

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0025 van 25 januari 2012  
in de zaak 2010/0550/A/4/0685

In zake:



bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Bart DE WINTER  
kantoor houdende te 9200 Dendermonde, L. Dosfelstraat 95  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**  
vertegenwoordigd door de heer Johan KLOKOCKA

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partij :*

de **stad DENDERMONDE**, vertegenwoordigd door het college van  
burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Peter DE SMEDT en Wannes THYSSEN  
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 29 juni 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 27 mei 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het wijzigen van het aantal wooneenheden – de regularisatie van een meergezinswoning.

Het betreft percelen gelegen te  en met kadastrale omschrijving 

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 7 oktober 2011 toegewezen aan de vierde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 14 december 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Bart DE WINTER die verschijnt voor de verzoekende partij, de heer Johan KLOKOCKA die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Wannes THYSSEN die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

## **III. TUSSENKOMST**

De stad DENDERMONDE vraagt met een op 18 oktober 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 21 januari 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst kan worden beschouwd als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

## **IV. FEITEN**

Op 6 november 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient [REDACTED], zaakvoerder, voor de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde een aanvraag in voor het *“wijzigen van het aantal woongelegenheden – de regularisatie van nieuwbouw van een meergezinswoning.”*

De aanvraag beoogt de regularisatie voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden.

De aanvraag kent een historiek.

Op 4 oktober 2005 werd aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een appartementsgebouw en garageboxen.

Op 7 februari 2006 werd een verkavelingswijziging goedgekeurd onder de voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot maximaal 6, en dat de dakuitbouwen worden beperkt tot 1/3 van de gevelbreedte.

Op 18 juli 2006 werd aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een appartementsgebouw, waarbij werd overwogen:

“ ...

*De aanvraag kan enkel in aanmerking komen als de geplande nieuwbouw appartementen voorziet van minstens 60 tot 65 m².*

...”

Op 10 augustus 2006 werd administratief beroep aangetekend bij de deputatie tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde van 18 juli 2006. Het beroep werd niet ingewilligd.

Op 26 februari 2007 werd aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een appartementsgebouw (6 wooneenheden).

Op 5 april 2007 werd beroep aangetekend bij de deputatie tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde van 26 februari 2007. Het beroep werd niet ingewilligd.

Een voorontwerp van het geplande project werd besproken met de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 10 juli 2007.

Op 19 november 2007 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend aan de verzoekende partij voor nieuwbouw meergezinswoning voor het betreffende perceel. Het bouwproject bevat 4 wooneenheden.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘Dendermonde’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

De percelen zijn gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling goedgekeurd op 12 oktober 1978. Op 7 februari 2006 werd de verkavelingsvergunning gewijzigd waarbij onder meer als voorschrift werd opgenomen dat de meergezinswoning maximaal 6 wooneenheden kan bevatten.

Distributienetbeheerder Intergem brengt op 10 december 2009 een gunstig advies uit.

De Gewestelijke Vrijwillige Brandweerdienst Dendermonde brengt geen advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde weigert op 1 maart 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

*Overwegende dat de voorliggende aanvraag gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling en later goedgekeurde wijzigingen zodat de aanvraag dient getoetst te worden aan de voorschriften en vergunningsvoorwaarden verbonden aan deze verkaveling en de later goedgekeurde wijzigingen;*

Overwegende dat de aanvraag, regularisatie voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden, in overeenstemming is met de voorschriften en vergunningsvoorwaarden verbonden aan deze verkaveling en de later goedgekeurde wijzigingen;

Overwegende dat elke woonunit over een **minimale leefbare oppervlakte van 65m<sup>2</sup>** dient te beschikken en dat de gezamenlijke ruimtes zoals de inkomhal, berging, terras en trappenhal hier niet bij gerekend kunnen worden;

Overwegende dat vijf van deze woongelegenheden niet voldoen aan bovenstaande voorwaarde;

Overwegende dat er, gezien de beperkte oppervlakte van de woongelegenheden, vragen rijzen over de woon- en leefkwaliteit van het appartement;

Overwegende dat in een eerdere weigering d.d. 18 juli 2006 als voorwaarde werd gesteld dat:

‘(...)

De aanvraag kan enkel in aanmerking komen als de geplande nieuwbouw appartementen voorziet van minstens 60 tot 65 m<sup>2</sup>.

(...)

Overwegende dat in een eerdere weigering d.d. 26 februari 2007 als voorwaarde werd gesteld dat:

‘(...)

Een aanvraag voor het optrekken van een meergezinswoning waarbij de woonoppervlakte van elke woongelegenheden minimum 60 à 65 m<sup>2</sup> bedraagt.

(...)

Overwegende dat de aanvraag de eerder vooropgestelde voorwaarden negeert;

Overwegende dat de **huidige wederrechtelijk ingerichte situatie** bijgevolg **niet** in aanmerking komt voor een vergunning;

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 22 maart 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 21 mei 2010 stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De verwerende partij beslist op 27 mei 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren en overweegt hierbij het volgende:

“...

De aanvraag boogt de regularisatie van het wijzigen van het aantal wooneenheden van 4 units naar 6. Hierdoor zijn er op het gelijkvloers 3 woonunits, op de eerste verdieping 2 woonunits en op de tweede verdieping 1 woonunit uitgewerkt.

Het voorgesteld ontwerp strijdt qua aantal wooneenheden niet met de geldende verkaveling, aangezien die een maximum van 6 wooneenheden toelaat. Dit betekent evenwel niet dat elk ontwerp met 6 wooneenheden zomaar dient aanvaard te worden. Er dient nog steeds een toetsing gemaakt te worden in hoeverre het voorgestelde ontwerp voldoende kwaliteiten heeft om bij te dragen tot een goede plaatselijke aanleg en een goede ruimtelijke ordening. Deze evaluatie werd niet op een dergelijk detailniveau gemaakt bij het beoordelen van de verkavelingswijziging aangezien op dat moment geen gedetailleerde bouwplannen beschikbaar waren.

*Het vergunde ontwerp voorzag in 4 kwalitatieve wooneenheden, volgens de tijdens de lange historie van het ontwerpproces voor dit perceel tot stand gekomen consensus. N.a.v. de vorige aanvragen is telkens het standpunt ingenomen dat de toen voorgestelde wooneenheden onvoldoende ruim waren om in overeenstemming genoemd te kunnen worden met de normen voor hedendaags wooncomfort.*

*Appellant heeft echter bij de realisatie van het project eigengereid afgeweken van de vergunde plannen om alsnog 6 wooneenheden te realiseren.*

*Het voorliggend ontwerp - waarin vijf van de zes woonunits slechts beschikken over een oppervlakte (de gezamenlijke ruimtes zoals de inkomhal, berging, terras en trappenhuis hier niet bij gerekend) van respectievelijk 50.00, 52.25 en 52.75m<sup>2</sup> voor de drie units op het gelijkvloers, en 45.80 en 48.55m<sup>2</sup> voor de twee units op de verdieping, de zesde wooneenheid op de tweede verdieping is de ruimste met een oppervlakte van 81.95m<sup>2</sup> - is onvoldoende kwalitatief om op deze plek aanvaard te kunnen worden.*

*Zo leidt de keuze om op het gelijkvloers 3 wooneenheden te voorzien in een opsplitsing van het gelijkvloers parallel aan de weg met vooraan en achteraan een wooneenheid en een derde wooneenheid die ertussen geprangd wordt.*

*Die middelste wooneenheid op het gelijkvloers heeft qua ramen slechts één manhoog raam op een breedte van 2,4 m, waardoor deze over onvoldoende daglicht beschikt, bijvoorbeeld in de achteraan gelegen slaapruiimte, die net als de badkamer, wc en keuken geen rechtstreekse verbinding heeft met de buitenlucht. Dit alles komt de belevingswaarde en de woonkwaliteit van deze wooneenheid niet ten goede.*

*De beperkte oppervlakte van vijf van de zes appartementen komen de leefbaarheid ervan niet ten goede. Dergelijke appartementen horen eerder thuis in de kern van de stad dan hier in dit stadsdeel.*

*In alle eerdere weigeringen daterend van 2006 en 2007, zowel in eerste aanleg bij de stad Dendermonde, als in fase van beroep bij de deputatie werd als voorwaarde gesteld:*  
“ ...

*De aanvraag kan enkel in aanmerking komen als de geplande nieuwbouw appartementen voorziet van minstens 60 tot 65 m<sup>2</sup>. ...”*

*De voorliggende aanvraag negeerde alle eerder vooropgestelde voorwaarden.*

*De woonkwaliteit van vijf van de zes voorziene wooneenheden is ondermaats en voldoet niet aan de eisen van wooncomfort die in dit stadsdeel dienen gehanteerd te worden.*

*De aanvraag houdt een te maximalistische invulling van zowel het gebouw als het perceel in, zonder rekening te houden met de leefkwaliteit van de bewoners.*

*De ruimtelijke draagkracht van het perceel en van de omgeving wordt hierdoor overschreden.*

*De visie van het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde wordt bijgetreden. De huidige wederrechtelijk ingerichte situatie komt niet in aanmerking voor een vergunning.*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing werd op 1 juni 2010 aan de verzoekende partij betekend. Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 29 juni 2010, is tijdig.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft de hoedanigheid van de verzoekende partij**

#### *Standpunt van de partijen*

De tussenkomenende partij betwist de ontvankelijkheid van het verzoekschrift omdat uit geen enkel stuk zou blijken dat het bevoegde orgaan van de verzoekende partij op een rechtsgeldige wijze beslist heeft om in rechte te treden.

#### *Beoordeling door de Raad*

De verzoekende partij heeft aan de Raad een afschrift bezorgd van haar actueel geldende statuten en van de rechtsgeldige beslissing van het bevoegde orgaan om in rechte te treden.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Enig middel – eerste onderdeel**

#### *Standpunt van de partijen*

In een eerste onderdeel voert de verzoekende partij de schending aan van de bepalingen van de gewijzigde verkavelingsvergunning, zoals goedgekeurd op 07.02.2006 (referte 2005/47VW) en waarin bepaald wordt dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot maximaal 6 en de dakuitbouwen worden beperkt tot 1/3 van de gevelbreedte.

De verzoekende partij betoogt in essentie dat de bepalingen van de gewijzigde verkavelingsvergunning van 12 oktober 1978 geschonden zijn omdat het maximum aantal woongelegenheden in de aanvraag werd gerespecteerd.

De verwerende partij repliceert in de antwoordnota:

“ ...

*Verzoekster gaat hiermee volledig voorbij aan de bevoegdheid van de deputatie ex artikel 4.7.21, §1 VCRO om een haar voorgelegde vergunningsbeslissing in graad van administratief beroep in haar volledigheid (zowel qua opportuniteit als legaliteit) te onderzoeken.*

*Het is een basisbeginsel van de ruimtelijke ordeningssystematiek dat een rechtsonderhorige nooit een subjectief recht heeft op het verkrijgen van een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning (Zie bvb Vekeman R., “Ruimtelijke ordening en stedenbouw”, Mechelen, Kluwer, 2004, p. 266-267).*

*De principiële vergunbaarheid van een stedenbouwkundige aanvraag (zoals in casu) houdt niet in dat de aanvrager een recht heeft om het aangevraagde vergund te zien, noch dat de deputatie haar wettelijke verplichting om een inhoudelijke opportuniteitsbeoordeling uit te voeren, verliest.*

*Verzoekster tracht tevergeefs aan te tonen dat zij wel een recht zou hebben op de aangevraagde regularisatievergunning. Zij citeert hiervoor Cassatierechtspraak, "Cass. 07.04.95, AC 1995, nr. 188". Nazicht leert dat dit het arrest C.92.8326.N, Bulcke / Tanghe is.*

*Hierin kan geen overweging van het Hof van Cassatie gevonden worden waarin sprake zou zijn van een subjectief recht op een vergunning. Het Hof stelt echter:*

*"Overwegende dat, als het college van burgemeester en schepenen op grond van artikel 56, § 1, van de Stedebouwwet een verkavelingsvergunning verleent, die beslissing de titel uitmaakt op grond waarvan de aanvrager de percelen mag verkavelen waarop de vergunning betrekking heeft en die percelen hierdoor in beginsel de aard van bouwgrond verkrijgen"*

*Het is duidelijk dat het Hof van mening is dat door een verkregen verkavelingsvergunning, de onderscheiden loten enkel principieel bebouwbaar worden.*

*Het tweede Cassatiearrest van 10 september 1976 heeft als korte inhoud: "Het koninklijk besluit tot herziening van een verkavelingsvergunning waarin niet wordt vastgesteld dat aan de voorwaarden van artikel 43 van de wet van 29 maart 1962 is voldaan stemt niet met de wet overeen en kan dus door de hoven en rechtbanken niet worden toegepast. ( Art. 107 Grondwet. )" en is zodoende geenszins relevant.*

*De deputatie heeft in de bestreden beslissing op basis van gegronde redenen geoordeeld dat het inwilligen van het door huidige verzoekster ingestelde beroep en dienvolgens het toekennen van de vergunning niet opportuun is (stuk 7, p. 6):*

*...*

*Er weze nog opgemerkt dat, anders dan verzoekster doet uitschijnen, de deputatie geen minimumoppervlakte van 60 à 65m<sup>2</sup> per woongelegenheden heeft opgelegd in de bestreden beslissing.*

*Het eerste middel is niet ernstig.*

*..."*

De tussenkomende partij stelt in haar schriftelijke uiteenzetting:

*"...*

*Een vergunningsaanvraag wordt steeds getoetst aan een dubbel criterium: enerzijds aan de bestemmingsvoorschriften en anderzijds aan de goede ruimtelijke ordening (zie artikel 4.3.1. § 1 VCRO).*

*In voorliggend geval betwisten noch het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde, noch de verwerende partij de overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften, zodat hoegenaamd niet valt in te zien hoe die zouden geschonden kunnen zijn.*

*Wel komt het schepencollege van de stad Dendermonde in eerste aanleg en daarin gesteund door de verwerende partij in de administratieve beroepsprocedure tot de*

*bevinding dat de regularisatie (!) van de 6 woongelegenheden niet voldoende woon- en leefkwaliteit bieden en dus in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening (zie bv. punt 2.4.3. van het bestreden besluit).*

*De vaststelling dat de voorliggende aanvraag aan de verkavelingsvoorschriften voldoet, verleent de verzoekende partij – anders dan zij wil doen uitschijnen – nog geen subjectief recht op de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning.*

*Zoals gezegd, dient er ook steeds te worden nagegaan of het voorgestelde ontwerp verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt een opportuiniteitsoordeel in – waarover uw Raad slechts een marginaal onderzoek kan voeren – waarbij de vergunningverlenende overheid op basis van alle relevante feitelijke en juridische gegevens dient te beslissen over de verenigbaarheid van het aangevraagde met een goede ruimtelijke ordening.*

*Er kan niet ernstig worden beweerd dat dit onderzoek in voorliggend geval niet (grondig) zou zijn gebeurd. De deputatie overweegt in casu immers:*

*...*

*Gelet op de omstandig gemotiveerde onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, werd de regularisatieaanvraag van de verzoekende partij, in alle redelijkheid, geweigerd.*

*...”*

De verzoekende partij dupliceert in de wederantwoordnota:

*“ ...*

*Mutatis mutandis kan ook verwezen worden naar het arrest van de Raad van State dd. 22.09.09 met rolnr. 192.215/X-14.142, waarin werd geoordeeld : De overheid die over een vergunningsaanvraag moet beschikken kan de algemene vereisten van een goede ruimtelijke ordening, verwoord zowel in art. 2 van het Decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22.10.96 als in art. 4 DRO wel in haar beslissingsproces betrekken, doch mag via die weg geenszins de bindende en verordenende kracht van bestaande plannen van aanleg miskennen en die plannen buiten werking stellen.*

*Verwerende partij tracht aan de inhoud van het cassatiearrest van 07.04.95 een al te beperkende interpretatie te geven, wanneer zij stelt dat het Hof enkel van mening zou geweest zijn dat door de verkregen verkavelingsvergunning de onderscheiden loten enkel principieel bebouwbaar worden, eraan toevoegend dat de principiële vergunbaarheid van een stedenbouwkundige aanvraag niet inhoudt dat de aanvrager een recht heeft om het aangevraagde vergund te zien, noch dat de Deputatie haar wettelijke verplichting om een inhoudelijke opportuiniteitsbeoordeling uit te voeren, verliest.*

*Het Hof oordeelt ondubbelzinnig dat een verkavelingsvergunning de titel uitmaakt op grond waarvan de aanvrager de percelen mag verkavelen, waarop de vergunning betrekking heeft en dat die percelen daardoor in beginsel de aard van bouwgrond verkrijgen.*

*Door het verlenen van een verkavelingsvergunning wordt bijgevolg een principieel recht gecreëerd om op de verkavelde gronden te bouwen, binnen de verkavelingsvoorwaarden.*

*...”*



## *Beoordeling door de Raad*

Artikel 4.3.1., §1, eerste lid, 1° VCRO bepaalt:

*“Een vergunning wordt geweigerd:*

*1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:*

- a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,*
- b) een goede ruimtelijke ordening;”*

Artikel 4.3.1., §2, eerste lid VCRO luidt als volgt:

*“De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

*1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*

*2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;*

*3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.”*

Uit deze bepalingen volgt dat een vergunningverlenende overheid elke bouwaanvraag dient te beoordelen op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Deze beoordelingsbevoegdheid voor een bouwaanvraag gelegen in een verkavelingsvergunning wordt begrensd voor zover de verkavelingsvoorschriften de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1., §2, eerste lid, 1° VCRO, behandelen en regelen. In dat geval worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

In de bestreden beslissing wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor 6 woongelegenheden. De verwerende partij overweegt dat het gevraagde aantal woongelegenheden niet strijdig is met de verkavelingsvoorschriften, maar dat nog dient nagegaan te worden of het voorgestelde ontwerp voldoende kwaliteiten heeft om bij te dragen tot een goede plaatselijke aanleg en een goede ruimtelijke ordening. In de betreden beslissing wordt dienaangaande overwogen:

*“ ...*

*Er dient nog steeds een toetsing gemaakt te worden in hoeverre het voorgestelde ontwerp voldoende kwaliteiten heeft om bij te dragen tot een goede plaatselijke aanleg en een goede ruimtelijke ordening. Deze evaluatie werd niet op een dergelijk detailniveau gemaakt bij het beoordelen van de verkavelingswijziging aangezien op dat moment geen gedetailleerde bouwplannen beschikbaar waren.*

...”

In de bestreden beslissing wordt vervolgens de kwaliteit beoordeeld van het gevraagde waarna wordt besloten:

“ ...

*De woonkwaliteit van vijf van de zes voorziene woongelegenheden is ondermaats en voldoet niet aan de eisen van wooncomfort die in dit stadsdeel dienen gehanteerd te worden.*

*De aanvraag houdt een te maximalistische invulling van zowel het gebouw als het perceel in, zonder rekening te houden met de leefkwaliteit van de bewoners.*

*De ruimtelijke draagkracht van het perceel en van de omgeving wordt hierdoor overschreden.*

...”

Gelet op het bepaalde in artikel 1.1.4. VCRO, op grond waarvan bij het beoordelen van de verenigbaarheid van het gevraagde met de goede ruimtelijke ordening door de vergunningverlenende overheid mede rekening dient te worden gehouden met de ruimtelijke draagkracht, waaronder de gevolgen voor het leefmilieu en de sociale gevolgen, met het oog op ruimtelijke kwaliteit, kan de woonkwaliteit van het gevraagde bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening worden betrokken.

De verzoekende partij betwist niet dat de woonkwaliteit niet behandeld en geregeld werd in de verkavelingsvoorschriften. Voor zover de woonkwaliteit niet behandeld en geregeld werd in de verkavelingsvoorschriften, kon de verwerende partij dit aandachtspunt betrekken bij de beoordeling van de bouwaanvraag van de verzoekende partij.

De verzoekende partij kan derhalve niet gevolgd worden waar zij betoogt dat de stedenbouwkundige vergunning niet kon worden geweigerd gezien haar bouwaanvraag met betrekking tot het aantal woongelegenheden voldoet aan de verkavelingsvoorschriften.

Het eerste onderdeel van het middel is ongegrond.

## **B. Enig middel – tweede onderdeel**

### *Standpunt van de partijen*

In een tweede onderdeel voert de verzoekende partij de schending aan van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het rechtszekerheidsbeginsel.

De verzoekende partij betoogt:

“ ...

*Anderzijds creëert de overheid door het opleggen van deze verplichting tegelijk de gerechtmatigde verwachting in hoofde van de verwerper van de kavel dat er binnen het toegestane bouwvolume ook 6 woongelegenheden kunnen worden voorzien.*

*Wanneer later, in het kader van de bouwvergunningsaanvraag, als voorwaarde wordt vooropgesteld dat de oppervlakte van de appartementen minstens 60 tot 65 m<sup>2</sup> moet zijn — waardoor het aantal woongelegenheden wordt beperkt tot 4 — doet de overheid afbreuk aan deze rechtmatige verwachtingen, vermits met een minimale leefbare*

*oppervlakte van 65 m<sup>2</sup>/wooneenheid het onmogelijk is om 6 woongelegenheden te voorzien binnen het toegelaten bouwvolume.*

*De opgelegde verplichting van een minimale leefbare oppervlakte van 65 m<sup>2</sup>/wooneenheid is niet gesteund op enige wetgeving en is strijdig met de geldende verkavelingsvergunning.*

*De opgelegde verplichting is tevens strijdig met de beginselen van het behoorlijk bestuur, want doet afbreuk aan de rechtszekerheid.*

*De woondichtheid in de omgeving is hoog en het perceel zal gelegen zijn in het stedelijk gebied van Dendermonde, zodat de voorziene dichtheid aanvaardbaar is.*

*Er zijn voorzieningen getroffen ter bescherming van de woonkwaliteit, zijnde :*

- alle gelijkvloerse woongelegenheden beschikken over een terras en er is tevens een terras voorzien op de verdieping*
- alle woonruimten en slaapkamers beschikken over rechtstreekse verluchting en verlichting*
- en beplantingsstrook wordt voorzien ter afscherming van de garages en een groene sfeer wordt gecreëerd in de buitenruimte.*

*De woonkwaliteit van de woongelegenheden voldoet aan de gangbare eisen. De garages voldoen aan de verkavelingsvergunning.*

*De woonkwaliteit is niet aangetast, gelet op de afscherming van het woongedeelte met een groenstrook.*

*...*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*Zoals reeds bij het eerste middel gesteld, legt de deputatie in de bestreden beslissing geen minimumoppervlakte per woongelegenheid op.*

*In de bestreden beslissing valt duidelijk te lezen dat de deputatie zelf oordeelt dat de bestaande woongelegenheden niet kunnen geregulariseerd worden omdat zij een ondermaatse woonkwaliteit verschaffen, een te maximalistische invulling van het gebouw en het perceel inhouden, en daarmee de ruimtelijke draagkracht overschrijden.*

*Uit de in de bestreden beslissing vermelde historiek (stuk 7, p. 2-3) blijkt duidelijk dat in het kader van voorafgaandelijke besprekingen met de gemeente alsook bij voorgaande vergunningsaanvragen, de gemeente een minimumoppervlakte per woongelegenheid van 60 à 65m<sup>2</sup> passend achtte en vereiste. Verzoekster verkreeg dan ook maar een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een meergezinswoning die aan deze vereiste voldeed.*

*Verzoekster had aldus een klaar en duidelijk beeld van wat door de vergunningverlenende overheden als ruimtelijk aanvaardbaar werd aanzien op haar bouwperceel. Wanneer zij eigengereid hiervan afwijkt, kan zij bezwaarlijk stellen dat de overheid het rechtszekerheidsbeginsel schendt door meer en kleinere woongelegenheden niet te vergunnen.*

*Het tweede middel is niet ernstig.*

*...”*

De tussenkomende partij voegt er aan toe:

“ ...

*Het rechtszekerheidsbeginsel houdt namelijk in dat de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn, zodat de burger moet kunnen uitmaken welke gevolgen een bepaalde handeling naar redelijkheid zal hebben en dat de overheid niet zonder objectieve en redelijke verantwoording mag afwijken van de beleidslijnen die zij bij de toepassing van de reglementering aanhoudt. Opdat het bestreden besluit strijdig zou zijn met deze beginselen, moet onder meer voldoende concreet worden aangetoond wat in het betrokken gebied de bestaande beleidslijn inzake vergunningen was en in welke mate daarvan wordt afgeweken (RvS 14 december 2009, nr. 198.874, Neekens nv).*

*In voorliggend geval maakt de verzoekende partij geenszins aannemelijk in welke mate het rechtszekerheidsbeginsel zou zijn geschonden.*

*De destijds vergunde verkavelingswijziging van 7 februari 2006 laat maximaal 6 woongelegenheden toe. Dit impliceert enkel dat er een bovengrens wordt ingesteld. Niet meer, niet minder.*

*Naar aanleiding van een eerste voor haar gebrachte aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, in uitvoering van de verkavelingswijziging, heeft de vergunningverlenende overheid (zowel in eerste aanleg als in beroep) zich steevast op het standpunt gesteld dat de woongelegenheden voldoende ruim dienden te zijn om een aanvaardbare woon- en leefkwaliteit te garanderen. Dat dit voor gevolg heeft dat er geen 6 woongelegenheden kunnen worden vergund, kan haar niet ten kwade worden geduid en is absoluut geen schending van de verkavelingsvoorschriften (die louter stellen dat er maximaal 6 woongelegenheden kunnen worden vergund waar er voorheen slechts een eengezinswoning mogelijk was).*

*De tussenkomende partij merkt bovendien op dat het eigengereid handelen van de verzoekende partij – het betreft immers een regularisatieaanvraag – nu niet kan worden ‘gebruikt’ om haar slag thuis te halen. Al sinds een 2006 wist de verzoekende partij zeer goed waar zij aan toe was: de vergunningverlenende overheid acht woningen met een vloeroppervlakte van minstens 60 tot 65 m<sup>2</sup> aanvaardbaar. Dit heeft evident een weerslag op het aantal woningen dat binnen het maximale bouwvolume kan worden voorzien, maar maakt geen schending van eender welk wettelijk voorschrift uit. Maximaal 6 woongelegenheden mogen op de bewuste kavel worden voorzien. Een ondergrens is niet voorzien. Die werd bepaald in functie van het garanderen van een voldoende woon- en leefcomfort (cf. goede ruimtelijke ordening) en zou neerkomen op 4 woongelegenheden.*

“ ...”

In haar wederantwoordnota herhaalt de verzoekende partij in essentie haar argumentatie van het verzoekschrift. Ze volhardt dat de bestreden beslissing een voorwaarde van minimale leefbare oppervlakte van 60 à 65m<sup>2</sup> per woongelegenheid oplegt en dupliceert:

“ ...

*Ten onrechte tracht verwerende partij voor te houden dat de bestreden beslissing geen minimumoppervlakte per woongelegenheid oplegt.*

*In de bestreden beslissing verwijst verwerende partij naar de beweerde ondermaatse woonkwaliteit en een te maximalistische invulling van het gebouw en het perceel, maar*

*deze overwegingen zijn juist gebaseerd op de veronderstelde vereiste van een minimale leefbare oppervlakte per woongelegenheden van 60 a 65 m<sup>2</sup>.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

Het betoog van de verzoekende partij dat in de bestreden beslissing een voorwaarde wordt opgelegd dat de oppervlakte van de appartementen 60 tot 65m<sup>2</sup> moet zijn, kan niet gevolgd worden.

In de bestreden beslissing wordt de kwaliteit van het gevraagde project als volgt beoordeeld:

*“ ...*

*Het voorliggend ontwerp - waarin vijf van de zes woonunits slechts beschikken over een oppervlakte (de gezamenlijke ruimtes zoals de inkomhal, berging, terras en trappenhal hier niet bij gerekend) van respectievelijk 50.00, 52.25 en 52.75m<sup>2</sup> voor de drie units op het gelijkvloers, en 45.80 en 48.55m<sup>2</sup> voor de twee units op de verdieping, de zesde woongelegenheden op de tweede verdieping is de ruimste met een oppervlakte van 81.95m<sup>2</sup> - is onvoldoende kwalitatief om op deze plek aanvaard te kunnen worden.*

*Zo leidt de keuze om op het gelijkvloers 3 wooneenheden te voorzien in een opsplitsing van het gelijkvloers parallel aan de weg met vooraan en achteraan een wooneenheid en een derde wooneenheid die ertussen geprangd wordt.*

*Die middelste wooneenheid op het gelijkvloers heeft qua ramen slechts één manhoog raam op een breedte van 2,4 m, waardoor deze over onvoldoende daglicht beschikt, bijvoorbeeld in de achteraan gelegen slaapruijnte, die net als de badkamer, wc en keuken geen rechtstreekse verbinding heeft met de buitenlucht. Dit alles komt de belevingswaarde en de woonkwaliteit van deze wooneenheid niet ten goede.*

*De beperkte oppervlakte van vijf van de zes appartementen komen de leefbaarheid ervan niet ten goede. Dergelijke appartementen horen eerder thuis in de kern van de stad dan hier in dit stadsdeel.*

*In alle eerdere weigeringen daterend van 2006 en 2007, zowel in eerste aanleg bij de stad Dendermonde, als in fase van beroep bij de deputatie werd als voorwaarde gesteld:*

*“ ...*

*De aanvraag kan enkel in aanmerking komen als de geplande nieuwbouw appartementen voorziet van minstens 60 tot 65 m<sup>2</sup>. ...”*

*De voorliggende aanvraag negeerde alle eerder vooropgestelde voorwaarden.*

*De woonkwaliteit van vijf van de zes voorziene woongelegenheden is ondermaats en voldoet niet aan de eisen van wooncomfort die in dit stadsdeel dienen gehanteerd te worden.*

*De aanvraag houdt een te maximalistische invulling van zowel het gebouw als het perceel in, zonder rekening te houden met de leefkwaliteit van de bewoners.*

*...”*

Uit deze overwegingen blijkt dat de oppervlakte van 48,80m<sup>2</sup> tot 52,25m<sup>2</sup> voor vijf van de zes woongelegenheden als kwalitatief onvoldoende werd beoordeeld op de betrokken locatie en dat

de keuze voor 3 woongelegenheden op de gelijkvloerse verdieping evenzeer afbreuk doet aan de woonkwaliteit.

De verzoekende partij toont niet aan dat deze beoordeling onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn. Het betoog van de verzoekende partij dat er in het project voorzieningen getroffen zijn ter bescherming van de woonkwaliteit doet aan voorgaande vaststelling geen afbreuk.

De verzoekende partij kan evenmin gevolgd worden waar ze betoogt dat de bestreden beslissing strijdig is met het rechtszekerheidsbeginsel. Zoals vastgesteld onder het eerste middel kon de verwerende partij de woonkwaliteit bij haar beoordeling betrekken. De verzoekende partij kan overigens geen rechtmatige verwachting voorhouden voor de regularisatie van een project dat reeds meermaals het voorwerp uitmaakte van een weigeringsbeslissing.

Het tweede onderdeel van het middel is ongegrond.

#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep wordt ontvankelijk doch ongegrond verklaard.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 25 januari 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ