

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 15 januari 2019 met nummer RvVb-S-1819-0490
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0908-SA

Verzoekende partijen

1. het college van burgemeester en schepenen van de stad **RONSE**
2. de stad **RONSE**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

vertegenwoordigd door advocaat Philippe VAN WESEMAEL, met woonplaatskeuze op het kantoor te 1050 Brussel, Louizalaan 235

Verwerende partij

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

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 24 augustus 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 21 juni 2018.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van de heer Frederic DECLERCQ en de heer Matthieu VANDERBEKEN (hierna: de aanvragers) tegen de weigeringsbeslissing van eerste verzoekende partij van 9 maart 2015 ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan de aanvragers een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het verbouwen van twee ééngezinswoningen tot een meergezinswoning op de percelen gelegen te 9600 Ronse, Oudstrijderslaan 16-17, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 0148Y en 0148Z.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Verwerende partij dient geen nota betreffende de vordering tot schorsing in, maar wel het administratief dossier.

2.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 4 december 2018.

Advocaat Yannick BALLON *loco* advocaat Philippe VAN WESEMAEL voert het woord voor verzoekende partijen. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor verwerende partij.

3.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

De aanvragers dienen op 12 januari 2015 (datum van ontvankelijkheidsbewijs en volledigheidsverklaring) bij eerste verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “*verbouwen twee bestaande meergezinswoningen met 11 woonentiteiten naar 6 woonentiteiten*”.

2.

De percelen zijn volgens het gewestplan ‘Oudenaarde’, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 24 februari 1977, gelegen in woongebied met culturele, historische en/ of esthetische waarde.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘afbakening kleinstedelijk gebied Ronse’, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 22 december 2008, waarin voor de betrokken percelen geen specifieke bestemming wordt bepaald.

3.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De dienst Wonen en Bouwen van de stad Ronse adviseert op 23 januari 2015 ongunstig:

“ ...

Het pand gelegen Oudstrijderslaan 17 wordt reeds sinds 2004 opgevolgd inzake huisvesting. Het pand gelegen Oudstrijderslaan 16 wordt sinds 2012 opgevolgd.

In het verleden deden zich veel problemen voor ... wat huisvesting betreft. ...

De vergunningsaanvraag kadert dan ook in het opheffen van de opgelegde herstelvorderingen 'Inbreuken op de Vlaamse Wooncode' ... in toepassing van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode. In december 2010 is een vergunning aangevraagd en bekomen door dezelfde eigenaar voor Oudstrijderslaan 17 voor 2 duplex woonentiteiten (ongeveer 72 m² en 100 m²). Met deze aanvraag beoogt men het realiseren van 3 woonentiteiten binnen hetzelfde bouwvolume.

...

Algemeen:

De plannen gaan over 2 aparte gebouwen waarin elk 3 woonentiteiten worden gerealiseerd. Er wordt geen verbinding gemaakt tussen de 2 aparte gebouwen (deze is er in de huidige opdeling wel aanwezig) ...

De oppervlaktes per woonentiteit blijven aan de kleine kant. Er is één woonentiteit bij 19,11m², wat bijzonder weinig is. Mits de 2 gebouwen volledig samen te voegen kunnen grotere woonentiteiten op elke bouwlaag gecreëerd worden. Elke bouwlaag beschikt dan over 1 woonentiteit over de 2 gebouwen heen.

Gebouw	Woonentiteit 1	Woonentiteit 2	Woonentiteit 3	Totaal
Nr. 16	19,11 m ²	25,38 m ²	25,38 m ²	69,87m ²
Nr. 17	32,57 m ²	45,70 m ²	45,70 m ²	123,97 m ²

Totaal	51,68	71,08 m ²	71,08 m ²	
--------	-------	----------------------	----------------------	--

De aanduiding van de tellers voor de nutsvoorzieningen stemt niet overeen met het aantal woonentiteiten. Over het algemeen weinig bergplaats. Bergplaats wordt voorzien in de kelders maar de trap ernaar toe (Zeker voor Oudstrijderslaan 16) is steil en smal. Om met fietsen en diftarcontainers naar toe te gaan is dit niet zo opportuun. Plaats voor wasmachine en droogkast is niet voorzien.

Gebouw Oudstrijderslaan 16

Natuurlijke verlichting in slaapkamer en badkamer eerder miniem, ramen moeten zeker open kunnen in kader van voldoende natuurlijke rechtstreekse verluchting voor de 3 woonentiteiten.

Gebouw Oudstrijderslaan 17

Geen natuurlijke, rechtstreekse verluchting en verlichting in de badkamer voor de 3 woonentiteiten.

...

De dienst Mobiliteit en Duurzaamheid van de stad Ronse adviseert op 4 februari 2015 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

1. Parkeermogelijkheden auto's

... Er worden geen parkeermogelijkheden voorzien op eigen terrein.

... Er kan geparkeerd worden langs de Gefusilleerdenlaan en de Viermaartlaan maar de parkeerdruk is hier reeds vrij hoog.

Parkeerbehoefte

De woongelegenheden zijn gelegen in het stadscentrum waar het openbaar vervoer en de fiets een goed alternatief bieden voor de auto. Voor de 6 woongelegenheden (met in totaal 6 slaapkamers) wordt de parkeerbehoefte daarom op 6 auto's geschat. Gezien de beperkte oppervlakte van de woonentiteiten, zullen deze maar door 1 of maximum 2 personen bewoond worden die misschien geen auto hebben en zal de parkeerbehoefte mogelijk lager liggen.

=> Aangezien er voordien blijkbaar 11 woonentiteiten waren en na de wijziging 6 woonentiteiten zullen zijn, zijn er geen parkeerproblemen te verwachten.

2. Fietsenstalling

Gezien de ligging in het stadscentrum wordt best een inpandige fietsenberging voorzien die voldoende groot is. Als we de toekomstige bewoners willen stimuleren om zich te verplaatsen per fiets dan moeten daarvoor de nodige faciliteiten aanwezig zijn.

Op de koer van de woning Oudstrijderslaan 17 is een fietsenstalling voor 3 fietsen voorzien wat voldoende is voor de 3 wooneenheden van deze woning. Voor de woning Oudstrijderslaan 16 is geen fietsenberging voorzien. Het is aangewezen om voor deze woning ook een fietsenberging te voorzien.

3. Afvalberging

Voor beide woningen is geen afzonderlijke afvalberging voorzien. In de kelder is voor beide woningen een berging voorzien maar aangezien deze enkel bereikbaar is via trappen, kan deze niet gebruikt worden om de DIFTAR- containers in te stockeren.

Conclusie: Voorwaardelijk positief advies mits het voorzien van een fietsenberging voor 3 fietsen voor de woning Oudstrijderslaan 16 en het voorzien van een voldoende grote afvalberging voor beide woningen (alle woonentiteiten) op een locatie die vlot toegankelijk is.

...”

De brandweer van Ronse adviseert op 27 februari 2015 voorwaardelijk gunstig.

Eerste verzoekende partij weigert op 9 maart 2015 de stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

7) Toetsing goede ruimtelijke ordening

A) Situering en omschrijving van de werken

Het betreft twee panden gelegen in het verstedelijkt gebied aan de rand van de stadskern ... De onmiddellijke omgeving van de bouwplaats wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk eengezinswoningen. In de ruimere omgeving komen wel meergezinswoningen en handelszaken voor.

...

Beide gebouwen werden opgedeeld zonder te beschikken over een stedenbouwkundige vergunning. Op vandaag telt de woning nr. 16 4 woonentiteiten en de woning nr. 17 7 woonentiteiten. Voor de woning nr. 17 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd dd. 06.12.2010 voor het opdelen van het pand in 2 woonentiteiten. De vergunning werd niet uitgevoerd en is ondertussen vervallen. Voor de woning nr. 16 werd de illegale opdeling vastgesteld bij PV dd. 29.01.2013.

De verbouwing van de twee eengezinswoningen tot meergezinswoningen dient dus te gebeuren met een regularisatiedossier, met dien verstande dat beide woningen afzonderlijk worden opgedeeld in 3 woonentiteiten.

...

C) Cultuurhistorische aspecten en visueel-vormelijke aspecten

... De beoogde verbouwing is naar vormgeving en materiaalgebruik aanvaardbaar, er dienen evenwel kanttekeningen te worden geplaatst bij de bijkomende ramen die tot doel hebben natuurlijk licht te trekken in kamers en badkamers. In de huidige situatie geven de achterzijdes van de woningen nr. 17, nr. 16 en de woning Gefusilleerdenlaan 36 uit op een gemeenschappelijk koertje dat ter hoogte van het gelijkvloers werd overdekt; er zitten actueel reeds ramen in de achtergevels van die woningen met zicht op dat koertje (opengaande ramen met doorzichtige beglazing). Deze bestaande situatie is in elk geval verre van ideaal met betrekking tot lichten en zichten en de daarmee verband houdende privacy van de bewoners. Bij het voorstel tot het optrekken van de annexe bij nr. 16 worden nog bijkomende raamopeningen voorzien, die uitgeven op hetzelfde koertje en waardoor de bestaande toestand nog wordt verzwakt. De nieuwe ramen betreffen ook hier opengaande ramen, maar die zullen worden voorzien van mat glas en - met het oog op de veiligheid - ook van een metalen traliwerk.

Het kan niet de bedoeling zijn om panden te gaan opdelen, die er in de eerste plaats niet voor geschikt zijn, en waarvoor kunstmatige ingrepen dienen te worden verricht, ten koste van ondermeer de privacy en het verzwaken van erfdienstbaarheden, om toch maar enig comfort en functionaliteit te kunnen realiseren. Er kan niet aanvaard worden dat er extra raamopeningen worden gemaakt ter hoogte van de perceelsgrens (gezien de nr. 16 en nr. 17 twee afzonderlijke woningen zijn en blijven) en er rechtstreeks zicht kan worden genomen in de tuinzone van de aanpalende woning. De wet schrijft voor dat lichtopeningen mogen worden aangebracht in een niet-gemene scheidsmuur die paalt aan de grens met de buur, maar dan moeten wel enkele bepalingen worden nageleefd. Dat wil zeggen dat die lichtopeningen of vensters moeten uitgerust zijn met een vaststaand glasraam en met een ijzeren traliwerk waarvan de maliën ten hoogste 10 cm groot zijn. Die openingen moeten bovendien minstens op 2,60 m liggen boven de vloer of grond van de kamer die verlicht wordt. Los van de suggestie om leipramen te voorzien voor de verluchting van de badkamers, ten einde te voldoen aan de opmerkingen van de dienst huisvesting, is het in voorliggende vraag niet mogelijk om te voldoen aan de voorschriften van het burgerlijk wetboek, vermits geen enkele bouwlaag voldoende hoog is.

...

E) Mobiliteit en duurzaamheid

Binnen het dossier worden er geen parkeermogelijkheden voorzien op eigen terrein. Uit het advies van de stedelijke dienst mobiliteit blijkt dat er wel kan geparkeerd worden langs de Gefusilleerdenlaan en de Viermaartlaan, maar dat de parkeerdruk er reeds vrij hoog is. Gezien de 6 woonentiteiten wordt de parkeerbehoefte op 6 auto's geschat. Er zijn door de ligging nabij het station en het stadscentrum alternatieven door gebruik van openbaar vervoer of fiets, maar enkel binnen de woning nr. 17 wordt een plaats voorzien achteraan het koertje voor het plaatsen van fietsen. Binnen het nr. 16 wordt niets voorzien. Binnen het ontwerp wordt op een onvoldoende wijze tegemoet gekomen aan demogelijke mobiliteitsimpact van de opdeling op de omgeving. ...

F) Schaal, ruimtegebruik en gezondheid

De aanvraag beoogt het opdelen van twee eengezinswoningen naar twee meergezinswoningen met telkens 3 woonentiteiten. Beide woningen werden zonder vergunning opgedeeld in respectievelijk 4 entiteiten (huisnummer 16) en 7 entiteiten (huisnummer 17). ... Ten onrechte wordt in de beschrijvende nota ... gesteld dat deze opdelingen moeten geacht worden vergund te zijn gezien de opdeling dateert van voor 01.05.2000 (inwerkingtreding van het DRO). ... Enkel die panden die een opdeling toelieten zonder inrichtingswerkzaamheden konden zonder vergunning in gebruik genomen worden als meergezinswoning. Vanaf het ogenblik dat er bepaalde inrichtingswerkzaamheden nodig waren om de woning te kunnen opsplitsen waren de werken vergunningsplichtig ... Bij beide woningen werden er in het verleden inrichtingswerkzaamheden doorgevoerd om de opdeling mogelijk te maken.

1) Woning nr.16

... De entiteit op het gelijkvloers beschikt over een oppervlakte van amper 26.70m², de entiteiten op de eerste en tweede verdieping een heel beperkte 32.98m². De voorgestelde entiteiten zijn nauwelijks leefbaar en bieden amper comfort. De beperkte ruimte bestemd voor keuken en eetruimte is niet bruikbaar als leefruimte: door de vele hoeken en kanten kunnen nauwelijks meubelen worden geplaatst en de echt benutbare oppervlakte is heel beperkt. Na het verbouwen van de achterbouw van huisnummer 16 worden per verdiep telkens twee nieuwe kleine ramen voorzien voor slaapkamer en badkamer. Door de problematiek van lichten en zichten (zie punt C) kunnen enkel kleine ramen worden voorzien met mat glas, die bovendien niet kunnen opendraaien. De voorgestelde oplossing laat nauwelijks toe om de badkamer, waar ook was-en droogkast aanwezig zijn, op een voldoende wijze te verlichten en te verluchten. De entiteit op het gelijkvloers beschikt niet over een buitenruimte en dit is ook het geval voor de verdiepingen waar de mogelijke terrassen worden geïntegreerd bij de eetruimte/keuken om de leefbare oppervlakte iets te kunnen vergroten. De beschikbare buitenruimte van 0.74m op 0.90m kan niet als terras worden in aanmerking genomen.

2) Woning nr.17

... De voorziene woonentiteiten zijn iets groter dan in de aanpalende woning, met respectievelijk 35.80m² (gelijkvloers), en 48.90m² op 1ste en 2de verdieping. Niettemin geldt ook hier dat de beschikbare oppervlakte nauwelijks enig comfort of woonkwaliteit biedt. De badkamers zijn niet functioneel of bruikbaar. Binnen een oppervlakte van amper 3.23m² worden een toilet, wastafel en een douche gepropt. Bovendien zijn er in de badkamers geen mogelijkheden tot natuurlijke verlichting of verluchting. Er is geen plaats voorzien voor een wasmachine of droogkast.

Uit het advies van de stedelijke dienst huisvesting en de dienst duurzaamheid blijkt bovendien dat beide woningen ook over een te weinig aan bergplaats beschikken, voornamelijk voor het plaatsen van een vuilniscontainer. In beide woningen worden de bergingen voorzien in de kelder, waarbij er enkel toegang is via een smalle, steile trap. ...

Bij de beoordeling van de entiteiten kan de afweging gebeuren aan de hand van de normen opgenomen in de in opmaak zijnde stedelijke verordening. ... Geen enkel van de vooropgestelde entiteiten voldoet aan deze gewenste minimum eisen qua oppervlakte. Los

daarvan biedt geen enkel van de entiteiten een normaal wooncomfort. De interne indeling en circulatieruimte is onlogisch en niet functioneel.

Rekening houdende met de beschikbare oppervlakte dient gesteld te worden dat geen van beide woningen in hun huidige vorm geschikt zijn om te worden opgedeeld in drie woonentiteiten.

Besluit

De voorgestelde opdeling is niet aanvaardbaar. Om tot een volwaardige opdeling te komen dient de densiteit duidelijk te worden verlaagd en wordt best overgegaan tot het samenvoegen van beide panden. ...

...

4.

Tegen deze beslissing tekenen de aanvragers op 15 april 2015 administratief beroep aan bij verwerende partij, in het kader waarvan een “beperkt aangepast bouwplan” wordt neergelegd.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 juni 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

... Aanvrager voegt in beroepsfase een aangepast plan toe. ... De aanpassingen werden doorgevoerd teneinde tegemoet te komen aan essentiële gebreken uit de vergunningsaanvraag die mee leiden tot de weigering in eerste aanleg. De voorgestelde plaanpassing valt derhalve buiten bovenvermelde decretale mogelijkheid. Dit vormt een legaliteitsbelemmering ...

2.4 De goede ruimtelijke ordening

... werd de weigeringsgrond van het college van burgemeester en schepenen ingegeven door het oordeel dat de panden onvoldoende ruim en geschikt zijn om de in totaal 6 woonentiteiten op een voldoende kwaliteitsvolle manier te integreren. Bemerkingen worden gemaakt aangaande de beperkte oppervlakte van de appartementen, de problematiek van lichten en zichten, problematiek van verlichten en verluchten, het ontbreken van voldoende ruimte voor berging, afvalstockering, fietsenstalling of ruimte voor wasmachine/droogkast.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen in deze wordt bijgetreden.

...

Deze oppervlaktes zijn al te beperkt, zeker als er rekening mee gehouden wordt dat het geen nieuwbouw betreft waar de oppervlaktes zo maximaal mogelijk kunnen benut worden ... In het ontwerp van gemeentelijke verordening worden voor meergezinswoningen ... bepalingen inzake de oppervlakte van meergezinswoningen vooropgesteld ... Het gevraagde voldoet niet aan deze richtlijnen, die ... minstens reeds als beleidslijn kan beschouwd worden, wat mee wijst op de te krappe bezetting.

...

Uit alle bovenstaande blijkt reeds dat het beoogde programma te zwaar is om binnen deze bestaande panden op kwalitatieve wijze ingepast te geraken.

Bijkomend dient opgemerkt dat de woongelegenheden niet beschikken over eigen parkeerplaatsen.

In het aangepast plan wordt een fietsenophangstelsel voor 7 fietsen voorzien op het koertje, een eerder krappe oplossing, er ook rekening mee houdend dat de bewoners geen garages hebben en aldus mogelijks meer op de fiets gericht zijn, en enkel bereikbaar via de inkom van nr. 17 en na het passeren van 2 deuropeningen.

De woongelegenheden hebben geen eigen private, benutbare, buitenruimte. Er is een gemeenschappelijk koertje bij nr. 17, met een bruikbare oppervlakte van slechts 10 m², dat

tevens dienst doet als doorgang naar de fietsenstalling, wat het gebruik van het koertje reeds belemmert, en waarbij blijkt dat diverse ramen uitgeven op het koertje, wat naar privacy toe niet ideaal is.

...

Appellant is er niet in geslaagd het beoogde programma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen binnen de bestaande bebouwing.

...

Na de hoorzitting van 16 juni 2015 beslist verwerende partij op 30 juli 2015 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen, conform het aangepast plan:

“
...

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

De aanvraag heeft betrekking op twee panden gelegen aan de zuidelijke rand van de stadskern van Ronse, in de nabijheid van het station ...

Beide woningen werden wederrechtelijk opgedeeld in meergezinswoningen. Op vandaag telt woning nr. 16 4 woonentiteiten en de woning nr. 17 7 woonentiteiten.

Voorliggende aanvraag omvat de opdeling en verbouwing van de beide woningen tot elk een meergezinswoning met 3 woonentiteiten. ...

Per pand wordt per verdiep een woongelegenheden voorzien. Alle woongelegenheden beschikken over één slaapkamer ...

...

2.3 De juridische aspecten

... De bouwheer is van oordeel dat de bestaande toestand ... vermoed wordt vergund te zijn, om reden dat de vergunningsplicht voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden pas werd ingevoerd met het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO). In voorliggend geval zou er reeds sprake zijn van de opdeling in meergezinswoningen sinds 1996/1997. ... Enkel indien de panden een opdeling toelieten zonder inrichtingswerkzaamheden kon het gebouw in gebruik genomen worden als meergezinswoning. In onderhavig geval waren in het verleden wel degelijk inrichtingswerkzaamheden nodig om het gebouw geschikt te maken voor opdeling in meerdere entiteiten.

Het college van burgemeester en schepenen verwees ... naar de normen ... in de in opmaak zijnde gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening. ... Enkel de voorschriften van een door de deputatie goedgekeurde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening hebben bindende en verordenende kracht. De aanvraag dient strikt juridisch niet getoetst aan de niet definitief goedgekeurde verordening ... Dit betekent evenwel niet dat hetgeen gevraagd wordt niet meer moet getoetst worden aan de goede ruimtelijke ordening, waarbij de normen zoals door het stadsbestuur voorgesteld in de verordening wel als leidraad kunnen dienen ...

Aanvrager voegt in beroepsfase een aangepast plan toe. ... De aanpassingen werden doorgevoerd teneinde tegemoet te komen aan de opmerkingen ... door de dienst Mobiliteit & Duurzaamheid, de dienst Huisvesting en de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar. De planaanpassingen kunnen als kennelijk bijkomstig worden beschouwd. De voorgestelde wijzigingen hebben geen enkele invloed op de belangen van derden aangezien ze ruimtelijk dermate beperkt zijn. De voorgestelde planaanpassingen vallen derhalve binnen bovenvermelde decretale mogelijkheid.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

... De woonentiteiten zijn weliswaar klein in vloeroppervlakte maar zeker voldoende ruim om een kwalitatieve woonomgeving te realiseren. De woonentiteiten werden functioneel en ruimtelijk ingericht. De woonentiteiten voldoen aan alle woonkwaliteitsnormen, zoals vervat in de Vlaamse Wooncode.

...

5.

Tegen deze beslissing dienen verzoekende partijen op 5 oktober 2015 bij de Raad zowel een verzoek tot vernietiging als een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging in. De vordering tot schorsing wordt verworpen met een arrest van 8 maart 2016 met nummer RvVb/S/1516/0770, maar met een arrest van 13 februari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0542 wordt de beslissing vernietigd, op basis van volgende overwegingen:

“ ...

Wanneer verwerende partij, zoals in casu, in haar beoordeling afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en oordeelt dat de planaanpassingen toch mogelijk zijn en de aanvraag toch verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Dit geldt des te meer wat betreft de beoordeling van de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke en relevante aandachtspunt inzake de woonkwaliteit, gelet op de (pertinente) opmerkingen in de adviezen van de dienst Wonen en Bouwen en van de dienst Mobiliteit en Duurzaamheid en de overwegingen in de weigeringsbeslissing van eerste verzoekende partij in eerste aanleg, zodat verwerende partij in die omstandigheden een niet-evidente beslissing nam, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan haar verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid.

3. ... blijkt dat de determinerende motieven in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om te besluiten tot de strijdigheid van de planaanpassing met de voorwaarden in artikel 4.3.1, §1, leden 2 en 3 VCRO in de bestreden beslissing weliswaar worden ontmoet, maar niet waarom ze door verwerende partij niet worden bijgetreden. Hoewel verwerende partij stelt dat de aanpassingen tegemoetkomen aan opmerkingen uit adviezen, als kennelijk bijkomstig kunnen worden beschouwd en gelet op hun ruimtelijk beperkt karakter geen enkele invloed hebben op de belangen van derden, motiveert zij niet waarom zij, in tegenstelling tot de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, meent dat deze aanpassingen niet werden doorgevoerd “teneinde tegemoet te komen aan essentiële gebreken uit de vergunningsaanvraag die mee leiden tot de weigering in eerste aanleg”, en “betrekking hebben op een kennelijk bijkomstige zaak”. ...

4. ... blijkt niet dat de determinerende motieven in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om te besluiten tot de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing worden ontmoet, noch waarom ze door verwerende partij niet worden bijgetreden. Hoewel verwerende partij erkent dat de woonentiteiten “klein zijn in vloeroppervlakte”, motiveert zij niet waarom zij, in tegenstelling tot de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, meent dat hun oppervlakte “zeker voldoende ruim is om een kwalitatieve woonomgeving te realiseren”, gezien ze “functioneel en ruimtelijk werden ingericht”. Verwerende partij maakt met name abstractie van de opmerkingen van de ambtenaar inzake de indeling van de twee voormalige ééngezinswoningen en de oppervlaktes en/of kenmerken van de onderscheiden ruimtes, op basis waarvan wordt besloten tot een gebrekkige woonkwaliteit. Zij spreekt louter het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de ruimtes te klein zijn en niet functioneel en ruimtelijk zijn ingericht tegen, zonder de gedetailleerde bevindingen van de ambtenaar inzake (vooral) de kenmerken van de onderscheiden (gemeenschappelijke en privatieve) ruimtes te betwisten of bij haar beoordeling te betrekken. De (in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet betwiste) vaststelling van verwerende partij dat de woonentiteiten “voldoen aan alle woonkwaliteitsnormen, zoals vervat in de Vlaamse Wooncode” doet daaraan geen

afbreuk, gezien de betreffende sectorale regelgeving slechts minimumnormen voorziet voor de gebouwen en de woonentiteiten op zich, zonder rekening te houden met hun inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving, onder meer wat betreft de aandachtspunten inzake hinderaspecten en mobiliteit. Wat betreft de mobiliteitsaspecten, inzonderheid het gebrek aan parkeerplaatsen op eigen terrein en een degelijke fietsenstalling voor alle bewoners, maakt verwerende partij zelfs geheel abstractie van de (pertinente) opmerkingen daaromtrent van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

...

6.

In navolging van voormeld arrest wordt de administratieve beroepsprocedure door verwerende partij hernomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 mei 2018 opnieuw (naar analogie met zijn eerste advies) om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

2.3 De juridische aspecten

Aanvrager voegt in beroepsfase een aangepast plan toe.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO heeft betrekking op het opleggen van voorwaarden, en luidt als volgt...

De aangebrachte wijzigingen hebben in het bijzonder betrekking op:

- het voorzien van één gemeenschappelijke fietsenberging voor minimum 7 fietsen in plaats van een fietsenstalplaats voor 3 fietsen louter voor de bewoners van de nr. 17;*
- een herindeling van de kelderverdieping zodat één gemeenschappelijke afvalberging voor beide meergezinswoningen kan gecreëerd;*
- het voorzien van een ruimte voor het plaatsen van een wasmachine en droogkast bij de woonentiteiten van meergezinswoning nr. 17;*
- bij de ramen van nr. 16 die uitgeven op de binnenkoer wordt toegevoegd dat het naast het gebruik van mat glas ook om kipramen gaat.*

De aanpassing werd doorgevoerd op basis van de weigeringsbeslissing van het gemeentebestuur, gesteund op de interne gemeentelijke adviezen van de diensten huisvesting en mobiliteit en op het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, en vloeit niet voort uit het advies van een officiële adviesinstantie (verplicht advies vanuit de VCRO) noch komt dit tegemoet aan een opmerking uit het openbaar onderzoek of zou dit betrekking hebben op een kennelijk bijkomstige zaak. De aanpassingen werden doorgevoerd teneinde tegemoet te komen aan essentiële gebreken uit de vergunningsaanvraag die mee leiden tot de weigering in eerste aanleg.

De voorgestelde planaanpassing valt derhalve buiten bovenvermelde decretale mogelijkheid. Dit vormt een legaliteitsbelemmering voor het verlenen van de vergunning.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

...

Echter werd de weigeringsgrond van het college van burgemeester en schepenen ingegeven door het oordeel dat de panden onvoldoende ruim en geschikt zijn om de in totaal 6 woonentiteiten op een voldoende kwaliteitsvolle manier te integreren. Bemerkingen worden gemaakt aangaande de beperkte oppervlakte van de appartementen, de problematiek van lichten en zichten, problematiek van verlichten en verluchten, het ontbreken van voldoende ruimte voor berging, afvalstockering, fietsenstalling of ruimte voor wasmachine/droogkast. Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen in deze wordt bijgetreden.

De appartementen kennen ... netto-vloeroppervlaktes van 26,70 m² (gelijkvloers) en 32,98 m² (verdiepingen) bij nr. 16 en 35,80 m² (gelijkvloers) en 48,90 m² (verdiepingen) bij nr. 17. Deze

oppervlaktes zijn al te beperkt, zeker als er rekening mee gehouden wordt dat het geen nieuwbouw betreft waar de oppervlaktes zo maximaal mogelijk kunnen benut worden, doch een opdeling van een bestaand pand, wat ertoe leidt dat de indeling van de woonentiteiten minder optimaal kan gegarandeerd worden.

In het ontwerp van gemeentelijke verordening worden voor meergezinswoningen volgende bepalingen inzake de oppervlakte van meergezinswoningen vooropgesteld: een gemiddelde nuttige oppervlakte per woongelegenheid van 75 m² en elke woongelegenheid dient te beschikken over een nuttige oppervlakte van minstens 65 m². Het gevraagde voldoet niet aan deze richtlijnen, die nog niet goedgekeurd is, maar minstens reeds als beleidslijn kan beschouwd worden, wat mee wijst op de te krappe bezetting.

De panden bevinden zich daarbij op een hoek en kennen een afgeronde voorgevel, wat opnieuw het praktisch gebruik van de interne ruimtes in belangrijke mate vermindert.

De leefruimtes/keukens van de appartementen van nr. 16 hebben kleine oppervlaktes van 9,13 m² op het gelijkvloers en 15,40 m² op de verdiepingen. Deze oppervlaktes zijn zeer minimaal. Ook de leefruimte/keuken op het gelijkvloers van nr. 17 kan met een oppervlakte van 20,52 m² niet voldoen. De oppervlakte van de slaapkamers varieert tussen minimaal 9,98 m² (nr. 16) en maximaal 11,60 m² (nr. 17). De badkamers bij nr. 17 hebben een oppervlakte van slechts 3,23 m², waarbij de diepte slechts 1,05 m bedraagt en waarbij het enige toilet van de woongelegenheden in deze badkamerruimte dient te worden geïntegreerd. Deze ruimtes zijn niet functioneel of weinig praktisch bruikbaar.

Toiletten worden steeds in de badkamers voorzien, waarbij de badkamers enkel toegankelijk zijn door de slaapkamers. De deur van de badkamer wordt telkens uitgevoerd in mat glas, teneinde enige licht in de badkamer te krijgen. Met uitzondering van deze deur beschikken de badkamers bij nr. 17 zijn niet over enige mogelijkheid tot natuurlijke verlichting of verluchting. Bij de kleinste woonentiteit wordt ook de deur tussen leefruimte/keuken en slaapkamer uitgevoerd in mat glas, teneinde een meer ruimtelijke gevoel te creëren.

De woongelegenheden beschikken niet over geïntegreerde berguimtes. De appartementen van nr. 17 krijgen wel een eigen kelderberging, voor de woongelegenheden van nr. 16 bestaat deze mogelijkheid niet. De gemeenschappelijke afvalberging, voorzien op het in beroepsprocedure toegevoegd aangepast plan, is nog steeds enkel via een smalle steile trap bereikbaar.

Bij nr. 16 worden de wasruimtes voorzien in de badkamer. Bij de appartementen bij nr. 17 was er geen ruimte voor wasmachine of droogkast, in het aangepaste plan wordt een aansluiting voorzien nabij het keukenblok. Plaatsing van wasmachine en droogkast in de leefruimte/keuken kan bezwaarlijk een geschikte locatie bevonden worden.

Uit alle bovenstaande blijkt reeds dat het beoogde programma te zwaar is om binnen deze bestaande panden op kwalitatieve wijze ingepast te geraken.

Bijkomend dient opgemerkt dat de woongelegenheden niet beschikken over eigen parkeerplaatsen.

In het aangepast plan wordt een fietsenophangstelsysteem voor 7 fietsen voorzien op het koertje, een eerder krappe oplossing, er ook rekening mee houdend dat de bewoners geen garages hebben en aldus mogelijks meer op de fiets gericht zijn, en enkel bereikbaar via de inkom van nr. 17 en na het passeren van 2 deuropeningen.

De woongelegenheden hebben geen eigen private, benutbare, buitenruimte. Er is een gemeenschappelijk koertje bij nr. 17, met een bruikbare oppervlakte van slechts 10 m², dat tevens dienst doet als doorgang naar de fietsenstalling, wat het gebruik van het koertje reeds belemmert, en waarbij blijkt dat diverse ramen uitgeven op het koertje, wat naar privacy toe niet ideaal is.

Het ontwerp voorziet bij de herbouw van de achterbouw van nr. 16 in twee bijkomende ramen op elk verdiep die uitgeven op de binnenkoer, wel uit te voeren in mat glas en met kipraam (aangevuld in het aangepast plan) wat de inkijk op de koer tegengaat, doch die wel een verzwarende van de erfdienstbaarheid inhouden (creatie van nieuwe lichtopeningen op de perceelsgrens).

Geoordeeld wordt dat onvoldoende ruimte aanwezig is om de 6 appartementen op een kwaliteitsvolle manier te integreren.

Appellant is er niet in geslaagd het beoogde programma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen binnen de bestaande bebouwing.

*De aanvraag wordt niet in overeenstemming bevonden met de goede ruimtelijke ordening.
...*

Na de hoorzitting van 15 mei 2018 verklaart verwerende partij het beroep op 21 juni 2018 opnieuw gegrond en verleent zij wederom een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

“ ...

2.3. De juridische aspecten

... Aanvrager voegt in beroepsfase een aangepast plan toe. ...

De aanpassingen werden doorgevoerd teneinde tegemoet te komen aan de opmerkingen geformuleerd door de dienst Mobiliteit & Duurzaamheid, de dienst Huisvesting en de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar. De planaanpassingen kunnen als kennelijk bijkomstig worden beschouwd. De voorgestelde wijzigingen hebben geen enkele invloed op de belangen van derden aangezien ze ruimtelijk dermate beperkt zijn.

De voorgestelde planaanpassingen vallen derhalve binnen bovenvermelde decretale mogelijkheid.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

... De woonentiteiten zijn weliswaar klein in vloeroppervlakte maar zeker voldoende ruim om een kwalitatieve woonomgeving te realiseren. De woonentiteiten werden functioneel en ruimtelijk ingericht. De woonentiteiten voldoen aan alle woonkwaliteitsnormen, zoals vervat in de Vlaamse Wooncode.

...

Appellant stelt dat teneinde gevolg te geven aan de weigeringsmotieven van het college bij de beroepsakte een beperkt aangepast bouwplan gevoegd werd.

Appellant stelt in zijn repliek op het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar het volgende:

“ ...

Artikel 4.3.1, §1, 2de en 3de lid VCRO (oude procedure) luidt als volgt ...

Al deze voorwaarden zijn vervuld, zoals hierna wordt aangetoond.

Bij een vergelijking tussen het bij het aanvraagdossier gevoegde bouwplan enerzijds en het bij het beroepsdossier bijgevoegd plan anderzijds, dient te worden vastgesteld dat de planaanpassingen zich beperken tot:

- een gemeenschappelijke fietsberging voor beide meergezinswoningen;*
- een gemeenschappelijke afvalberging voor beide meergezinswoningen;*
- aansluiting voor was- en droogkast aan de keukenblok ter hoogte van de mechanische verluchting; en*
- de ramen met mat glas aan binnenkoer worden uitgevoerd als kipramen.*

De aanpassingen gaan niet gepaard met stabiliteitswerken, doch betreffen allen niet vergunningsplichtige werken waarvan de ruimtelijke impact als onbestaande mag worden beschouwd (inrichtingswerken en het vervangen van de uitvoering van een glasraam op de binnenkoer). De aanpassingen situeren zich grotendeels intern ... en/of betreffen slechts een gewijzigde uitvoering (kipramen in plaats van open draaiende ramen), zodat deze in alle redelijkheid als beperkte aanpassingen kunnen worden beschouwd.

Door de PSA wordt opgeworpen dat deze planaanpassingen niet voortvloeien uit het advies van een officiële adviesinstantie. Vastgesteld dient te worden dat de PSA aan artikel 4.3.1, §1, laatste lid, 2° VCRO een draagwijdte toekent die er niet is in vvat. Nergens wordt immers bepaald dat de wijzigingen hun grondslag dienen te vinden in een 'verplicht' in te winnen advies. Met de planaanpassingen wordt tegemoet gekomen aan de door de dienst Mobiliteit & Duurzaamheid en de dienst Huisvesting en de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar (hierin bijgetreden door het college van burgemeester en schepenen) geformuleerde opmerkingen in hun adviezen. Bovendien is het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar wel degelijk een verplichtend onderdeel van het vergunningendossier. Aangezien de aanpassingen tegemoet komen aan de opmerkingen van de adviezen van o.a. de dienst Mobiliteit & Duurzaamheid, de dienst Huisvesting en de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, geldt de vereiste van de 'kennelijk bijkomstige zaken' niet ...

Evenmin valt er in te zin hoe het voorzien van een gemeenschappelijke fietsberging op de binnenkoer of een wijziging van de kelder voor een gemeenschappelijke afvalberging of het voorzien van aansluitingen voor een was- en droogkast of het voorzien van kipramen in plaats van open draaiende ramen, enige nadelige invloed zou hebben op de belangen van derden, zodat een nieuw openbaar onderzoek zou noodzakelijk zijn. De aanpassingen situeren zich grotendeels intern en/of betreffen slechts een gewijzigde uitvoering (kipramen in plaats van open draaiende ramen). De wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening. De impact voor derden is nihil.

Degelijke beperkte aanpassingen van het bouwplan vallen binnen de mogelijkheden van artikel 4.3.1, §1, laatste lid, VCRO, hetgeen er net toe strekt de vergunningverlenende overheid de mogelijkheid te bieden een wijziging aan de vergunningsaanvraag aan te brengen met het oog op de goede ruimtelijke ordening of het recht. Het enkele feit dat een aanpassing van de plannen plaatsvindt, zelfs indien deze 'noodzakelijk' zou zijn om de vergunning af te geven, volstaat dan ook niet om te besluiten dat de planaanpassingen de perken van artikel 4.3.1, §1, laatste lid te buiten gaan.

Door de wijzigingen wordt evenmin afbreuk gedaan aan de rechten van derden, daar de wijzigingen (ruimtelijk) dermate beperkt zijn dat niet kan worden ingezien hoe ze de belangen van derden zouden kunnen schaden. Door de PSA wordt m.a.w. ten onrechte aangenomen dat artikel 4.3.1, §1 VCRO wordt miskend. De doorgevoerde planaanpassingen dienen wel degelijk in rekening te worden genomen bij de beoordeling van het aangevraagde. Van een legaliteitsbelemmering is geen sprake.

Als tweede weigeringsmotief wordt door de PSA opgeworpen dat het beoogde programma niet op kwalitatieve wijze kan worden geïntegreerd in de bestaande panden.

Gelet op de toenemende bevolkingsdruk en het schaarser worden van de open ruimte dient te worden gestreefd naar een zuiniger en efficiënter ruimtegebruik, alsook het verminderen van het bijkomend ruimtebeslag. Met de inwerkingtreding van de zogenaamde Codextrein is dit principe van het 'ruimtelijk rendement' uitdrukkelijk verankerd bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO ...

Onderhavige aanvraag vormt het perfecte voorbeeld van het ideale verdichtingsproject conform de principes van het ruimtelijk rendement.

De woonentiteiten hebben weliswaar een bescheiden netto vloeroppervlakte maar zijn zeker voldoende ruim om een kwalitatieve woonomgeving te realiseren.

De meergezinswoning nr. 16 wordt verbouwd van 4 naar 3 woonentiteiten. De gelijkvloerse entiteit heeft een netto vloeroppervlakte van 26,70 m² (19,11 m² excl. badkamer). De entiteiten op de verdiepingen hebben elk een netto vloeroppervlakte van 32,98 m² (25,38 m² excl. badkamer).

De meergezinswoning nr. 17 wordt verbouwd van 7 naar 3 woonentiteiten. De gelijkvloerse entiteit heeft een netto vloeroppervlakte van 35,80 m² (32,57 m² excl. badkamer). De entiteiten op de verdiepingen hebben elk een netto vloeroppervlakte van 48,90 m² (45,70 m² excl. badkamer).

De oppervlakten van alle woonentiteiten overschrijden ruimschoots de minimale netto vloeroppervlakte, zoals vooropgesteld in de Vlaamse Wooncode (18m²). In het ontwerp werd rekening gehouden met de specifieke configuratie van de gebouwen. De woonentiteiten werden functioneel en ruimtelijke ingericht.

Wat de entiteiten in meergezinswoning nr. 16 betreft, zowel in de slaap- als in de badkamers is voorzien in een buitenraam (kipraam in mat glas). Bovendien wordt de scheidingsdeur tussen beide ruimten uitgevoerd in (lichtdoorlatend) mat glas. De keuken- en eetruimte is voorzien van een ruime glaspartij (met terras op de eerste en tweede verdieping). Wat de kleinste woonentiteit betreft worden de slaapkamer en eet- en leefruimte eveneens gescheiden door een glazen schuifdeur, waardoor een licht en ruimtelijk gevoel wordt gecreëerd.

De entiteiten in meergezinswoning nr. 17, beschikken in de slaapkamer elk over een glaspartij van een kleine 2 meter breedte. De badkamer beschikt over geen rechtstreeks daglicht, doch dit kan, indien uw deputatie dit zou wensen, worden ondervangen door een deur in mat glas tussen beide ruimten te voorzien. In de badkamers is mechanische afzuiging voorzien (zie bouwplan).

Zoals door de PSA terecht wordt opgeworpen, beschikken niet alle woonentiteiten over een eigen terras. Aangezien de aanvraag een interne verbouwing van twee bestaande panden in een stadskern betreft, is dit evenwel niet ongebruikelijk. Door het voorzien in ruime glaspartijen zodat voldoende lichtinval wordt gegarandeerd wordt de ruimtelijke belevingswaarde van de woonentiteiten gevrijwaard. Alle entiteiten kunnen gebruik maken van de (weliswaar bescheiden) gemeenschappelijke koer.

Alle entiteiten beschikken over een afzonderlijke slaap- en badkamer, zijn uitgerust met de nodige sanitaire voorzieningen (douche, toilet, ..), centrale verwarming en een aansluiting voor was- en droogkast.

Door de PSA wordt opgeworpen dat het aangezien de panden zich bevinden op een hoek en een afgeronde voorgevel kennen, het praktisch gebruik van de interne ruimtes in belangrijke mate verhindert. Uw deputatie zal vaststellen dat alle leefruimten en slaapkamers beschikken over minstens één rechte muur zodat het plaatsen van een standaardkast in alle ruimten mogelijk blijft.

Er wordt voorzien in één gemeenschappelijke afvalberging (14,42m²) voor beide meergezinswoningen (toegankelijk via de kelderverdieping van beide panden). De containers voor meergezinswoning nr. 16 kunnen met het oog op de ophaling worden verplaatst via de minder steile en bredere keldertrap van meergezinswoning nr. 17.

Onderhavige aanvraag voorziet in geen parkeerplaatsen op eigen terrein (verbouwing bestaande panden). Er valt evenwel niet te verwachten dat het betrokken woonproject aanleiding zal geven tot een bijkomende parkeerdruk. Gelet op het bescheiden karakter van de entiteiten enerzijds en de ligging in de kern van Ronse in de stationsbuurt anderzijds, wordt een autogebruik op de betrokken locatie ontmoedigd. Er wordt voorzien in één gemeenschappelijke fietsberging voor beide meergezinswoningen (ophangstelsysteem voor minimum 7 fietsen). Iedere entiteit beschikt met ander woorden over minstens één fietsenstalling, wat voldoende is. De toegankelijkheid van de gemeenschappelijke fietsberging is afdoende (inkomhal op smalste punt 1,55 meter en buitendeur naar koer 0,78 meter), zodat een nuttig gebruik mogelijk is. De fietsenstalling voldoet aan de standaardafmetingen voor afwisselend hoog en laag parkeren. Alle voorzieningen (kleinhandelzaken, openbaar vervoer, openbare parkeerplaatsen ...) bevinden zich op wandelafstand.

Zowel in de notariële akte als in de huurovereenkomst zal de onderlinge toegankelijkheid van de gemeenschappelijke delen worden voorzien ...

Gelet op de ligging van de bouwplaats in de kern van Ronse en in de onmiddellijke nabijheid van de stationsbuurt verdraagt de bouwplaats een dergelijke vorm van verdichting. Met de woonentiteiten wordt een kwalitatief antwoord geboden op de woonbehoefte van de inwoners van de stad Ronse met een laag jaarlijks gemiddeld inkomen: kwalitatief bescheiden wonen."

Deze argumentatie wordt bijgetreden. Met deze aanpassingen komt men tegemoet aan de opgeworpen bezwaren. In tegenstelling tot hetgeen de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt kunnen aanpassingen niet enkel ten gevolge van verplichte adviezen doorgevoerd worden.

*De beperkt bijgestuurde aanvraag wordt in overeenstemming bevonden met de goede ruimtelijke ordening.
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

7.

Terloops de administratieve vergunningsprocedure dienen de aanvragers zich (blijkens het verzoekschrift en het aanvullend stuk dat door verzoekende partijen ter zitting met akkoord van verwerende partij wordt neergelegd) voor de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen (afdeling Oudenaarde, Correctionele 12^e kamer) te verantwoorden voor het wanbedrijf van het verhuren van woonentiteiten in de beide panden waarop de bestreden vergunningsbeslissing betrekking heeft die niet voldoen aan de vereisten en normen van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode. In het kader van deze procedure worden de aanvragers tevens geconfronteerd met een herstellvordering van de wooninspectie met betrekking tot de betreffende woonentiteiten, waaromtrent zij in hun besluiten van 3 september 2018 (na tussenkomst van de bestreden beslissing) het volgende overwegen:

" ...

De deputatie heeft bij besluit van 21 juni 2018 een nieuwe stedenbouwkundige vergunning verleend voor 6 woonentiteiten, maar concludanten benaarstigen niet langer de uitvoering van deze vergunning. Concludanten hebben recent immers beslist de herstellvordering van de stad Ronse en de wooninspecteur vrijwillig uit te voeren. Over de precieze herstellmodaliteiten moet worden overlegd met de architect en de stad Ronse.

..."

*Zoals hoger aangegeven, zal de herstellvordering van de stad Ronse en de wooninspecteur vrijwillig worden uitgevoerd, dit ondanks het voorhanden zijn van een (bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen bestreden) stedenbouwkundige vergunning voor 6 woonentiteiten.
...*

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Verwerende partij voert geen betwisting inzake de ontvankelijkheid van voorliggende vordering. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. Voormeld onderzoek is echter slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

Verzoekende partijen omschrijven de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

40. Het staat ... buiten betwisting dat de bestreden beslissing de uitoefening van de overheidstaken van verzoeksters in ernstige mate bemoeilijkt, waarbij de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de werking van haar diensten sterk in het gedrang zal brengen.

Niet alleen de goede ruimtelijke ordening wordt sterk in het gedrang gebracht.

Dit geldt evenzeer voor de veiligheid en de gezondheid van de toekomstige bewoners, hetgeen uitdrukkelijk wordt bevestigd in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en in het weigeringsbesluit van eerste verzoekster.

De negatieve adviezen van de diensten mobiliteit en duurzaamheid en huisvesting spreken in die zin ook boekdelen. De aanvragers hebben getracht om aan deze adviezen tegemoet te komen middels een aangepast plan.

Dit plan belet echter niet dat de goede ruimtelijke ordening manifest in het gedrang wordt gebracht.

Het staat bovendien buiten kijf dat verzoeksters dienen in te staan voor de veiligheid en de gezondheid van hun inwoners. De onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing ondermijnt deze taken zeer sterk.

Er kan bovendien naar alle redelijkheid worden verwacht dat de vergunningaanvragers niet zullen wachten op de uitspraak van Uw Raad over het vernietigingscontentieux.

De bestaande toestand van het gebouw is niet vergund. Beide woningen werden opgedeeld zonder te beschikken over stedenbouwkundige vergunningen.

Op vandaag telt de woning nr. 16 vier woonentiteiten en de woning nr. 17 zeven woonentiteiten.

Voor de woning nr. 17 leverde eerste verzoekster een stedenbouwkundige vergunning af d.d. 6 december 2010 voor het opdelen van het pand in twee woonentiteiten, doch deze vergunning werd nooit uitgevoerd.

Verzoeksters benadrukken nog dat de wederrechtelijke situatie in woning nr. 16 werd vastgesteld bij PV van 29 januari 2013. Op dezelfde dag werd er een bevel tot stopzetting van de werken opgelegd, meer bepaald een staking van het gebruik van de constructie als meergezinswoning.

Dit bevel tot stopzetting werd door de Gewestelijk Stedenbouwkundig Inspecteur van Oost-Vlaanderen bekrachtigd op 19 april 2013.

41. Op 3 maart 2014 stelde de Wooninspecteur volgende herstellvordering op:

"... vordert de wooninspecteur ... dat de rechtbank beveelt dat de overtreder werken moet uitvoeren om ... het gebouw met de aanwezige woonentiteiten, te laten voldoen aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5.

Er dient evenwel vastgesteld te worden dat het pand niet in aanmerking komt voor renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken ... De wooninspecteur vordert daarom dat de rechtbank beveelt dat de overtreder aan het pand een andere bestemming moet geven volgens de bepaling van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetzij de woning moet slopen, tenzij de sloop verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen.

..."

Dit heeft uiteindelijk geleid tot een dagvaarding van de vergunningsaanvragers op 14 maart 2018 voor de Correctionele Rechtbank Oost-Vlaanderen, afdeling Oudenaarde waarbij volgende tenlastenleggingen worden weerhouden:

"Om het wanbedrijf uitgevoerd te hebben ...

Bij inbreuk op de artikel 5, strafbaar gesteld door artikel 20§1 al 1 van ... de Vlaamse Wooncode, als verhuurder ... een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen van artikel 5 ... verhuurd ... te hebben ...

..."

Het bovenstaande maakt huidige vordering tot schorsing des te hoogdringender.

Uit het voorgaande blijkt dat vergunningsaanvragers er niet voor terugdeinzen om verkrotte en niet-conforme woonentiteiten te verhuren aan derden. Eén en ander brengt uiteraard een ernstige belemmering met zich voor de overheidstaak in hoofde van verzoeksters.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een

uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

Verzoekende partijen stellen in essentie dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing niet alleen de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengt, maar ook en vooral de veiligheid en de gezondheid van de toekomstige bewoners van de woonentiteiten, waarvoor verzoekende partijen dienen in te staan. Zij menen dat de uitoefening van hun betreffende overheidstaken hierdoor in ernstige mate wordt bemoeilijkt en de werking van hun diensten sterk in het gedrang wordt gebracht. Ter ondersteuning van hun vrees verwijzen zij naar de vaststellingen inzake (de gebrekkige woonkwaliteit van) de met de bestreden beslissing vergunde woonentiteiten in respectievelijk het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de weigeringsbeslissing van eerste verzoekende partij in eerste aanleg en de adviezen van de diensten mobiliteit en duurzaamheid en huisvesting. Zij stellen dat redelijkerwijze mag worden verwacht dat de aanvragers de werken reeds zullen uitvoeren vooraleer het verzoek tot vernietiging is behandeld, en wijzen ter ondersteuning hiervan op de wederrechtelijke toestand van beide panden en op de hangende strafprocedure en herstellvordering waarmee de aanvragers worden geconfronteerd wegens het verhuren van woonentiteiten die niet voldoen aan de vereisten en normen van de Vlaamse Wooncode.

3.

Ongeacht de vaststelling dat uit de besluiten van de aanvragers in het kader van een hangende strafprocedure met herstellvordering van de wooninspectie (waarbij zij zich dienen te verantwoorden voor het wanbedrijf van het verhuren van woonentiteiten in de beide panden waarop de bestreden vergunningsbeslissing betrekking heeft die niet voldoen aan de vereisten en normen van de Vlaamse Wooncode) blijkt dat zij (formeel verklaren dat zij) geen uitvoering zullen geven aan de bestreden beslissing, maken verzoekende partijen als bestuurlijke overheden niet aannemelijk dat de bestreden beslissing de uitvoering van hun overheidstaken of bestuursopdrachten waarmee zij zijn belast verhindert dan wel in ernstige mate bemoeilijkt. Hoewel verzoekende partijen kunnen worden geacht zorg te moeten dragen voor de gezondheid en de veiligheid van de bewoners van de gemeente, en in dit kader de woningkwaliteit van woningen in de gemeente moeten bewaken, tonen zij niet aan dat deze taken onmiddellijk zullen worden beïnvloed en bemoeilijkt door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Zoals verzoekende partijen zelf stellen in hun verzoekschrift, kan de bestreden beslissing hoogstens (desgevallend) gevolgen hebben voor *“de veiligheid en de gezondheid van de ‘toekomstige’ bewoners”*, zodat het aangevoerde nadelig gevolg *in se* louter voortvloeit uit de bewoning van de (volgens verzoekende partijen ‘niet-kwalitatieve’) appartementen. In die optiek zal dit nadelig gevolg zich alleszins niet onmiddellijk dan wel op relatief korte termijn manifesteren, gezien de verbouwingswerken klaarblijkelijk nog niet werden aangevat. Verzoekende partijen maken

evenmin aannemelijk dat de effectieve bewoning van de zes vergunde woonentiteiten in die mate nefast zal zijn voor de veiligheid en de gezondheid van de betreffende bewoners, dat de uitoefening van hun overheidstaken terzake in het gedrang komt. Zij tonen met name niet aan dat de woonentiteiten niet (zullen) voldoen aan de (minimale) vereisten en normen van de Vlaamse Wooncode. De vaststelling dat de aanvragers zich heden in een hangende strafprocedure met herstellvordering moeten verantwoorden voor inbreuken op de Vlaamse Wooncode in het verleden met betrekking tot de twee panden die het voorwerp vormen van de bestreden vergunning doet daaraan geen afbreuk, temeer zij hiervoor klaarblijkelijk nog niet werden veroordeeld.

4.

Gelet op voormelde vaststellingen, is er dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien hierboven werd vastgesteld dat verzoekende partijen de hoogdringendheid niet aantonen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De vordering tot schorsing wordt verworpen.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 15 januari 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE