

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2015/0114 van 3 maart 2015  
in de zaak 1011/0920/A/8/0884

In zake:

■■■■■

woonplaats kiezend te ■■■■■

*verzoekende partij*

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:

■■■■■

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 27 juni 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 26 mei 2011 en de aanvraag van verzoekende partij in te willigen door het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning zoals gevorderd.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ van 7 februari 2011 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het opdelen van een woning in drie studio's.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 22 december 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 6 januari 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc BOES heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

### III. FEITEN

Op 19 januari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het opdelen van een woning in drie studio's.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] weigert op 7 februari 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

*"De aanvraag is niet conform met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundige erfgoed:*

*- Artikel 6§1: Iedere meergezinswoning moet beschikken over een gemeenschappelijke of een individuele bergruimte voor fietsen en afval, met een oppervlakte gelijk aan 2 m<sup>2</sup> per woonentiteit. De bergruimte voor fietsen moet goed toegankelijk zijn. De meergezinswoning die men beoogt te regulariseren omvat dit niet.*

*- Artikel 6§2: Kamerwoningen en studio's zijn verboden. Men beoogt 3 studio's te voorzien.*

*- Artikel 7§1: Onverminderd andere stedenbouwkundige overwegingen, die het opsplitsen ontoelaatbaar maken, kan in geen geval toelating worden verleend voor het opdelen van een bestaand pand in meerdere woonentiteiten indien de nuttige vloeroppervlakte van dit pand minder bedraagt dan 250 m<sup>2</sup>. Het betrokken pand heeft geen nuttige vloeroppervlakte van 250 m<sup>2</sup>.*

*- Artikel 8§1: Indien bij een verbouwing in een woning woonentiteiten toenemen, dienen de muren die verschillende woonentiteiten van elkaar scheiden, zowel binnen de woning zelf als naar de aanpalende woning(en) toe, voorzien te zijn van akoestische isolatie. Deze akoestische isolatie dient te voldoen aan de vigerende akoestische norm. Het is niet duidelijk of de muren die de verschillende woonentiteiten van elkaar scheiden voorzien zijn van akoestische isolatie.*

*- Artikel 9: Elke nieuwe woonentiteit dient over voldoende basiscomfort te beschikken en dient een optimale leefbaarheid te bieden. Ze dient minstens te beschikken over een*

*afzonderlijke slaapkamer. De 3 voorgestelde woongelegenheden beschikken niet over een afzonderlijke slaapkamer.*

*- Aan de oppervlakenormen zoals voorgesteld in artikel 11 wordt niet voldaan.*

*- Er worden geen parkeerplaatsen voorzien zoals opgelegd in artikel 12.*

*Er kan geconcludeerd worden dat het betrokken pand te klein is om op te delen in verschillende woongelegenheden. Er wordt dan ook geadviseerd om de woning te behouden als eengezinswoning. ..."*

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 14 maart 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 mei 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 10 mei 2011 beslist de verwerende partij op 26 mei 2011 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

#### "2.4 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

*De regularisatieaanvraag werd door de Stad [REDACTED] afgewezen aangezien de aanvraag niet conform is met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed. Deze reglementering is echter op de aanvraag niet toepasselijk.*

*De ingediende regularisatieaanvraag werd geweigerd op basis van een verordening die van toepassing is op aanvragen ingediend vanaf 20 januari 2011 terwijl de aanvraag is ingediend op 19 januari 2011.*

*De huidige situatie bestaat sedert de verwerving van het pand. De notariële akte werd verleend op 7 april 2005.*

*Er is nooit ter sprake gekomen dat een bouwvergunning diende aangevraagd te worden voor de verbouwing naar studio's. De verbouwingsovereenkomst naar studio's werd getekend samen met de onderhandse verkoopovereenkomst. Het pand werd zo aangeboden en gekocht.*

*Na de aankoop werd een vergunning aangevraagd voor de wijziging van de gevel. Bij de aanvraag voor de gevelwijziging werd duidelijk de indeling van de woning (nl. drie studio's) gevoegd. Er werd door de Stad [REDACTED] een vergunning verleend voor wijzigen gevel + aanbrengen sierpleister op 5 april 2005.*

*De bewoning heeft op heden nog nooit problemen gegeven op grond van veiligheid of hygiëne.*

*De verhuring is meestal gelopen via en in samenwerking met het OCMW [REDACTED]*

#### 2.5 Beoordeling

##### 2.5.1 De watertoets

*Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.*

*Aangezien alle werken binnen het bestaand volume gepland worden valt de aanvraag niet binnen het toepassingsgebied van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.*

*Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.*

##### 2.5.2 De juridische aspecten

*De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*Zo de aanvraag onder het toepassingsgebied van de stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundige erfgoed zou vallen zou dienen vastgesteld te worden dat deze er op tal van punten mee in strijd is.*

*Weliswaar werd de aanvraag ingediend en ontvangen op de gemeente 1 dag voordat deze verordening in werking trad. Artikel 22 van de verordening bepaalt dat "deze verordening van toepassing is op de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen die worden ingediend 10 dagen na de verschijning in het Belgisch Staatsblad. De stedenbouwkundige vergunningsaanvragen ingediend voor die datum vallen niet onder toepassing van de verordening."*

*De gemeentelijke verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 10 januari 2011 en is dus van kracht vanaf 20 januari 2011. De aanvraag werd ontvangen op 19 januari 2011.*

*Bijgevolg dient deze aanvraag niet aan de verordening te voldoen.*

#### 2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

*Naast een legaliteitstoets dient elke aanvraag ook aan een opportuniteitstoets onderworpen te worden.*

*Voorliggend voorstel betreft een verdichtingsvoorstel dat onvoldoende rekening houdt met woonkwaliteit en resulteert in oververdichting van het terrein.*

*Een dergelijke ingreep overschrijdt de draagkracht van het terrein en van de omgeving, wat de goede plaatselijke aanleg in het gedrang brengt.*

*Zo bestaan de studio's uit slechts 1 aaneengesloten ruimte met aparte sanitaire cel, maar geen aparte slaapkamer; 2 van de 3 studio's hebben een hoofdruimte die bestaat uit aaneengesloten ruimtes, niet afgescheiden door een deur, met een grillige oppervlakte, wat het gebruiksgemak ervan niet ten goede komt, wel integendeel. In de studio's is geen kookegelegenheid voorzien, deze is evenmin gemeenschappelijk aanwezig.*

*Er is in het gebouw geen enkele vorm van berging voorzien voor bijvoorbeeld het huisvuil. Geen van de studio's beschikt over kwalitatieve buitenruimtes.*

*Er is niet voorzien in enige vorm van parkeermogelijkheid, ook niet voor fietsen.*

*Er dient geconcludeerd te worden dat het betrokken pand te klein is om het gewenste bouwprogramma op kwalitatieve wijze te kunnen opnemen.*

#### 2.6 Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.*

*Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd."*

Dit is de bestreden beslissing.

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

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep en het belang van de verzoekende partij**

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden terzake geen excepties opgeworpen.

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verwerende partij stelt dat het voorwerp van het beroep tenminste deels buiten de bevoegdheid van de Raad valt. Zij stelt dienaangaande:

*“Op de eerste bladzijde van het verzoekschrift vragen verzoekende partijen de vernietiging van zowel de beslissing van 8 november 2010 van het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED] als van de beslissing van 3 maart 2011 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen.*

*Door het instellen van het door het artikel 4.7.21 e.v. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, wordt de beslissingsbevoegdheid over de stedenbouwkundige aanvraag van het college van burgemeester en schepenen naar de deputatie overgedragen, met als gevolg dat dit bestuursorgaan opnieuw over de aanvraag uitspraak moet doen, zowel wat de wettigheid als de opportuniteit van de aanvraag betreft, en dat de materiële rechtskracht aan de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt ontnomen.*

*Het artikel 4.8.3 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (verder VCRO) bepaalt onder meer dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen een vergunningsbeslissing kan vernietigen wanneer een beslissing onregelmatig is, d.i. wanneer zij strijdt met de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.*

*Het artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO vereist verder dat het verzoekschrift een omschrijving bevat van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden wordt of worden.*

*Dit vinden we helemaal niet terug in de tekst van onderhavig verzoekschrift. Verzoekende partij verwijst vooreerst naar de tekst van het bestreden besluit waarin wordt gesteld dat de aanvraag de legaliteitstoets doorstaat. Daar waar de deputatie de vergunning weigerde omdat zij van oordeel was dat de aanvraag niet verenigbaar was met een goede ruimtelijke ordening, brengt verzoekende partij nu argumenten aan om dit standpunt te weerleggen.*

*De verzoekende partij wil met haar beroep een uitspraak krijgen van de Raad voor Vergunningsbetwistingen over de opportuniteit van haar stedenbouwkundige aanvraag. Zij vraagt aan de Raad de bestreden beslissing teniet te doen "en opnieuw wijzende de aanvraag van verzoeker in te willigen met het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning zoals gevorderd".*

*Gelet op artikel 4.8.1, tweede lid VCRO en artikel 4.8.3, eerste lid VCRO komt het evenwel niet toe aan de Raad om een dergelijke uitspraak te doen.*

*De Raad heeft immers, als administratief rechtscollege, enkel een annulatiebevoegdheid, waarbij hij in eerste instantie een legaliteitstoets zal uitvoeren en zich niet in de plaats mag stellen van de verwerende partij om tot een beoordeling van de aanvraag over te gaan. Ook de aan de Raad toegekende opportuniteitstoets van de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de toetsing, door de overheid, aan de goede ruimtelijke ordening, verleent aan de Raad niet de bevoegdheid om zelf een vergunning toe te kennen of om aan een overheid een injunctie te geven een positieve beslissing te*

*nemen (zie arrest Raad voor Vergunningsbetwistingen nr. A/2011/0076 van 24 mei 2011 in de zaak 2010/0207/A/2/0263)."*

2.

De verzoekende partij repliceert in haar wederantwoornota niet specifiek op deze exceptie.

#### *Beoordeling door de Raad*

Uit het verzoekschrift kan niet worden opgemaakt dat de verzoekende partij ook de nietigverklaring vordert van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] van 7 februari 2011. In zoverre mist de exceptie feitelijke grondslag.

Uit het verzoekschrift kan wel worden opgemaakt dat de verzoekende partij vraagt om na de vernietiging van de bestreden beslissing de stedenbouwkundige vergunning te verlenen zoals gevorderd. Het behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad om stedenbouwkundige vergunningen te verlenen. In zoverre de exceptie voorhoudt dat de Raad niet bevoegd is om vergunningen te verlenen is de exceptie gegrond.

Het beroep is enkel ontvankelijk in zoverre de nietigverklaring gevorderd wordt van de bestreden beslissing.

### **C. Schending van artikel 4.8.16 §3, tweede lid, 5° VCRO**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verwerende partij stelt dat het verzoekschrift geen duidelijke omschrijving geeft van de overtreden rechtsregels of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop die rechtsregels of beginselen van behoorlijk bestuur door de bestreden beslissing geschonden zouden zijn:

*"In het verzoekschrift wordt geen duidelijke omschrijving gegeven van de door de deputatie overtreden rechtsregel of het geschonden beginsel van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop die rechtsregel of dat beginsel van behoorlijk bestuur naar het oordeel van verzoekende partijen door de bestreden beslissing werd geschonden (zie in die zin o.m. het arrest Raad van State Robijn, nr. 72.955 van 2 april 1998 en het arrest Meulemans, nr. 72.628 van 20 maart 1998). Aangezien de aangevoerde middelen onduidelijk zijn, kan de deputatie geen pertinente verdediging voeren."*

2.

In haar wederantwoornota reageert de verzoekende partij als volgt:

*"Dat de nota van bestendige deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen betrekking heeft op de ontvankelijkheid van de vordering om reden dat de geschonden geachte regelgeving en de wijze waarop deze regelgeving werd geschonden niet werd vermeld in het verzoekschrift tot nietigverklaring."*

*Dat verzoeker absoluut niet kan akkoord gaan met deze stelling.*

*Dat het ingediende verzoekschrift bevat, zoals de bestendige deputatie in haar nota aangehaald 'argumenten om dit standpunt te weerleggen' doelende op het standpunt*

*van de bestendige deputatie inzake de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.*

*Dat op die wijze de bestendige deputatie inherent erkent dat het duidelijk is dat de argumentatie van verzoeker te maken heeft met de regelschending door de bestendige deputatie van ‘ de goede ruimtelijke ordening ‘.*

*Dat de stedenbouwkundige voorschriften dan ook inherent werden aangehaald hetgeen tot de ontvankelijk van de vordering leidt. Dat sommige artikelen letterlijk werden geciteerd in het verzoekschrift tot vernietiging .( zie heironder ! )*

*Dat verzoeker in zijn verzoekschrift duidelijk stelt dat :*

*‘ dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het geldende gewestplan’*

*‘dat de aanvraag voldoet aan de stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed’*

*‘dat artikel 4.3.1. §1.VCRO letterlijk wordt geciteerd !*

*Dat de goede ruimte ordening aan dit wetsartikel wordt getoetst....*

*Dat de aanvraag aan deze wettelijke vereisten voldoet en door de bestendige deputatie wordt afgewezen op grond van onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.*

*Dat ook dit de ontvankelijk bewijst.*

*Daarenboven werd ook de schending het beginsel van behoorlijk bestuur zijnde het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel door verzoeker aangehaald in het verzoekschrift tot vernietiging in het punt ‘maatschappelijk aspect.’*

*Dat het gebruik van bepaalde geijkte woorden niet op straffe van onontvankelijkheid of nietigheid is voorgeschreven .*

*Dat de bestendige deputatie in haar nota het verwijt maakt dat verzoeker een uitspraak wil bekomen nopens de opportuniteit van de aanvraag. Niet is minder waar. De vernietiging van de beslissing van de bestendige deputatie wordt gevorderd!*

*In het verzoekschrift wordt duidelijk aangehaald dat de aanvraag weldegelijk in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening , reden waarom de aanvraag werd geweigerd.*

*In het verzoekschrift wordt weldegelijk aangehaald dat er geen sprake is van behoorlijk bestuur inherent doelende op het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel door het maatschappelijk aspect van de beslissing in vraag te stellen.*

*Dat de woorden ‘ behoorlijk bestuur’; zorgvuldigheidsbeginsel en /of redelijkheidsbeginsel’ niet voorkomen in de tekst is geen vereiste op straffe van onontvankelijkheid van de vordering.*

*Verzoeker verwijst ten dien einde naar het feit dat er in het verzoekschrift geen paragraaf werd gewijd aan het belang van verzoeker.... En dit toch ook niet wordt opgeworpen in de nota van de bestendige deputatie omdat dit INHERENT aanwezig is in het verzoekschrift tot nietigverklaring.”*

## *Beoordeling door de Raad*

In het verzoekschrift betwist de verzoekende partij op gemotiveerde wijze, en met verwijzing naar artikel 4.3.1 VCRO, het oordeel van de verwerende partij dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften – zij verwijst terzake naar de bestemming van het gewestplan en naar artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit - en met de goede ruimtelijke ordening.

Daarmee heeft zij voldaan aan de eis dat het verzoekschrift de geschonden geachte regelgeving of beginselen van behoorlijk bestuur moet aanduiden, alsook de wijze waarop die regelgeving of beginselen van behoorlijk bestuur geschonden werd. Of de bestreden beslissing inderdaad de goede ruimtelijke ordening niet correct heeft beoordeeld, betreft niet de ontvankelijkheid van het verzoekschrift maar wel de grond van de zaak.

Het verzoekschrift is in de aangeven mate ontvankelijk.

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

### **A. Enig middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van het gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', van artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit en van artikel 4.3.1 VCRO. Zij licht dit middel als volgt toe:

*“Dat er in casu geen sprake is enige onverenigbaarheid met stedenbouwkundige voorschriften of onverenigbaarheid goede ruimtelijke ordening.*

*De beslissing van de deputatie heeft dit ook toegegeven dat aan alle wettelijke voorschriften is voldaan doch de vergunning wordt geweigerd op grond van de ‘goede ruimtelijke ordening ‘*

*Ook dit argument klopt niet .*

*De aanvraag betekent absoluut geen verdichting die onvoldoende rekening houdt met de woonkwaliteit.*

*De situatie bestaat al meer dan 5 jaar en nog nooit was er aanleiding tot problemen.*

*De verhuring geschiedt door tussen van het OCM of de woondienst van de Stad [REDACTED]*

*De draagkracht van het terrein en de omgeving wordt absoluut niet geschonden. De woning is langs drie zijden ( gelegen op de hoek van de straat )omgeving door parking .....)*

*De studio's hebben weldegelijk afgescheiden ruimtes en zijn allen uitgerust met badkamer en kookgelegenheid ( zie plaatsbeschrijving ).*

*Dat er geen parkeergelegenheid zou zijn lijkt een nogal wereldvreemd argument voor een woning omgeven door parkeergelegenheid..*



*Dat er geen binnenruimte zou zijn is evenmin correct. De inkomhal is voldoende ruim. De woning is gelegen binnen de kern van de stad Geraardsbergen met alle mogelijkheden ( apotheek en supermarkt..op 50 meter ;een winkelstraat op 50 meter.. station op 100 meter ...op wandelafstand.)*

*De binnenruimte in de inkom is meer dan breed genoeg voor het stallen van een fiets doch niemand heeft sinds 5 jaar daar ooit een fiets gestald.. alles gebeurt te voet ....*

*Goede ruimtelijke ordening vereist minstens een beperkte terreinkennis van de beroordeelaars...*

- 1. De bouwplaats is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan.*
- 2. De bouwplaats is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.*
- 3. Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste weg.*
- 4. Het gaat niet om een aanvraag met betrekking tot voorlopig of definitief beschermde monumenten of archeologische monumenten en met betrekking tot percelen die gelegen zijn in voorlopig of definitief beschermde stads- en dorpsgezichten, landschappen, ankerplaatsen of archeologische zones.*
- 5. De aanvraag is niet gelegen in het gezichtsveld van voorlopig of definitief beschermde monumenten.*

***De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.***

***Deze aanvraag dient niet te voldoen aan de stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundige erfgoed.***

***De aanvraag doorstaat dan ook elke legaliteitscontrole.***

***Goede ruimtelijke ordening :***

*De aanvraag betreft een regularisatie dewelke terdege rekening houdt met de woonkwaliteit van de bewoners de bevolkingsdichtheid in de omgeving.*

*Het goed is gelegen in de stationsbuurt met tegenover zich de sporen over een breedte van +/- 100 meter. Van bevolkingsdruk kan dan ook geen sprake zijn. Achter het goed ligt een parking , naast het goed staat een brug ( over de sporen ) met daaronder een parking. Naast de brug is er de stationsparking.*

*Van een verdichting van de bevolking kan absoluut geen sprake zijn, minstens wordt dit bewezen door probleemloze verhuring gedurende meer dan 5 jaar.*

*De plaats van het goed is zodanig gelegen dat het enkel links een buur heeft , de rest is openbaar domein ( parking + sporen ).*

*De draagkracht van het terrein en van de omgeving wordt hier absoluut niet overschreden.*

*Wat de levens- en woonkwaliteit betreft is het zo dat alle bewoners weldegelijk beschikken over een woon-/slaapruimte, een geïnstalleerde keuken( op gelijkvloers en verdieping in afzonderlijke plaats ), centrale (electrische ) verwarming , een afzonderlijke ruimte met geïnstalleerde badkamer met douche, lavabo, spiegel en toilet.*

*Dat aan alle voorwaarden voor een levenskwaliteit te bekomen is voldaan ( zie als voorbeeld de lange verhuring aan dezelfde personen ).*

*Dat er weldegelijk langs drie zijden van de woning parkeergelegenheid bestaat.  
Dat de inkom voldoende ruim is om fietsen te herbergen zonder dat deze de doorgang verhinderen...*

*Dat alle badkamers ( en keuken op eerste verdieping ) van de andere plaatsen is gescheiden met een afsluitbare deur.*

*Dat niettegenstaande de beperkte oppervlakte de huurders steeds geruime tijd blijven ( één al bijna 5 jaar ) waaruit mag afgeleid worden dat er een hoge levenskwaliteit mogelijk is.*

*Dat de indeling van de oppervlakte zeer praktisch, nuttig en voordelig is.*

**Maatschappelijk aspect :**

*Dat de studio's worden verhuurd aan de minder bedeelden. Dat ook zij recht hebben op een woonst dewelke over alle comfort beschikt , ook al is de woonst niet zo groot als een villa.*

*De verhuring geschiedt aan alleenstaanden die dicht bij de stadskern al hun noden terugvinden bij de plaatselijke handelaars.  
Deze categorie van huurders uit de stad bannen is maatschappelijk onverantwoord aangezien ze op deze wijze worden afgesloten van elk sociaal contact .*

*De huidige aanvraag is inderdaad ook een maatschappelijk aspect.  
De huidige huurders zijn allen mannen dewelke de pensioengerechtigde leeftijd al een tijdje hebben overschreden en die alleen wonen .*

*Gelet op hun inkomen is het onmogelijk om een andere woongelegenheid te huren."*

2.

De verwerende partij beantwoordt het middel niet.

3.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij niets toe aan de argumentatie van haar verzoekschrift.

***Beoordeling door de Raad***

1.

Artikel 4.3.1 §1, eerste lid, 1° luidt als volgt:

*“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;“*

2.

Artikel 4.3.1 §2, eerste lid, 1° en 2° 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.

In zoverre de verzoekende partij stelt dat de aanvraag in overeenstemming is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften, mist het middel feitelijke grondslag. De verwerende partij erkent uitdrukkelijk dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het geldende gewestplan, en dat de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op grond waarvan het college van burgemeester en schepenen de vergunning had geweigerd, niet van toepassing was op de aanvraag van de verzoekende partij.

Dat een aanvraag in overeenstemming is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften betekent evenwel niet dat de vergunning verleend moet worden. De aanvraag moet ook verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening.

4.

De verwerende partij is van oordeel dat het gevraagde niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening om volgende redenen:

*“Voorliggend voorstel betreft een verdichtingsvoorstel dat onvoldoende rekening houdt met woonkwaliteit en resulteert in oververdichting van het terrein.*

*Een dergelijke ingreep overschrijdt de draagkracht van het terrein en van de omgeving, wat de goede plaatselijke aanleg in het gedrang brengt.*

*Zo bestaan de studio's uit slechts 1 aaneengesloten ruimte met aparte sanitaire cel, maar geen aparte slaapkamer; 2 van de 3 studio's hebben een hoofdruimte die bestaat uit aaneengesloten ruimtes, niet afgescheiden door een deur, met een grillige oppervlakte, wat het gebruiksgemak ervan niet ten goede komt, wel integendeel. In de studio's is geen kookgelegenheid voorzien, deze is evenmin gemeenschappelijk aanwezig.*

*Er is in het gebouw geen enkele vorm van berging voorzien voor bijvoorbeeld het huisvuil. Geen van de studio's beschikt over kwalitatieve buitenruimtes.*

*Er is niet voorzien in enige vorm van parkeermogelijkheid, ook niet voor fietsen.*

*Er dient geconcludeerd te worden dat het betrokken pand te klein is om het gewenste bouwprogramma op kwalitatieve wijze te kunnen opnemen.”*

Met deze motieven geeft de verwerende partij aan waarom het gevraagde naar haar oordeel niet voldoet aan de eisen van ruimtegebruik en bouwdichtheid en gebruiksgenot, criteria die in artikel 4.3.1 §2, eerste lid, 1° vermeld worden.

5.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

6.

Het dragende motief van de bestreden beslissing is dat het gevraagde niet in overeenstemming is met de eisen inzake woonkwaliteit en daardoor resulteert in oververdwijning van het terrein.

Dat de studio's uit een aaneengesloten ruimte bestaan met een aparte sanitaire cel zonder afzonderlijke slaapkamer kan het gebrek aan woonkwaliteit niet verantwoorden, daar het naar algemene bekendheid precies een kenmerk is van studio's dat er geen afzonderlijke slaapkamer is, wat niet betekent dat studio's als zodanig onvoldoende woonkwaliteit bieden.

In zoverre de bestreden beslissing stelt dat twee van de drie studio's een grillige oppervlakte hebben wat het gebruiksgemak niet ten goede komt, wordt niet gespecificeerd waarom die configuratie het gebruiksgemak hindert.

In zoverre de bestreden beslissing stelt dat er geen kookgelegenheid is, noch in de studio's afzonderlijk noch gemeenschappelijk, stelt de verzoekende partij onweersproken dat er twee keukens zijn. Die zijn weliswaar niet als zodanig aangeduid op het ingediende plan, maar ze worden wel vermeld in het aannemingscontract met betrekking tot de verbouwing van de woning, contract dat de verzoekende partij als stuk 8 aan haar administratief beroep bij de verwerende partij had gevoegd. Als er twijfels waren over het aanwezig zijn van keukens, minstens een kookgelegenheid, dan vereiste een zorgvuldige besluitvorming en een behoorlijke motivering dat de bestreden beslissing aangaf waarom de vermelding op dit document – twee keukens – niet geloofwaardig was.

Het ontbreken van berging (bijvoorbeeld voor het huisvuil) in een gebouw met slechts drie studio's lijkt evenmin een doorslaggevend element om te besluiten tot een gebrek aan woonkwaliteit.

Het ontbreken van kwalitatieve buitenruimtes is geen toereikend motief, nu naar algemene bekendheid studio's doorgaans niet van buitenruimtes voorzien zijn.

Wat het ontbreken van parkeermogelijkheden betreft, wijst de verzoekende partij er onweersproken op dat het gebouw aan drie zijden door parkings is omgeven, zodat ook dit element niet van aard is om de bestreden beslissing te dragen. Eveneens onweersproken wijst de verzoekende partij erop dat het gebouw wel voldoende ruimte biedt voor het stallen van fietsen, maar dat de bewoners daar geen gebruik van maken.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VI. KOSTEN**

Voor zover de verwerende partij in haar antwoordnota aan de Raad vraagt om de kosten ten laste van het Vlaams Gewest te leggen, oordeelt de Raad dat het Vlaams Gewest, overeenkomstig artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO, in deze zaak niet beschouwd kan worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

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

1. Het beroep is onontvankelijk in zoverre de verzoekende partij vordert om na vernietiging de aanvraag in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen zoals gevorderd, en ontvankelijk en gegrond in zoverre de vernietiging gevorderd wordt van de bestreden beslissing.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 26 mei 2011, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het opdelen van een woning in drie studio's op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 3 maart 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc BOES, voorzitter van de achtste kamer,  
met bijstand van  
Thibault PARENT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de achtste kamer,

Thibault PARENT

Marc BOES