat de wijziging van het aantal woongelegenheden een overtreding inhield van de toen van toepassing zijnde verkavelingsvergunning die de kavels bestemde voor ééngezinswoningen, en meergezinswoningen uitsloot.

En doordat, het bestreden besluit er aldus vanuit blijkt te gaan dat voor elk werk, elke handeling of elk gebruik van een constructie in strijd met de voor het perceel geldende verkavelingsvergunning, een voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning moet bekomen worden,

Terwijl, het feit dat de wijziging van het aantal woongelegenheden strijdig was met de toen van toepassing zijnde verkavelingsvergunning, enkel kan

leiden tot de vaststelling dat beroepers toentertijd de wijziging van het aantal woongelegenheden doorvoerden zonder voorafgaandelijk een wijziging van de verkavelingsvergunning te hebben aangevraagd en bekomen, doch helemaal niet tot het besluit dat beroepers toentertijd voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden een stedenbouwkundige vergunning zouden moeten aangevraagd hebben,

En terwijl, aldus de enige regularisatie waartoe beroepers zouden gehouden kunnen geweest zijn, bestond uit het naderhand bekomen van de verkavelingswijziging waardoor meergezinswoningen binnen de verkaveling zouden toegelaten worden, wat echter onnodig en onmogelijk is geworden gelet op het feit dat inmiddels de verkavelingsvergunning door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Tervuren bij besluit dd. 31 maart 2003 vervallen werd verklaard,

En terwijl, door het verval van de verkavelingsvergunning ook de strijdigheid van de constructie met de geldende verkavelingsvoorschriften verdween, waardoor de constructie een volstrekt vergund karakter verkreeg,

En terwijl, aldus de bestendige deputatie in strijd met de in het middel aangehaalde bepalingen in het bestreden besluit stelt dat de noodzaak aan een regularisatie louter voortvloeit uit de eertijdse overtreding van een inmiddels vervallen verkaveling zonder overtreding van de bouwvergunningsplicht”.

Beoordeling

9. In het middel betwisten de verzoekende partijen onder meer dat “de wijziging van het aantal woongelegenheden binnen het bestaande en vergunde gebouw” vergunningsplichtig was. Een vernietigingsarrest dat zou stellen dat zo’n wijziging niet vergunningsplichtig was, kan de verzoekende partijen echter geen rechtstreeks nut opleveren, vermits deze wijziging reeds is uitgevoerd. Het belang dat er alleen in bestaat te horen zeggen dat hetgeen aangevraagd werd door de verzoekende partijen niet vergunningsplichtig was, is geen belang verbonden aan het doen verdwijnen van de bestreden akte uit de rechtsorde, wanneer het, zoals in casu, om een regularisatieaanvraag gaat. In zover de verzoekende partijen aanvoeren dat “de wijziging van het aantal woongelegenheden binnen het bestaande en vergunde gebouw” niet vergunningsplichtig was, is het middel derhalve onontvankelijk.

10. In zover de verzoekende partijen de schending van “het verworven recht van beroepers op de meergezinswoning” aanvoeren, moet worden vastgesteld dat het werkelijke en rechtstreekse voorwerp van dit middelonderdeel van de voorliggende vordering een geschil over een subjectief recht betreft. Bij gebreke van een uitdrukkelijke bevoegdheidstoewijzing aan de Raad van State, behoort dit aspect van het geschil tot de bevoegdheid van de hoven en rechtbanken. Ook dit middelonderdeel is onontvankelijk.

Rechtspleging

11. Het is noodzakelijk voor de oplossing van het geschil dat de zaak verder door een lid van het auditoraat wordt onderzocht en dat verslag wordt uitgebracht over het tweede en derde middel. Er is reden om de debatten te heropenen.

BESLISSING

1. De Raad van State heropent de debatten.

2. Het door de auditeur-generaal aangewezen lid van het auditoraat wordt gelast met het aanvullend onderzoek.

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

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens