

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 23 januari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0476
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0560/A

Verzoekende partij	de heer Jan GOVAERTS vertegenwoordigd door de heer Francis CHARLIER met woonplaatskeuze op het kantoor te 8890 Lendeledede, Langemuntlaan 1
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG vertegenwoordigd door de heer Tom LOOSE

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 27 april 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 24 maart 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt van 3 december 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het omvormen van bureelruimte naar studio op een perceel gelegen te 3500 Hasselt, Kolonel Dusartplein 35, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummer 141C2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 november 2017.

Mevrouw Elisabeth HANNEQUART *loco* de heer Francis CHARLIER voert het woord voor de verzoekende partij. De heer Tom LOOSE voert het woord voor de verwerende partij.

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

De verzoekende partij dient op 17 september 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “verbouwen van een bureelruimte tot studio” op een perceel gelegen te 3500 Hasselt, Kolonel Dusartplein 35.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Hasselt-Genk’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 april 1979, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk’, goedgekeurd op 20 juni 2014.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 1 december 2015 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 3 december 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 7 januari 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 maart 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 8 maart 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 24 maart 2016 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

Overwegende dat voorliggende aanvraag betrekking heeft op één van de vergunde burelen op het gelijkvloers;

dat het bureel bestaat uit een werkruimte met wachtruimte en sanitair (toilet met lavabo);

dat de eigenaar het bureel zonder voorafgaande vergunning omgevormd heeft tot een zelfstandige woning;

dat de werkruimte een leefruimte met open keuken geworden is; dat in de ruimte een keukenmeubel geplaatst is met spoelbak, vaatwasser, koelkast, kookplaat, dampkap en kastruimte;

dat het sanitair en de wachtruimte van het bureel respectievelijk verbouwd zijn tot berging en badkamer (douche, toilet en lavabo); dat voorliggende aanvraag een regularisatie inhoudt van deze werken;

Overwegende dat in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'woonkwaliteit' van de stad Hasselt minimale woonkwaliteitsnormen opgenomen zijn;

dat de verschillende woontypes in artikel 02.02 van de verordening gedefinieerd worden:

a) Kamer

– Wooneenheid waarin één of meerdere van volgende voorzieningen ontbreken: kookgelegenheid, bad of douche, WC

– Minimale netto vloeroppervlakte: 12m²

– ...

b) Studio/ kleine wooneenheid

- Wooneenheid, al dan niet met aparte slaapkamer, uitgerust met kookgelegenheid, WC, bad of douche
- Minimale netto vloeroppervlakte: 30 m²
- c) Standaard wooneenheid
- Netto vloeroppervlakte: minimum 60 m²

Overwegende dat voorliggende aanvraag voorziet in een zelfstandige woning met een netto-vloeroppervlakte van circa 23 m² (cfr. plangegevens); dat de aanvraag afwijkt van vermeld artikel 02.02; dat de netto-vloeroppervlakte van de te regulariseren studio niet voldoet aan de minimale oppervlaktenorm van een studio/kleine wooneenheid; Overwegende dat een afwijking van het voorschrift niet kan worden verleend;

Overwegende dat het voorzien van alle basisvoorzieningen in een woning betekent dat de oppervlakte van de ruimte voldoende groot moet zijn; dat de te regulariseren studio een verblijfsruimte heeft (leef-kook- en slaapruimte) van slechts +/-16 m²; dat de badkamer een oppervlakte heeft van 2,82 m² en de berging 2.70 m²; dat ter vergelijking er verwezen kan worden naar de minimale technische normen waaraan sociale woningen moeten voldoen (ministerieel besluit van 14 mei 2013); dat de minimumoppervlakte voor een wooneenheid zonder afzonderlijke slaapkamer en geschikt voor 1 persoon bepaald is op 30 m²; dat fietsbergingen en private kelderbergingen niet tot de woningoppervlakte behoren;

Overwegende dat in principe de verblijfsruimte voorzien moet zijn van vensters met een glasoppervlakte van minimum 1/8 van de vloeroppervlakte (art. 02.04 verordening woonkwaliteit); dat hieraan niet voldaan wordt; dat de studio (cfr. plangegevens) verlicht en verlucht wordt via een raam van 1,69m² in plaats van minimum 2 m²; dat daarnaast op te merken is dat de studio enkel uitgaat op een verharde buitenruimte met garages; dat de beroeper tijdens de hoorzitting heeft aangehaald dat het enige raam van de studio wel voldoende oppervlakte heeft; dat een offerte betreffende het plaatsen van een raamelement is bijgebracht; dat in de offerte een raamelement met afmetingen van 1640 mm x 1620 mm is opgenomen;

Overwegende dat conform artikel 03.04.02 van de verordening woonkwaliteit er op het eigen perceel 1 parkeerplaats per wooneenheid moet voorzien worden; dat een afwijking van de voorschriften mogelijk is omwille van de specifieke ruimtelijke context, de bestaande bebouwing, de beperkingen van het eigen perceel; dat bij de aanvraag geen motivatienota gevoegd is waarin de afwijking gemotiveerd wordt;

Overwegende dat de fietsenstalling niet weergegeven is op de plannen en bijgevolg niet beoordeeld kan worden; dat conform artikel 03.04.03 van de verordening woonkwaliteit de capaciteit van de fietsenstalling minimaal 2 fietsen per wooneenheid dient te zijn voor het gehele gebouw; dat de aanvraag niet aantoont dat hieraan voldaan wordt;

Overwegende dat bij het beroepschrift een uittreksel uit een verslag van bijzondere algemene vergadering van 9 november 2015 bijgebracht is; dat onder punt 11 'Werken gelijkvloerse kavels- vraag tot verbouwing en inrichting tot appartement.

Goedkeuring om de voorgevel aan te passen volgens plannen'.

dat dit punt handelt over hogervermelde aanvraag van Transshopinvest nv; dat de algemene vergadering zich akkoord verklaard heeft met deze werken en specifiek vermeldt:

‘Van de stad Hasselt is enkel nog een goedkeuring nodig voor de problematiek van de fietsenparking. Er wordt gekeken hoe deze kan opgelost worden in de kelder.; dat het niet duidelijk is of de regularisatie van voorliggende studio tevens begrepen is in deze goedkeuring; dat hierbij op te merken is dat een eventuele goedkeuring op de algemene vergadering of bijzondere algemene vergadering een burgerrechtelijke aangelegenheid is; Overwegende dat om hogervermelde redenen de stedenbouwkundige vergunning niet kan verleend worden; ...’

Dat 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 MIDDELEN

A. Eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste en tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 162, tweede lid, 2° van de Grondwet en bijlage 3 bij het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen en van artikel 2.3.2, §2, eerste lid in samenlezing met artikel 2.3.1, vierde lid VCRO.

De verzoekende partij zet in het eerste middel uiteen dat de bestreden beslissing de weigering van de aanvraag steunt op de Hasseltse stedenbouwkundige verordening ‘Woonkwaliteit’. De verzoekende partij meent dat die stedenbouwkundige verordening op grond van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing moet worden gelaten wegens strijdigheid met artikel 162, tweede lid, 2° van de Grondwet. Zij legt uit dat uit artikel 162, tweede lid, 2° van de Grondwet voortvloeit dat gemeentelijke overheden niet regelgevend kunnen optreden wanneer de federale, gewestelijke of gemeenschapsoverheid voor dezelfde materie reeds een op zichzelf staand gedetailleerd en systematisch uitgewerkt geheel heeft vastgelegd.

De verzoekende partij merkt op dat de gewestelijke kwaliteitsreglementering inzake kamerwoningen een op zichzelf staand geheel vormt dat de bevoegdheid van de gemeenten uitsluit. Zij verwijst naar het schorsingsarrest van de Raad van State van 30 april 2002 met nummer 106.211 (Algoet) en licht toe dat gemeenten enkel op basis van een uitdrukkelijke decretale machtiging nadere regels kunnen bepalen.

De verzoekende partij verduidelijkt dat artikel 6 van de Vlaamse Wooncode een dergelijke machtiging inhoudt, doch enkel voor kamerwoningen, wat de aangevraagde studio niet is. Voor niet kamerwoningen bestaat er bijgevolg een allesomvattende regeling op het Vlaamse niveau en kunnen gemeenten geen strengere normen opleggen wegens gebrek aan een decretale grondslag daarvoor. Ook de rechtsleer zou dit bevestigen volgens de verzoekende partij. Zij besluit dat de Hasseltse verordening is aangetast door een kennelijke bevoegdheidsoverschrijding en dus geen

rechtsbasis kan vormen om de bestreden beslissing te weigeren. Tot slot benadrukt zij dat de gewestelijke regeling slechts 18 m² vereist als minimum nettovloeroppervlakte, waar het aangevraagde aan voldoet.

In het tweede middel legt de verzoekende partij uit dat stedenbouwkundige verordeningen voorschriften van stedenbouwkundige aard kunnen omvatten die in overeenstemming moeten zijn met de bestaande sectorregelgeving. De verzoekende partij verwijst naar de parlementaire voorbereidingen van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en stelt dat stedenbouwkundige verordeningen steeds moeten wijken voor andersluidende regelingen uit de sectorwetgeving. De stedenbouwkundige verordeningen kunnen bijgevolg enkel ondersteunende maatregelen treffen op vlak van de aanleg van voorzieningen zonder dat zij kunnen ingrijpen op de oppervlakenormen voor zelfstandige woningen.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de exceptie van onwettigheid niet tegen een administratieve overheid kan worden tegengeworpen aangezien die niet onder het toepassingsgebied van artikel 159 van de Grondwet valt. De enkele uitzondering daarop is het geval waarin de aan de administratieve overheid toevertrouwde belangen worden geschaad door een besluit dat zo grof onwettig is dat het feitelijk bestaan ervan genegeerd mag worden. De verwerende partij stelt dat dat niet het geval is.

Verder verduidelijkt de verwerende partij dat zij verplicht is om de geldende stedenbouwkundige voorschriften toe te passen en dat zij daarvan enkel kan afwijken indien het decreet dat toelaat. De bestreden beslissing werd genomen omwille van de strijdigheid met het stedenbouwkundig voorschrift van de minimale oppervlakenorm vervat in artikel 02.02 van de verordening. Daarvan kan volgens de verwerende partij wel beperkt worden afgeweken in toepassing van artikel 4.4.1 VCRO, maar enkel na een openbaar onderzoek, wat *in casu* niet het geval is. De aanvraag bevat bovendien geen vraag tot afwijking.

De verwerende partij meent dat gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen wel regels kunnen opnemen over de minimumoppervlakte van kleine woongelegenheden of studio's, aangezien gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen op basis van artikel 2.3.1, derde lid, 3° VCRO normen kunnen bevatten betreffende de oppervlakte van functies en de afmetingen van gebouwen en constructies. Tot slot stelt zij dat het technisch verslag vermeld in artikel 2, §1, 3° van het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 betrekking heeft op de bezettingsnorm op basis waarvan wordt berekend hoeveel personen mogelijks in de woning kunnen verblijven op basis van het aantal lokalen en de totale nettovloeroppervlakte daarvan.

3.

In de wederantwoordnota bemerkt de verzoekende partij dat de repliek van de verwerende partij haar doel mist aangezien de exceptie van onwettigheid wordt ingeroepen voor de Raad, een met rechtspraak belast orgaan. Ondergeschikt en ten overvloede laat de verzoekende partij nog gelden dat de verordening woonkwaliteit aangetast is door een kennelijk bevoegdheidsprobleem zodanig dat zij als onbestaande kan worden beschouwd.

Beoordeling door de Raad

1.

In het eerste middel bekritiseert de verzoekende partij het weigeringsmotief in de bestreden beslissing over de nettovloeroppervlakte aangezien de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van Hasselt op dat vlak in strijd zou zijn met de Vlaamse Wooncode van 15 juli 1997 en de bevoegdheidsverdelende regels.

Artikel 5, §1 en §2 van de Vlaamse Wooncode bepaalt:

“ ...

§ 1. Elke woning moet op de volgende vlakken voldoen aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, die door de Vlaamse Regering nader bepaald worden :

1° de oppervlakte van de woongedeelten, rekening houdend met het type van woning en de functie van het woongedeelte;

... ”

§ 2. Met behoud van de toepassing van paragraaf 1 stelt de Vlaamse Regering aanvullende vereisten en normen vast voor kamers. De bepalingen van deze titel zijn van toepassing op de kamers.

... ”

Artikel 6 van de Vlaamse Wooncode, zoals gewijzigd door het decreet van 29 maart 2013 houdende wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft, bepaalt:

“ ...

De gemeenteraad kan bij verordening :

1° het conformiteitsattest, vermeld in artikel 7, verplicht stellen;

2° strengere veiligheids- en kwaliteitsnormen voor kamers opleggen dan vastgesteld door de Vlaamse Regering met toepassing van artikel 5, § 2;

3° het verhuren of ter beschikking of te huur stellen van kamers aan een voorafgaande vergunning onderwerpen met het oog op de naleving van de normen, vermeld in punt 2°.

Een gemeentelijke verordening als vermeld in het eerste lid geldt pas vanaf de goedkeuring door de Vlaamse Regering en tot ze herzien of vervangen wordt met toepassing van dezelfde procedure. Als een goedgekeurde verordening opgeheven wordt, brengt de gemeente de Vlaamse Regering daarvan op de hoogte.

De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de gemeentelijke verordeningen, vermeld in het eerste lid.

... ”

Artikel 2 van het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen bepaalt:

“ ...

§ 1. De vereisten en normen waaraan elke woning moet voldoen, vermeld in artikel 5, § 1, van de Vlaamse Wooncode, zijn die welke, naargelang het geval, nader worden bepaald in het model van technisch verslag, dat bij dit besluit is gevoegd als :

1° bijlage 1 voor kamers;

2° bijlage 2 voor kamers die verhuurd worden aan seizoenarbeiders;

3° bijlage 3 voor zelfstandige woningen.

... ”

Het technisch verslag bedoeld in artikel 2, §1, 3° van het besluit van 12 juli 2013 bepaalt dat de totale nettovloeroppervlakte voor woningen voor 1 persoon 18 m² tot 27 m² bedraagt.

De verzoekende partij leidt uit de voorgaande bepalingen en het arrest van de Raad van State nr. 106.211 van 30 april 2002 geheel onterecht af dat de gemeenteraad door het aannemen van de

'Verordening Woonkwaliteit' zijn bevoegdheid te buiten is gegaan aangezien de gewestelijke kwaliteitsreglementering inzake kamerwoningen een op zichzelf staand geheel vormt dat de bevoegdheid van de gemeenten zou uitsluiten.

De gemeenteraad van de stad Hasselt heeft de 'Verordening Woonkwaliteit' niet vastgesteld op grond van de in artikel 41, eerste lid en 162, tweede lid, van de Grondwet bedoelde onbepaalde bevoegdheidssfeer van de uitsluitend gemeentelijke belangen, maar ter uitvoering van de haar door artikel 2.3.2, §2 van de VCRO toegewezen bevoegdheid om door middel van stedenbouwkundige verordeningen bepaalde ruimtelijke aspecten op haar grondgebied te regelen. De beleidskeuze om een stedenbouwkundige verordening op te stellen voor een bepaalde in de VCRO omschreven materie, en bijgevolg het opleggen van bepaalde beperkingen om een stedenbouwkundige vergunning te bekomen, past integraal binnen de bevoegdheid die de decreetgever aan de gemeenteraad heeft gegeven. De argumentatie van de verzoekende partij over de in de artikel 162, tweede lid, van de Grondwet bedoelde bevoegdheidssfeer is dan ook irrelevant. Uit hetgeen wordt aangevoerd blijkt niet dat de gemeenteraad, door in de stedenbouwkundige verordening bepalingen vast te stellen over de minimale vloeroppervlakte, zijn bevoegdheid te buiten zou zijn gegaan.

2.

De artikelen 2.3.1 en 2.3.2 VCRO zoals zij golden op het ogenblik van de bestreden beslissing luiden:

“ ...

Artikel 2.3.1.

De Vlaamse Regering kan gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen vaststellen voor een deel van of voor het hele gewest. Die verordeningen bevatten de nodige stedenbouwkundige voorschriften om te zorgen voor :

1° de gezondheid, de instandhouding, de stevigheid, de fraaiheid en de esthetische waarde van de bouwwerken, de installaties en hun omgeving, en ook hun veiligheid, met name de beveiliging tegen brand en overstroming;

2° de thermische en akoestische kwaliteit van de bouwwerken, de energiebesparingen en de energierugwinning, de uitbouw van collectieve energievoorzieningen waarop desgevallend verplicht moet worden aangesloten;

3° de instandhouding, de gezondheid, de veiligheid, de bruikbaarheid en de schoonheid van de wegen, de toegangen en de omgeving ervan, evenals het ruimtelijk waarborgen van een adequate mobiliteit;

4° de aanleg van voorzieningen, met name de water-, gas- en elektriciteitsvoorziening, de verwarming, de telecommunicatie, de opvang van afvalwater en regenwater, de afvalophaling en de windmolens;

5° de bewoonbaarheid van de woningen;

6° het verbieden van werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is op bepaalde uren en dagen met het oog op het behoud van de leefkwaliteit en de doorgang van het langzaam verkeer;

7° de toegang voor personen met een functiebeperking tot al dan niet bebouwde onroerende goederen of delen ervan toegankelijk voor het publiek, tot installaties en wegen;

8° de gebruiksveiligheid van een goed dat toegankelijk is voor het publiek;

9° de maatregelen inzake het ruimtelijk begrenzen van milieuhinder en het waarborgen van een adequate waterhuishouding;

10° de aanleg van groen en beplantingen;

11° de bewerkstelling van een vermenging van kavels, woningen en woonvoorzieningen die tegemoetkomen aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen, met dien

verstande dat voorschriften betreffende de creatie van een bescheiden woonaanbod opgenomen worden in bijzondere stedenbouwkundige verordeningen, onder de voorwaarden, vermeld in boek 4, titel 2, hoofdstuk 1, afdeling 1, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

12° de versterking van de leefbaarheid en de aantrekkingskracht van steden en dorpskernen.

Die stedenbouwkundige verordeningen kunnen betrekking hebben op de bouwwerken en installaties boven en onder de grond, op de publiciteitsinrichtingen, de antennes, de leidingen, de afsluitingen, de opslagplaatsen, de onbebouwde terreinen, de wijziging van het reliëf van de bodem, en de inrichting van ruimten ten behoeve van het verkeer en het parkeren van voertuigen buiten de openbare weg.

De stedenbouwkundige verordeningen kunnen :

1° functiewijzigingen die in beginsel toegelaten zijn, uitsluiten, of aan dergelijke functiewijzigingen voorwaarden verbinden;

2° het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een gebouw regelen;

3° normen bevatten betreffende de oppervlakte van functies en de afmetingen van gebouwen en constructies.

De stedenbouwkundige verordeningen bevatten voorschriften van stedenbouwkundige aard en moeten in overeenstemming zijn met de bestaande regelgeving voor de materie in kwestie.

Artikel 2.3.2

...

§ 2. De gemeenteraad kan stedenbouwkundige verordeningen vaststellen voor de materie omschreven in artikel 2.3.1, in artikel 4.2.5 en in artikel 4.4.1, § 3, tweede lid, voor het gehele grondgebied van de gemeente of voor een deel waarvan hij de grenzen bepaalt met naleving van de door de Vlaamse Regering en de provincieraad vastgestelde stedenbouwkundige verordeningen.

...

Artikel 2.3.1 VCRO laat toe om in een stedenbouwkundige verordening bepalingen vast te stellen over 1° *“de gezondheid,..., de fraaiheid en de esthetische waarde van de bouwwerken”*, *“de bewoonbaarheid van de woningen”* in de zin van het eerste lid, 5° en normen op te leggen over *“de oppervlakte van functies en de afmetingen van gebouwen en constructies”* zoals bedoeld in punt 3° van het derde lid.

Artikel 2.3.2, §2 VCRO bepaalt dat de gemeenteraad stedenbouwkundige verordeningen kan vaststellen voor de materie omschreven in artikel 2.3.1, in artikel 4.2.5 en in artikel 4.4.1, § 3, tweede lid, voor het gehele grondgebied van de gemeente of voor een deel waarvan hij de grenzen bepaalt met naleving van de door de Vlaamse regering en de provincieraad vastgestelde stedenbouwkundige verordeningen.

Artikel 02.02 ‘definitie woontypes’ van de gemeentelijke verordening bepaalt:

“ ...

a) Kamer

- *wooneenheid waarin één of meerdere van volgende voorzieningen ontbreken: kookgelegenheid, bad of douche, WC*
- *minimale netto vloeroppervlakte: 12m²*
- *minimale netto vloeroppervlakte: 15m² indien uitgerust met eigen badkamer*

- *bijhorende gemeenschappelijke ruimte met keuken met een vloeroppervlakte van netto 2m² per kamer en met een strikt minimum van 12m²*
 - *per schijf van 6 kamers, of per deel ervan, wordt één WC voorzien*
 - *per schijf van 10 kamers, of per deel ervan, wordt één bad of douche voorzien*
- b) Studio / kleine wooneenheid** (verder steeds 'studio' genoemd)
- *wooneenheid, al dan niet met aparte slaapkamer, uitgerust met kookgelegenheid, WC, bad of douche*
 - *minimale netto vloeroppervlakte: 30m²*
- ..."

Door minimumnormen op te leggen voor de nettovloeroppervlakte van verschillende woongelegenheden, en meer concreet te bepalen dat de minimale nettovloeroppervlakte van studio's/kleine wooneenheden ten minste 30 m² moet bedragen, streeft de Hasseltse stedenbouwkundige verordening een doelstelling na die kan worden ingepast in artikel 2.3.1, eerste lid, 1° en 5° VCRO, met name de gezondheid, de fraaiheid en de esthetische waarde van de betrokken woningen, alsook hun bewoonbaarheid. Artikel 02.02 van de verordening past dan ook in de door de artikelen 2.3.2, §2, eerste lid, en 2.3.1, eerste lid, VCRO geboden rechtsgrond.

De verzoekende partij argumenteert onterecht dat artikel 02.02 van de 'Verordening Woonkwaliteit' de artikelen 2.3.1 en 2.3.2 VCRO schendt omdat die zou indruisen tegen reeds geldende sectorregelgeving. Anders dan de verzoekende partij dit blijkbaar ziet, betekenen de in artikel 2.3.1, vierde lid, VCRO gebruikte woorden "in overeenstemming zijn met" niet "identiek zijn aan". De bewoordingen "in overeenstemming zijn met" beletten de gemeenteraad immers niet om, zoals in de stedenbouwkundige verordening is gebeurd, de bestaande regelgeving aan te vullen door voor specifieke gevallen bijkomende eisen te stellen (*Hand. VI.Parl. 2014 -15, 19 maart 2015, nr. C174, p. 5-8*).

3.

Het besluit van het voorgaande is dat de verwerende partij de aanvraag die het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing wettig kon weigeren wegens de strijdigheid ervan met artikel 02.02 van de gemeentelijke verordening van de stad Hasselt. De exceptie van onwettigheid wordt verworpen. De vraag of de verwerende partij de aanvraag dan wel terecht weigert op grond van die bepaling wordt beoordeeld in het derde middel.

De middelen worden verworpen.

B. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 02.02 b) van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Woonkwaliteit'.

De verzoekende partij zet uiteen dat de gemeentelijke verordening geen definitie of berekeningswijze bevat van nettovloeroppervlakte en toont aan de hand van een eigen berekening aan dat de nettovloeroppervlakte wel meer dan 30 m² bedraagt. De verwerende partij hanteert volgens de verzoekende partij een interpretatie die niet vervat zit in de verordening. De nuttige privatieve ruimten moeten in rekening worden gebracht.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij in de bestreden beslissing niet onredelijk heeft geoordeeld dat de privatieve bergingsruimte en de ruimte voor de fietsberging niet kan meegeteld worden.

3.

De verzoekende partij voegt niets wezenlijks meer toe.

Beoordeling door de Raad:

1.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning geweigerd moet worden indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening.

De stedenbouwkundige verordening van de stad Hasselt bevat stedenbouwkundige voorschriften zoals bedoeld door artikel 1.1.2, 13° VCRO en artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO.

Uit deze bepalingen vloeit dan ook voort dat een stedenbouwkundige vergunning in principe moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de bepalingen van de Woonkwaliteitsverordening, tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken.

2.

Artikel 02.02 'definitie woontypes' van de Woonkwaliteitsverordening bepaalt dat een studio/kleine wooneenheid een minimale nettovloeroppervlakte van 30 m² dient te hebben. De gemeentelijke verordening bevat geen definitie van wat onder de nettovloeroppervlakte moet worden begrepen.

De verwerende partij acht de aangevraagde studio niet in overeenstemming met de minimumvloeroppervlakte van artikel 02.02 van de gemeentelijke verordening en overweegt:

“ ...

Overwegende dat voorliggende aanvraag voorziet in een zelfstandige woning met een netto-vloeroppervlakte van circa 23 m² (cfr. plangegevens); dat de aanvraag afwijkt van vermeld artikel 02.02; dat de netto-vloeroppervlakte van de te regulariseren studio niet voldoet aan de minimale oppervlaktenorm van een studio/kleine wooneenheid; Overwegende dat een afwijking van het voorschrift niet kan worden verleend;

Overwegende dat het voorzien van alle basisvoorzieningen in een woning betekent dat de oppervlakte van de ruimte voldoende groot moet zijn; dat de te regulariseren studio een verblijfsruimte heeft (leef-kook- en slaapruijnte) van slechts +/-16 m²; dat de badkamer een oppervlakte heeft van 2,82 m² en de berging 2.70 m²; dat ter vergelijking er verwezen kan worden naar de minimale technische normen waaraan sociale woningen moeten voldoen (ministerieel besluit van 14 mei 2013); dat de minimumoppervlakte voor een woongelegenheid zonder afzonderlijke slaapkamer en geschikt voor 1 persoon bepaald is op 30 m²; dat fietsbergingen en private kelderbergingen niet tot de woningoppervlakte behoren;

...”

Hieruit blijkt dat de verwerende partij overweegt dat de nettovloeroppervlakte ongeveer 23m³ bedraagt en dat de verwerende partij fietsenbergingen en private kelderbergingen niet tot de woningoppervlakte rekent. De verzoekende partij ontkent dat de aanvraag niet zou voldoen aan de door artikel 02.02 opgelegde minimumnormen voor studio's. Zij toont evenwel niet aan dat de

verwerende partij bij de beoordeling van de aanvraag is uitgegaan van foutieve gegevens, noch dat de verwerende partij de minimumnormen onjuist dan wel kennelijk onredelijk heeft toegepast. De verzoekende partij toont bijgevolg op geen enkele manier aan dat dit weigeringsmotief onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn en geen draagkrachtig motief zou kunnen vormen voor de bestreden beslissing.

De visie van de verzoekende partij waarbij zij aan de hand van bepaalde literatuur oordeelt dat ook de kelderberging in de kelder moet meegerekend worden moet als een opportuniteitsoverweging worden beschouwd. Dergelijke kelderberging is als een bijkomende bergruimte te beschouwen, maar niet als de noodzakelijke bergruimte bij de woonfunctie.

Het middel wordt verworpen.

C. Vierde middel

Met betrekking tot de kritiek van de verzoekende partij op de overige weigeringsmotieven, en meer bepaald dat de verwerende partij eveneens onterecht de vergunning zou weigeren op grond van artikel 03.03 van de gemeentelijke verordening, volstaat de vaststelling dat de bestreden beslissing steunt op (minstens) een draagkrachtig weigeringsmotief waarvan de verzoekende partij de onjuistheid noch de kennelijke onredelijkheid aantoont. De kritiek van de verzoekende partij op een overig weigeringsmotief betreft dan ook kritiek op een overtollig motief en kan niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 23 januari 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO