

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2015/0456 van 4 augustus 2015  
in de zaak 1011/0949/A/8/0957

In zake:



bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Jan DE BRABANTER  
kantoor houdende te 1730 Asse, Stationsstraat 69  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*


de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

*verwerende partij*



---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 16 augustus 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 9 juni 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente  van 14 maart 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het inrichten van een zolder tot studio.

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 partijen hebben een wederantwoordnota ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 26 januari 2015 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 3 maart 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc BOES heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partijen en de verwerende partij zijn schriftelijk verschenen.

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 8 februari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het inrichten van een zolder tot studio.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', gelegen in woongebied met bijzondere bepalingen.

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 gemeente Asse verleent op 14 maart 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tekent tegen deze beslissing op 8 april 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 mei 2011 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Op 9 juni 2011 beslist de verwerende partij om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

#### “ 5.2 Beschrijving van de aanvraag

*De aanvraag voorziet in de omvorming van een zolderruimte van een pand met handelsgelijklvloers en twee appartementen naar een bijkomend appartement. Dit appartementje zou over een leefruimte met geïntegreerde keuken beschikken, één slaapkamer en een doucheruimte met toilet.*

#### 5.3 Beschrijving van de plaats

*De aanvraag is gelegen aan de [REDACTED]. De [REDACTED] is de hoofdweg door de kern van [REDACTED] en kent een zeer druk verkeer. Het pand is op slechts ca.100m van de kerk gelegen. De omgeving is stedelijk en dichtbebouwd met een vermenging van functies. In de omgeving komen ook meerdere meergezinswoningen voor.*

#### 5.4 Adviezen

*De afdeling Wegen en Verkeer Vlaams-Brabant van de Administratie Wegen en Verkeer bracht op 25 februari 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit met betrekking tot de inplanting langs de gewestweg N9.*

#### 5.5 Beoordeling

*a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied met bijzondere bepalingen. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het inrichten van een zolderruimte naar studio is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.*

*b) Het pand is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. De aanvraag voorziet in een bestemmingswijziging zonder toename van de bebouwde oppervlakte. Het ontwerp houdt dus geen vermindering in van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Er dienen geen bijzondere maatregelen te worden vooropgesteld. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.*

*c) De plannen laten niet toe om een berekening van de bewoonbare oppervlakte van de woongelegenheden te maken. Het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is, bepaalt onder art. 3.2° b) 2) het volgende aangaande de noodzakelijk tekeningen:*

*'de tekeningen van de geplande werken op een gebruikelijke schaal, groter dan of gelijk aan 1/100 met minstens:*

*(...)*

*2) de plattegronden van de geplande werken, met vermelding van de belangrijkste afmetingen;*

*(...)'*

*De aanvraag voldoet niet aan dit artikel, gezien de vrije hoogte van de ruimte een even belangrijke afmeting is als de lengte en de breedte ervan en niet voorkomt op de tekeningen. Er is een strijdigheid met dit besluit.*

*d) Het creëren van een bijkomend appartement op de betrokken plaats is in principe niet uitgesloten. Het betreft een dichte kern met meerdere appartementsgebouwen en een plek waar woonverdichting aangewezen is.*

*e) Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in dat niet enkel de afweging met de omgeving en de ruimere context gebeurt, maar ook voor elke individuele constructie een aanvaardbare functionaliteit en gebruikswaarde wordt gecreëerd. In het geval van woningen dient een minimale comforteis en woonhygiëne vooropgesteld te worden.*

*Door de ontoereikende dossiersamenstelling is het niet mogelijk om met kennis van zaken tot een gegronde beoordeling te komen aangaande de woonkwaliteit. De ruimtes zijn enkel verlicht en verlucht via dakvlakvensters, maar het is niet duidelijk of ze op een hoogte geplaatst worden die uitzichten mogelijk maken. De afwerkingsgraad van het appartement*

*is niet afleesbaar (geen foto's). Het is evenmin duidelijk of er binnen het pand of op het terrein nog andere voorzieningen in functie van het appartement zijn. Het is niet op te maken hoeveel bewoonbare oppervlakte (met een voldoende vrije hoogte) aanwezig is. In deze omstandigheden kan niet worden vooruitgelopen op een ruimtelijke beoordeling.*

*De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende reden:*

- *de aanvraag voldoet niet aan het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling, waardoor een beoordeling van de woonkwaliteit niet te maken valt.”*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

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

##### **A. Enig middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 1.1.4 en 4.3.1 VCRO. In de toelichting stellen zij dat het college van burgemeester en schepenen bij de beoordeling van de aanvraag wel degelijk in concreto rekening heeft gehouden met de criteria bepaald in artikel 4.3.1 VCRO, namelijk de functionele inpasbaarheid (het verbouwen van een zolderruimte tot studio is in overeenstemming met de bestemming woongebied) en de visueel-vormelijke elementen (het uitzicht van het gebouw wordt niet gewijzigd zodat de impact op het straatbeeld door het project niet wordt veranderd). Het college van burgemeester en schepenen heeft de vergunning dus terecht verleend, en voorwaarden opgelegd die de verzoekende partijen strikt zullen respecteren. De verwerende partij stelt dat de oppervlakte van de studio ongeveer 51 m<sup>2</sup> groot is, en acht deze oppervlakte aan de lage kant. De werkelijke oppervlakte is 51,30 m<sup>2</sup> en dat is ruim voldoende voor een studio. Een private buitenruimte is, anders dan de verwerende partij stelt, niet vereist voor een studio. De verlichting gebeurt via vier dakvensters, en ook dat is, anders dan de verwerende partij stelt, niet in strijd met de regelgeving. De studio beantwoordt wel degelijk aan de door de VCRO gestelde minimale woon- en leefkwaliteit.

2.

De verwerende partij werpt in de eerste plaats op dat het middel onontvankelijk is omdat de verzoekende partijen geenszins een beschrijving geven van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en derhalve evenmin van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partijen geschonden wordt, zoals nochtans is vereist volgens artikel 4.8.16, §3, 5° VCRO.

Zij stelt dat het middel ook ongegrond is:

*“Vooreerst dient te worden vastgesteld dat de argumenten die verzoekende partijen opwerpen, geen uitstaans hebben met het motief van de bestreden beslissing.*

*De bestreden beslissing beperkt er zich immers toe vast te stellen dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 3, 2°, b, 2) van het besluit van 28 mei 2004 van de Vlaamse Regering betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (hoewel de bestreden beslissing verkeerdelijk vermeldt dat het gaat om het besluit van 29 mei 2009, is het duidelijk dat het besluit van 28 mei 2004 wordt bedoeld).*

*Overeenkomstig artikel 3, 2°, b, 2) van het besluit van 28 mei 2004 moet het aanvraagdossier de tekeningen bevatten van de geplande werken op een gebruikelijke schaal, groter dan of gelijk aan 1/100 met minstens, ..., de plattegronden van de geplande werken, met vermelding van de belangrijkste afmetingen;"*

*De deputatie gaat in de bestreden beslissing echter geenszins over tot een inhoudelijke beoordeling van de aanvraag.*

*Bij gebrek aan deze plannen is het voor de deputatie onmogelijk om met kennis van zaken tot een gegronde beoordeling te komen aangaande de woonkwaliteit. De deputatie stelt ter zake:*

*"De ruimtes zijn enkel verlicht en verlucht via dakvlakvensters, maar het is niet duidelijk of ze op een hoogte geplaatst worden die uitzichten mogelijk maken. De afwerkingsgraad van het appartement is niet afleesbaar (geen foto's). Het is evenmin duidelijk of er binnen het pand of op het terrein nog andere voorzieningen in functie van het appartement zijn. Het is niet op te maken hoeveel bewoonbare oppervlakte (met een voldoende vrije hoogte) aanwezig is. In deze omstandigheden kan niet worden vooruitgelopen op een ruimtelijke beoordeling."*

*De deputatie besluit dan ook terecht dat in deze omstandigheden niet kan worden vooruitgelopen op een ruimtelijke beoordeling.*

*De in het verzoekschrift opgeworpen argumenten kunnen dus geenszins gericht zijn tegen het motief van de bestreden beslissing.*

*Dit geldt overduidelijk voor het eerste argument, waarin verzoekende partijen formeel de gronden betwisten waarop de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar zijn beroep heeft gesteund. Dit bezwaar is gericht tegen het beroep zelf doch vermeldt geenszins grieven die gericht zijn tegen de bestreden beslissing.*

*Het argument dat het college van burgemeester en schepenen de aanvraag heeft getoetst aan de goede ruimtelijke ordening en op grond daarvan tot het besluit is gekomen dat de aanvraag kon vergund worden, is geen argument dat op afdoende wijze kan worden opgeworpen inzake de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing.*

*De deputatie beschikt immers over een volheid van bevoegdheid (Parl.St.VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/01, randnr. 549). Zij is m.a.w. bevoegd om de aanvraag in haar volledigheid te onderzoeken en is daarbij geenszins gebonden door hetgeen in het beroepschrift wordt opgeworpen of door de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.*

*Wat betreft het tweede argument dat betrekking heeft op de studio zelf, mag de VCRO dan geen uitdrukkelijke bepalingen bevatten betreffende de minimale woon- en leefkwaliteit, het komt de deputatie nog steeds toe om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening. Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in dat niet enkel de afweging met de omgeving en de ruimere context gebeurt, maar ook voor elke individuele constructie een*

*aanvaardbare functionaliteit en gebruikswaarde wordt gecreëerd. In het geval van woningen dient een minimale comforteis en woonhygiëne vooropgesteld te worden.*

*Zoals blijkt uit de bestreden beslissing leidt de onduidelijkheid over een aantal elementen in het aanvraagdossier tot twijfel over de leefkwaliteit van de studio. Bijgevolg oordeelde de deputatie terecht dat het door de ontoereikende dossiersamenstelling niet mogelijk is om met kennis van zaken tot een gegronde beoordeling te komen aangaande de woonkwaliteit.*

*Ook dit argument kan niet worden bijgetreden.”*

3.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog:

*“Verwerende partij roept in dat verzoekende partijen geen beschrijving geven van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en derhalve evenmin van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partijen geschonden worden hetgeen vereist wordt bij de artikelen 4.8.16, § 3, 5° VCRO;*

*Deze bewering is onjuist vermits in het verzoekschrift tot hoger beroep tegen de beslissing van de Bestendige Deputatie uitdrukkelijk verwijst naar de bepalingen van artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex en naar de bepalingen van artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening;*

*Dat ten andere in het verzoekschrift tot hoger beroep uitdrukkelijk werd vermeld welke regelgeving werd geschonden en de wijze waarop, nl. als volgt verwoord:*

1. De geschonden regelgeving.

*De Bestendige Deputatie heeft in haar beslissing het artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geschonden;*

*Artikel 1.1.4 beoogt een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van het project met het oog voor de ruimtelijke draagkracht ervan, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele economische esthetische en sociale gevolgen;*

*De gemeente [REDACTED] heeft wel degelijk het project door verzoekers ingediend getoetst aan de goede Ruimtelijke Ordening en heeft in concreto rekening gehouden met de criteria voorzien in artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening, nl.*

- *functionele inpasbaarheid: het verbouwen van een zolderruimte tot een studio is in overeenstemming met de bestemming woongebied.*
- *Visueel vormelijke elementen: het uitzicht van het gebouw wordt niet gewijzigd zodat de impact op het straatbeeld door het project niet wordt veranderd.*

*De Bestendige Deputatie heeft in haar beslissing wel degelijk de bepalingen van artikel 1.1.4. en artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening geschonden;*

2. De wijze waarop deze regelgeving wordt geschonden.

*Verzoekers verwijzen naar de gemotiveerde beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen dat aanvaard heeft dat de Stedenbouwkundige aanvraag helemaal beantwoordt*

*aan de bepalingen van artikel 1.1.4. van de wegcode en dus wel degelijk gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en ook in overeenstemming is met de ruimtelijke draagkracht ten gevolge voor het leefmilieu en de culturele economische esthetische en sociale gevolgen;*

*Dat in uitvoering van artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening het verbouwen van een zolderruimte tot een studio in overeenstemming is met de bestemming van woongebied zodat de functionele inpasbaarheid zoals voorzien in artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wel degelijk bestaat;*

*Dat ook de visueel - vormelijke elementen zoals voorzien in artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening beantwoordt aan de bepalingen van de Vlaamse Codex omdat het uitzicht van het gebouw helemaal niet wordt gewijzigd zodat de aanvraag het impact op het straatbeeld niet verandert;*

*Verzoekers verwijzen dus naar de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen bij toepassing van artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening betreft, nl.*

*Functionele inpasbaarheid : Het verbouwen van een zolderruimte is in overeenstemming met de bestemming woongebied;*

*Het College van Burgemeester en Schepenen heeft dus kunnen nagaan aan de hand van de plannen dat inderdaad het verbouwen van de zolderruimte tot een studio helemaal overeenstemt met de bestemming van woongebied.*

*De gemeente beslist dan ook terecht dat het ingediende project planologisch en stedenbouwkundig architecturaal verantwoord is;*

*Het College heeft de vergunning toestaan mits bepaalde naleving van voorwaarden door de bouwheer die uiteraard deze voorwaarden strikt zal naleven;*

*De Bestendige Deputatie heeft in haar weigering ingeroepen dat de gezamenlijke oppervlakte van de ruimte ongeveer 51 m<sup>2</sup> bedraagt en acht deze ruimte langs de lage kant;*

*De werkelijke ruimte bedraagt 51,30 m<sup>2</sup> en is voldoende als studio en stemt dus overeen met de bestemming woongebied;*

*Het is uiteraard niet de bedoeling om deze ruimte te laten bezetten door meerdere personen, zodat de totale leefruimte ten bedrage van 51,30 m<sup>2</sup> voldoende is;*

*Dat eveneens wordt voorgehouden dat de studio niet beschikt over een private buitenruimte en dat de verlichting en verluchting enkel via een viertal dakvlakvensters geschiedt;*

*Volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt een private buitenruimte niet opgelegd terwijl, voor wat de verlichting en verluchting betreft ook niet wordt voorzien dat deze verlichting en verluchting niet kan geschieden via een viertal dakvlakvensters;*

*Dat bovendien voor een ruimte van ongeveer 51 m<sup>2</sup> 4 dakvlakvensters op zich volstaan om te voorzien in de verlichting en verluchting;*

*De studio op zich beantwoordt dus wel degelijk aan de door de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gestelde minimale woon- en leefkwaliteit;*

*Dat de belangen in se van verzoekers bezwaarlijk kunnen worden betwist vermits verzoekers ongetwijfeld belang hebben in de verbouwing van de zolderruimte in de woning gelegen te █████ tot een studio;*

**DE BESLISSING VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN DE GEMEENTE ASSE**

*De gemeente █████ heeft terecht bij beslissing van 14/3/2011 de stedenbouwkundige vergunning toegestaan betreffende de aanvraag door verzoekers ingediend tot het inrichten van een zolder tot een studio;*

*Het blijkt dat het College van Burgemeester en Schepenen deze aanvraag heeft onderzocht, hierbij rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de uitvoeringsbesluiten;*

*Dat het College van Burgemeester en Schepenen haar beslissing heeft gemotiveerd en uitdrukkelijk heeft vermeld:*

**Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften:**

*Het ingediende project voorziet het inrichten van een zolder tot studio te █████*

**Ligging volgens de plannen van aanleg + bijbehorende voorschriften/**

*De aanvraag is volgens het Gewestplan HALLE – VILVOORDE – ASSE, gelegen in een woongebied met bijzondere bepalingen.*

*Volgens de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan zijn woongebieden bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (voor zover deze om redenen van een goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd), voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, alsmede voor agrarische bedrijven voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

**Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag.**

*De gemeente heeft uitdrukkelijk vermeld dat het goed niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.*

**Overeenstemming met dit plan:**

*De gemeente beslist dat de aanvraag door verzoekers ingediend in overeenstemming is met het plan.*

**De gemeente heeft als volgt de aanvraag beschreven:**

*Het project voorziet het inrichten van een zolder tot een studio langsheen de gewestweg █████. De bestaande zolderruimte is niet ingericht. De bouwheer voorziet erin deze in te*



*richten als een studio. De studio biedt plaats aan een keuken, een leefruimte, een badkamer en één slaapkamer.*

*De bestaande ruimte wordt niet vergroot. Het gebouw zal na de werken plaats bieden aan één winkelruimte en drie woonlagen.*

*Volgens de gemeente heeft het project ook de watertoets doorstaan.*

### **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:**

*Deze beoordeling – als uitvoering van artikel 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikel 4.3.1. van de VCRO:*

- functionele inpasbaarheid: het verbouwen van een zolderruimte tot een studio is in overeenstemming met de bestemming woongebied.*
- mobiliteitsimpact: niet van toepassing.*
- schaal: niet van toepassing.*
- ruimtegebruik en bouwdichtheid: niet van toepassing.*
- visueel-vormelijke elementen: het uitzicht van het gebouw wordt niet gewijzigd, zodat de impact op het straatbeeld niet verandert.*
- cultuurhistorische aspecten: niet van toepassing.*
- het bodemreliëf: niet van toepassing.*
- hinderaspecten: niet van toepassing.*

### **Algemene conclusie**

*Om bovenvermelde redenen is het ingediende project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord.*

### **BESLUIT:**

*Het College van Burgemeester en Schepenen heeft in de zitting van 14/3/2011 beslist de vergunning aan verzoekers toe te staan, echter onder de hierna vermelde voorwaarden die als verplichting gelden:*

- 1. Het College van Burgemeester en Schepenen per aangetekende brief op de hoogte brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waardoor vergunning is verleend, tenminste 8 dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;*
- 2. De werken uit te voeren, overeenkomstig de ingediende plannen en rekening houdende met de hieromtrent gedane opmerkingen, met dien verstande evenwel dat het aangepast ontwerp die is van de aanvrager.*
- 3. De in voege zijnde reglementen en voorschriften inzake bouwen na te leven.*
  - de gevraagde vergunning wordt toegestaan op risico van de aanvrager, onder voorbehoud der rechten van derden en hij blijft volledig verantwoordelijk voor de verliezen of schade welke door deze derden zouden kunnen worden gelopen ingevolge of ter gelegenheid der werken in onderhavige machtiging vermeld.*
  - De aansluiting van het gebouw op het elektriciteitsnet, zelfs indien deze nog een luchtlijn is, zal ondergronds dienen te gebeuren.*

- *Het eventueel plaatsen van toestellen, leidingen of palen van openbare nutsleidingen (water, electriciteit, gas, openbare verlichtingen, telefoon, TV kabel) maakt het voorwerp uit van een aparte toelatingen alle kosten zijn ten laste van de bouwheer.*
- *Het verplaatsen of verwijderen van sierbomen of laanbeplanting maakt het voorwerp uit van een aparte toelating en alle kosten zijn ten laste van de bouwheer.*
- *Voor de aansluiting van de nutsvoorzieningen is het noodzakelijk dat een aansluitbocht geplaatst wordt in de fundering van uw nieuwe woning.*
- *Overeenkomstig de politieverordening goedgekeurd in de gemeenteraad dd. 23/5/2005 is voor al wie bouwt de aanleg van een voetpad verplicht onmiddellijk na het in gebruik nemen van de woning.*
- *Bij de renovatie van uw woning dient u het materiaal van de leidingen van de drinkwaterinstallatie te laten nazien door uw installateur.*
- *is de aansluiting voor de watermeter in lood, dan dient u contact op te nemen met integraal waterbedrijf TMVW voor het kosteloos vernieuwen van de drinkwateraansluiting tot aan de watermeter.*
- *zijn er loden leidingen aanwezig in de binneninstallatie (deel na de watermeter), dan is het aangewezen om van de renovatie van de woning gebruikt te maken om deze leidingen eveneens te laten vernieuwen door uw installateur.*
- *bij appartementsgebouwen heeft de bouwpromotor of initiatiefnemer de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder IVERLEK voor electriciteit en voor aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en gas naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven. Deze reglementen zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder(s) en eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via [www.iverlek.be](http://www.iverlek.be).*
- *eventuele reliëfwijzigingen dienen beperkt te blijven tot 50 cm. van de perceelsgrenzen.*
- *voldoen aan de provinciale hemelwaterverordeningen zoals goedgekeurd op de provincieraad van Vlaams-Brabant van 7/6/2005 – plaatsing hemelwaterput, infiltratievoorziening of vertraagde afvoer.*
- *bij de definitieve aanvraag tot aansluiting op de riolering kan het plan moeten worden aangepast aan de opmerkingen van de dienst openbare werken.*
- *de voorwaarden gesteld in de adviezen uitgebracht door de brandweer, kenmerk VDB/LF/11/00079, en door Agentschap Wegen en Verkeer, kenmerk 212/B/BAV/2011/477 zijn bindend en moeten geëerbiedigd worden.*

*De vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen indien deze nodig zijn.*

*Dit besluit werd genomen door het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente [REDACTED] die uiteraard de plaatselijke toestand zeer goed kent en de aanvraag van verzoekers voldoende heeft overwogen en heeft ook in die zin een beslissing genomen.*

*Dat verzoekers ten andere zich akkoord verklaren met de verplichtingen door het College van Burgemeester en Schepenen opgelegd bij de toegestane vergunning;*

#### **IV.**

*In het besluit van de deputatie van Vlaams-Brabant dd. 9/6/2011 wordt ook nog vermeld dat de plannen niet toelaten om een berekening van de bewoonbare oppervlakte van de*

*woongelegenheid te maken en dat het besluit van de Vlaamse Regering van 29/5/2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een Stedenbouwkundige vergunning waarvoor een uitgebreid dossiersamenstelling wordt vereist onder artikel 3.2°, b, 2 de volgende noodzakelijke tekeningen vordert:*

- *de tekening van de geplande werken op een gebruikelijke schaal, groter dan of gelijk aan 1/100 met minstens:*
- *de plattegronden van de geplande werken met vermelding van de belangrijkste afmetingen.*

*Verzoekers kunnen veronderstellen dat in het administratief dossier, reeds samengesteld voor het College van Burgemeester en Schepenen te [REDACTED], deze stukken voorhanden zijn;*

*Verzoekers leggen thans nog een volledig dossier neer waaruit wel degelijk de vereiste tekeningen worden voorgelegd, nl. de tekeningen van de geplande werken op een gebruikelijke schaal, groter dan of gelijk 1/100 met minstens: de plattegronden van de geplande werken met vermelding van de belangrijkste afmetingen;*

*Verzoekers brengen ook de plannen voor van de vergunde toestand en foto's betreffende de ligging van het onroerend goed;"*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In tegenstelling tot wat de verwerende partij stelt, bevat het middel wel een aanduiding van de geschonden geachte regelgeving, namelijk de artikels 1.1.4 en 4.3.1 VCRO, en een beschrijving van de wijze waarop volgens de verzoekende partijen het laatstgenoemde artikel geschonden werd, namelijk door een verkeerde toepassing van de beoordelingscriteria. Het middel is ontvankelijk.

2.

De dragende motieven van de bestreden beslissing zijn:

- door het ontbreken van de plattegronden met de voornaamste afmetingen is het niet mogelijk de oppervlakte te achterhalen van de vrije hoogte van de studio.
- het dossier van de aanvrager laat niet toe na te gaan of de dakvensters op een hoogte geplaatst worden die uitzichten mogelijk maken en wat de afwerkingsgraad van het appartement is (geen foto's). Het is evenmin duidelijk of er binnen het pand of op het terrein nog andere voorzieningen in functie van het appartement zijn.

Deze elementen zijn pertinent voor het beoordelen van de aanvraag van de verzoekende partijen, daar zij betrekking hebben op het ruimtegebruik, de veiligheid en het gebruiksgenot, criteria die vermeld zijn in artikel 4.3.1 VCRO.

De verzoekende partijen brengen in hun verzoekschrift en hun wederantwoordnota geen concrete gegevens aan die deze motieven tegenspreken. Zij beperken zich ertoe te veronderstellen dat de tekening van de geplande werken op een gebruikelijke schaal, groter dan of gelijk aan 1/100, met minstens de plattegronden van de geplande werken met vermelding van de belangrijkste afmetingen voorhanden zijn in het dossier dat zij bij de gemeente hebben ingediend. Zij voegen aan hun wederantwoordnota een volgens hen volledig dossier toe.

Zij spreken echter niet tegen dat in het dossier dat aan de verwerende partij werd voorgelegd, de door de verwerende partij opgesomde elementen ontbraken. Uit de bestreden beslissing blijkt ook dat een motief van het beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar precies was dat het ontbreken van doorsnedes het niet mogelijk maakte na te gaan hoeveel ruimte er daadwerkelijk aanwezig was. De verzoekende partijen betwisten niet dat het beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ook aan hen werd betekend. Niets belette hen om, gelet op de motieven van het beroep, het dossier te gaan inzien bij de verwerende partij, en zo nodig aan te tonen dat het daar aanwezige dossier niet alle door hen bij de gemeente ingediende stukken bevatte. Zij hebben evenmin gevraagd om gehoord te worden, anders hadden zij minstens op de hoorzitting vernomen welke gegevens volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ontbraken om de woon- en leefkwaliteit te beoordelen, en hadden zij daarop kunnen reageren. In die omstandigheden kan niet worden aangenomen dat de door de verzoekende partijen bij de gemeente ingediende stukken de gegevens bevatten waarvan de verwerende partij stelt dat ze niet in het dossier voorkwamen.

Het middel is ongegrond.

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

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 4 augustus 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc BOES,                      voorzitter van de achtste kamer,  
   met bijstand van

Ben VERSCHUEREN,        toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,    De voorzitter van de achtste kamer,

Ben VERSCHUEREN

Marc BOES