

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 6 december 2016 met nummer RvVb/A/1617/0375  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0304/A/0297

Verzoekende partij                    het **college van burgemeester en schepenen** van de stad **TIENEN**  
Verwerende partij                    de **deputatie** van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

---

### I.        BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 6 januari 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 13 november 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de heer Said EL HILALI (hierna: de aanvrager) tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 23 juni 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een woning naar drie woongelegenheden op het perceel gelegen te 3300 Tienen, Kleine Molenstraat 17, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie C, nummer 145h3.

### II.       VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 22 november 2016.

De verzoekende en verwerende partij verschijnen schriftelijk.

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 aanvrager dient op 8 april 2014 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het verbouwen van een woning naar 3 woongelegenheden” op het perceel gelegen te 3300 Tienen, Kleine Molenstraat 17, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie C, nummer 145h3.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Tienen-Landen', vastgesteld met koninklijk besluit van 24 maart 1978, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 mei 2014 tot en met 3 juni 2014, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De verzoekende partij weigert op 23 juni 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college beslist:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Ligging volgens de plannen van aanleg en bijhorende voorschriften

Het goed is volgens het gewestplan Tienen Landen (KB 24 maart 1978) gelegen in woongebied. Overwegende dat de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van 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, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen);

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Overwegende 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;

Richtlijnen en omzendbrieven

De omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen is van toepassing op de aanvraag.

Overeenstemming met dit plan

Overwegende dat de aanvraag hiermee niet in overeenstemming is;

Verordeningen

Gelet op het MB van 07-01-2004 houdende goedkeuring van de provinciale stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakvlakken en verharde oppervlakten van de provincie Vlaams-Brabant

Overwegende dat het Vlaams Gewest een geïntegreerd rioleringsbeleid wenst te realiseren; dat het hergebruik van het hemelwater gevraagd wordt in het B.VI.R. van 29-06-1999

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 05-07-2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Historiek

- Proces verbaal voor het strippen van de woning en uitvoeren van afbraakwerken waarbij de stabiliteit in het gedrang komt.

#### Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Overwegende dat het project het verbouwen woning tot 3 woongelegenheden betreft;  
De bouwplaats is gelegen in een gesloten bebouwing langs de Kleine Molenstraat, een voldoende uitgeruste gemeenteweg, met overwegend ééngezinswoningen.

#### Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Door de bestemmingswijziging worden 3 woongelegenheden gecreëerd met onvoldoende woonkwaliteit qua ruimte, lichten en zichten.  
Op de gelijkvloerse verdieping, bevinden zich keuken en woonplaats deels ondergronds ter hoogte van de achtergevel.

#### Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp niet verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 6 augustus 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 oktober 2014 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 13 november 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 13 november 2014 gegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

#### 5.7. 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 goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Tienen-Landen is het goed gelegen in een woongebied. Artikel van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

b) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte te koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient er overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de geldende verordeningen. De aanvraag voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 5200l, en het hergebruik van het hemelwater. De aanvraag beantwoordt hiermee aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. 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) In eerste instantie dient afgewogen te worden of appartementsgebouwen hier op hun plaats zijn. Daarbij dient te worden vastgesteld dat nog recent een appartementencomplex op de aanpalende percelen werd gerealiseerd, met aansluitend achteraan een grote verharde gemeenschappelijke ruimte en overdekte parkeerplaatsen, bereikbaar vanaf een onderdoorgang. Dit gebouw heeft hetzelfde bouwprofiel als het voorliggend project. Volgens een telling van brievenbussen en bellen gaat het over zeven woongelegenheden, en dit over een bouwbreedte van minder dan 13m. aldus wordt een zeer vergelijkbaar project met appartementen aan eenzelfde dichtheid voorgesteld. Er kan ingestemd worden met dit principe. De plaats is stedelijk en een hoog uitrustings- en ontsluitingsniveau en komt in aanmerking om te verdichten.*

*Er kan ook ingestemd worden met de schaal en de omvang van het gebouw, dat groter is dan de woningenrij waarvan de woning deel uitmaakt, maar ook een voortzetting is van de nieuwe ordening die op het rechts aanpalende perceel werd geïntroduceerd en beantwoordt aan wat gangbaar is binnen woonwefsels. Door de voorgevel te bewaren wordt ook enkel in de bedaking naar het straatbeeld toe een visuele vergroting gerealiseerd, die later ook bij de rest van de gebouwenrij kan nagevolgd worden.*

*d) De aanvraag werd uitsluitend geweigerd om reden van de woonkwaliteit, en dan in hoofdzaak het feit dat het appartement op de benedenverdieping achteraan zich onder het tuinniveau bevindt en de lichtinval daardoor verminder wordt. Toch moet worden vastgesteld dat een terras van 3m diep wordt uitgegraven achter deze achtergevel, met raam tot op de grond in de leefruimte, en dat het keuken ook nog over een bandraam boven maaiveldniveau beschikt. Deze constellatie maakt dat het zicht vanuit de woning beperkt is tot een eerder beperkte strook lucht, maar de lichtinval zeker afdoende zal zijn. Het hebben van een wijder uitzicht kan niet als een basisbehoefte van wooncomfort worden vooropgesteld. Met ca. 270m<sup>2</sup> bewoonbare vloeroppervlakte binnen het gebouw, vrij evenredig verdeeld over de appartementen, met telkens twee slaapkamers, kan ook niet gesteld worden dat de afmetingen van de woongelegenheden ondermaats zouden zijn. Alle appartementen hebben buitenruimte.*

*e) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De ingrepen aan het reliëf worden minimaal gehouden. De impact op de mobiliteit is verwaarloosbaar voor drie woongelegenheden binnen deze dichtbebouwde omgeving. In de omgeving zijn ook verschillende garagecomplexen en is er geen reëel probleem inzake parkeergelegenheid op het openbaar domein vast te stellen.*

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

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats;*
- de typologie van appartementen werd al geïntroduceerd in de straat aan een vergelijkbare woningdichtheid, waarbij de plaats afdoende uitgerust en ontsloten is om een zekere verdichting op te vangen;*
- de schaal en de bouwdichtheid is in overeenstemming met wat gangbaar is en ook gerealiseerd werd bij de recente bouw op het rechts aanpalende perceel;*
- door het behoud van de voorgevel wordt het straatbeeld met een rij van identieke woningen maximaal gerespecteerd;*

- de woongelegenheden beschikken over voldoende woonkwaliteit, lichtinval, privacy en buitenruimte.

...

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 MIDDELEN**

##### **A. Eerste middel**

##### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij voert in een eerste middel de schending aan van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (hierna: besluit van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling).

De verzoekende partij zet uiteen dat er op het aanvraagformulier sprake is van verbouwen van een woning. Bij verbouwingen worden aanpassingswerken doorgevoerd binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60% behouden worden. Echter blijkt uit de plannen dat slechts de voorgevel en enkele funderingsmuren bewaard blijven en dat de bouwdiepte wordt uitgebreid van circa 6m50 naar 15m op de benedenverdieping en 12m op de verdieping. Volgens de verzoekende partij betreft de aanvraag dan ook een nieuwbouw van een meergezinswoning in plaats van een verbouwing en verleent de verwerende partij een vergunning op basis van een fout ingevuld aanvraagformulier.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het middel dient te worden afgewezen bij gebrek aan belang. Het onderscheid tussen een nieuwbouw en een verbouwing is immers enkel relevant in het geval van een zonevreemde constructie. De voorliggende aanvraag heeft geen betrekking op een zonevreemde constructie, wat ook niet door de verzoekende partij wordt betwist. De beoordeling van een aanvraag voor nieuwbouw gebeurt op dezelfde manier als de beoordeling van een aanvraag voor verbouwing. De verzoekende partij heeft bijgevolg geen belang bij het invoeren van dit middel.

##### *Beoordeling door de Raad*

1.

De Raad stelt vooreerst vast dat het niet betwist wordt dat de aanvraag wel degelijk volgens het juiste aanvraagformulier werd ingediend, namelijk een aanvraagformulier voor een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is, zoals bepaald in bijlage 3 bij het besluit van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling.

Het besluit van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling bepaalt de voorwaarden waaraan het dossier van de vergunningsaanvraag moet voldoen, waaronder de voorwaarde om de aanvraag in te dienen middels een ingevuld aanvraagformulier volgens het model in bijlage 3 bij het voormelde besluit. Het niet vervuld zijn van één van de voorschriften van dit besluit volstaat echter op zich niet om tot de onwettigheid van de bestreden beslissing te besluiten, tenzij de vergunningverlenende overheid hierdoor de situatie verkeerd inschat of in dwaling wordt gebracht, en indien deze elementen beslissend zijn geweest bij het al dan niet toekennen van de bestreden vergunning.

2.

De verzoekende partij toont niet aan dat de omschrijving van de aanvraag als 'verbouw' in plaats van 'nieuwbouw' of 'herbouw' dermate onduidelijk of misleidend is dat de verwerende partij hierdoor in dwaling werd gebracht, noch dat de omschrijving van de aanvraag determinerend is geweest bij het verlenen van de bestreden vergunning.

Bovendien blijkt onder meer uit de plannen en uit het feit dat in het statistisch formulier het vak 'nieuwbouw of volledige heropbouw' werd ingevuld, voldoende duidelijk wat het werkelijke voorwerp van de aanvraag is. De verwerende partij merkt bovendien terecht op dat in dit dossier een aanvraag voor nieuwbouw- of herbouwwerken op dezelfde wijze beoordeeld kan worden als een aanvraag voor verbouwingswerken, minstens maakt de verzoekende partij het tegendeel niet aannemelijk.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In een tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 4.1.1, 4.3.1, §1 en 4.3.1, §2, 1° VCRO en van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid van het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel, de materiële motiveringsplicht en van de verplichte toets van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Om te beginnen stelt de verzoekende partij dat het aangevraagde project onvoldoende woonkwaliteit heeft qua ruimte, lichten en zichten. De verzoekende partij geeft diverse concrete opmerkingen waaruit blijkt dat de afmetingen van de wooneenheden ondermaats zijn, onder meer dat de slaapkamers kleiner zijn dan voorgesteld op de plannen, en dat de bergruimten op de eerste verdieping en de badkamers te klein zijn. De verwerende partij houdt volgens haar onvoldoende rekening met de ondermaatse afmetingen van de badkamer en bergruimte wat een onvoldoende woonkwaliteit tot gevolg heeft.

Bovendien is de bestreden beslissing volgens de verzoekende partij onvoldoende gemotiveerd en gebaseerd op foute feiten. De verwerende partij stelt in haar motivatie dat dit project een voortzetting is van de ordening die op het rechts aanpalend perceel werd geïntroduceerd. Hierbij wordt er verwezen naar een stedenbouwkundige vergunning van 10 juli 2007 voor het bouwen van 7 appartementen en 8 staanplaatsen, gelegen aan de Kleine Molenstraat 13/15. Deze vergunde wooneenheden zijn volgens de verzoekende partij wel in overstemming met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening. Het betreft zeven wooneenheden over een gevelbreedte van 24m08, met acht parkeerplaatsen op het eigen terrein. Elk appartement heeft voldoende bergruimte. De verwerende partij vermeldt in de bestreden beslissing dat de bouwbreedte van het

pand Kleine Molenstraat 13/15 minder dan 13m bedraagt. Dit is niet correct, deze breedte bedraagt 24m08.

Verder stelt de verzoekende partij dat uit de bestreden beslissing geenszins blijkt dat de verwerende partij de concrete plaatselijke situatie en de reeds bestaande parkeerdruk en parkeerdraagkracht heeft onderzocht en in rekening heeft gebracht. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing: *"de impact op de mobiliteit is verwaarloosbaar voor drie woongelegenheden binnen deze dichtbebouwde omgeving. In de omgeving zijn ook verschillende garagecomplexen en is er geen reëel probleem inzake parkeergelegenheid op het openbaar domein"*. De verzoekende partij merkt op dat in de omgeving elf garages gelegen zijn (geen verschillende garagecomplexen) waarvan de heer Saïd El Hilali geen enkele garage in eigendom heeft.

De verzoekende partij benadrukt dat het creëren van bijkomende woongelegenheden, zonder eigen parkeergelegenheid, de straat bijkomend zal belasten. Bovendien voldoet de aanvraag niet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg. Deze verordening was van toepassing op datum van vergunning. Er wordt niet voldaan aan artikel 3 punt 1. Er dient 1 fietsstalling per woongelegenheid voorzien te worden. De verordening werd definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2014, goedgekeurd door de verwerende partij op 7 augustus 2014 en is van kracht vanaf 5 september 2014. Per vergissing werd aan de provincie het oorspronkelijk ontwerp van de gemeenteraadsbeslissing toegestuurd. De correcte versie werd goedgekeurd door de verwerende partij op 23 oktober 2014 en is van kracht vanaf 22 november 2014.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij vooreerst van oordeel is dat het middel onontvankelijk is, omdat de verzoekende partij met het middel een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag door de Raad beoogt. De Raad kan echter enkel een wettigheidscontrole doen en is geenszins bevoegd om de opportuniteit van een administratieve beslissing te beoordelen.

Volgens de verwerende partij is het middel alleszins ongegrond, aangezien zij de aanvraag wel degelijk heeft getoetst aan de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij verwijst naar de motivering in de bestreden beslissing en stelt dat daaruit blijkt dat de beslissing gedragen wordt door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn. De motieven van de bestreden beslissing zijn bovendien duidelijk, concreet, nauwkeurig, pertinent, waarachtig en bewezen door stukken uit het administratief dossier. De beslissing is geenszins gemotiveerd door een loutere stijlformule, ze is inhoudelijk onderbouwd door deugdelijke motieven. Van enige schending van het zorgvuldigheidsbeginsel of de motiveringsplicht is dan ook geen sprake.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Vooreerst stelt de Raad vast dat de verzoekende partij in de aanhef van haar tweede middel weliswaar de schending inroept van artikel 4.1.1 VCRO maar nalaat dit in de toelichting bij het middel verder uit te werken, zodat het middel wordt verworpen in zoverre het uitgaat van een schending van artikel 4.1.1 VCRO.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of

een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij hij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij zijn beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

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

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij onder meer het volgende:

“ ...

*d) De aanvraag werd uitsluitend geweigerd om reden van de woonkwaliteit, en dan in hoofdzaak het feit dat het appartement op de benedenverdieping achteraan zich onder het tuinniveau bevindt en de lichtinval daardoor verminder wordt. Toch moet worden vastgesteld dat een terras van 3m diep wort uitgegraven achter deze achtergevel, met raam tot op de grond in de leefruimte, en dat het keuken ook nog over een bandraam boven maaiveldniveau beschikt. Deze constellatie maakt dat het zicht vanuit de woning beperkt is tot een eerder beperkte strook lucht, maar de lichtinval zeker afdoende zal zijn. Het hebben van een wijder uitzicht kan niet als een basisbehoefte van wooncomfort worden vooropgesteld. Met ca. 270m<sup>2</sup> bewoonbare vloeroppervlakte binnen het gebouw, vrij evenredig verdeeld over de appartementen, met telkens twee slaapkamers, kan ook niet gesteld worden dat de afmetingen van de woongelegenheden ondermaats zouden zijn. Alle appartementen hebben buitenruimte.*

...”

Waar de verzoekende partij betoogt dat de afmetingen van de voorgestelde woonheden en met name de slaapkamers op de eerste verdieping, de badkamers en de berg ruimten ondermaats zijn met een onvoldoende woonkwaliteit tot gevolg, komt zij niet verder dan het poneren van een tegengestelde visie over de woonkwaliteit dan de verwerende partij en formuleert zij derhalve opportuïteïtskritiek op de bestreden beslissing, wat niet volstaat voor het succesvol aanvoeren dat de beoordeling in de bestreden beslissing van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening de grenzen van de appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij overschrijdt. De verzoekende partij toont in haar betoog niet aan dat de bestreden beslissing zou steunen op foutieve gegevens, dan wel kennelijk onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zou zijn.

3.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht betekent dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, hetgeen onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

De verzoekende partij voert aan dat uit de motivering van de bestreden beslissing geenszins blijkt dat de concrete plaatselijke situatie en de reeds bestaande parkeerdruk en parkeerdraagkracht werden onderzocht, met name gelet op het dichtbebouwd karakter van de omgeving.

In de bestreden beslissing wordt onder meer het volgende overwogen:

“ ...



*c) In eerste instantie dient afgewogen te worden of appartementsgebouwen hier op hun plaats zijn. Daarbij dient te worden vastgesteld dat nog recent een appartementencomplex op de aanpalende percelen werd gerealiseerd, met aansluitend achteraan een grote verharde gemeenschappelijke ruimte en overdekte parkeerplaatsen, bereikbaar vanaf een onderdoorgang. Dit gebouw heeft hetzelfde bouwprofiel als het voorliggend project. Volgens een telling van brievenbussen en bellen gaat het over zeven woongelegenheden, en dit over een breedte van minder dan 13m. aldus wordt een zeer vergelijkbaar project met appartementen aan eenzelfde dichtheid voorgesteld. Er kan ingestemd worden met dit principe. De plaats is stedelijk en een hoog uitrustings- en ontsluitingsniveau en komt in aanmerking om te verdichten.*

*Er kan ook ingestemd worden met de schaal en de omvang van het gebouw, dat groter is dan de woningenrij waarvan de woning deel uitmaakt, maar ook een voortzetting is van de nieuwe ordening die op het rechts aanpalende perceel werd geïntroduceerd en beantwoordt aan wat gangbaar is binnen woonwefsels. Door de voorgevel te bewaren wordt ook enkel in de bedaking naar het straatbeeld toe een visuele vergroting gerealiseerd, die later ook bij de rest van de gebouwenrij kan nagevolgd worden.*  
...

En verder ook nog:

“...

*e) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De ingrepen aan het reliëf worden minimaal gehouden. De impact op de mobiliteit is verwaarloosbaar voor drie woongelegenheden binnen deze dichtbebouwde omgeving. In de omgeving zijn ook verschillende garagecomplexen en is er geen reëel probleem inzake parkeergelegenheid op het openbaar domein vast te stellen.*  
...”

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de aanvraag wordt gesitueerd in de omgeving en dat daarbij rekening wordt gehouden met het volume van het recent opgetrokken gebouw op het aanpalend perceel en met de bouwhoogte en schaal van de aanvraag in functie van de woningenrij waarvan de woning deel uitmaakt. Bovendien wordt in de motivering van de bestreden beslissing wat de impact op de mobiliteit betreft, verwezen naar de aanwezigheid van garagecomplexen in de omgeving van de aanvraag en het feit dat er zich geen reëel probleem inzake parkeergelegenheid stelt in de straat. De verzoekende partij betwist dit ook niet maar bevestigt integendeel dat er zich in de omgeving elf garages bevinden. De verzoekende partij toont niet aan dat de verwerende partij op grond van deze motivering op kennelijk onredelijke wijze of op grond van onjuiste feiten tot de bestreden beslissing komt dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

4.

Voorts werpt de verzoekende partij op dat de bestreden beslissing werd genomen in strijd met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg. De verzoekende partij licht echter toe dat per vergissing een ontwerpversie van deze verordening werd overgemaakt en werd goedgekeurd door de verwerende partij bij besluit van 7 augustus 2014. Vervolgens werd deze vergissing rechtgezet en werd de door de gemeenteraad vastgestelde definitieve versie van de stedenbouwkundige verordening door de verwerende partij goedgekeurd op 23 oktober 2014 en werd deze verordening

na publicatie in het Belgisch Staatsblad van 12 november 2014 van kracht vanaf 22 november 2014.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij met het goedkeuringsbesluit van 23 oktober 2014 niet enkel goedkeuring verleende aan de definitief vastgestelde stedenbouwkundige verordening maar ook overging tot de intrekking van het goedkeuringsbesluit van 7 augustus 2014. De intrekking van het goedkeuringsbesluit van 7 augustus 2014 impliceert dat het betreffende besluit met terugwerkende kracht uit de rechtsorde is verdwenen. Op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing op 13 november 2014 was, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt, geen stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het aanleggen van fietsstallingen en parkeerplaatsen van kracht, aangezien de goedkeuring van de oorspronkelijk voorgelegde stedenbouwkundige verordening bij besluit van 23 oktober 2014 werd ingetrokken en de definitieve versie van de stedenbouwkundige verordening pas met ingang van 22 november 2014 van kracht werd. In zoverre het middel uitgaat van een schending van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg, mist het middel juridische grondslag.

Het middel wordt verworpen.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept in een derde middel de schending in van het politiereglement van de stad Tienen.

De verzoekende partij stelt dat het door de beperkte oppervlakte van de wooneenheden niet mogelijk is om fietsen te stallen in de wooneenheden. Het plaatsen van fietsen of bromfietsen tegen de gevel van het gebouw is in strijd met artikel 1.2.1 punt b van het politiereglement van de stad Tienen, meer bepaald omdat de vrije doorgang voor voetgangers niet minder dan 1m50 mag bedragen. De stoep ter hoogte van de vergunde meergezinswoning bedraagt ongeveer 1m60.

De verwerende partij houdt volgens de verzoekende partij ten onrechte geen rekening met dit reglement.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het haar niet duidelijk is in welke zin de bestreden beslissing artikel 1.2.1, b) van het politiereglement zou kunnen schenden. De vergunning verleent geen enkel recht om op een of andere wijze af te wijken van deze bepaling.

Bovendien toont de verzoekende partij niet op afdoende wijze aan dat het vaststaat dat deze bepaling effectief zal worden geschonden. Dit geldt des te meer nu:

- Deze bepaling niet stelt dat er verplicht moet voorzien worden in een inpandige stalling voor fietsen en bromfietsen;
- Het in de Kleine Molenstraat mogelijk is om wagen te parkeren;
- Er op minder dan 1 km een bushalte is,
- In de omgeving verschillende garagecomplexen zijn;
- Er geen reëel probleem is inzake parkeergelegenheid op het openbaar domein.

### *Beoordeling door de Raad*

De verwerende partij merkt terecht op dat de bestreden beslissing de aanvrager geen enkel recht geeft om af te wijken van de bepalingen van het politiereglement van de stad Tienen.

Indien blijkt dat de aanvrager of de bewoners van het vergunde pand effectief fietsen of bromfietsen tegen de gevel zouden plaatsen waardoor de vrije doorgang voor voetgangers op de stoep ter hoogte van het pand in het gedrang zou komen, dan vormt dit een probleem van handhaving, wat los staat van de wettigheid van de bestreden beslissing.

Het middel wordt verworpen.

### **D. Vierde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In een vierde middel roept de verzoekende partij de schending in van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode (hierna: Vlaamse Wooncode), “inzonderheid het nieuwe technische verslag, dat van kracht werd op 1 januari 2013”.

De verzoekende partij zet uiteen dat het aangevraagde project volgens haar onvoldoende woonkwaliteit bevat qua ruimte, lichten en zichten.

De keuken en woonkamer dienen volgens de verzoekende partij beschouwd te worden als kelder. Meer bepaald bevindt het plafond in de keuken zich op minder dan 1m boven het maaiveld. Ook het plafond van de woonkamer bevindt zich hoofdzakelijk op minder dan 1m boven het oorspronkelijke maaiveld, aangezien er een afgraving nodig is van aan één zijde meer dan 1m80 om licht binnen te krijgen in de woonkamer. De verzoekende partij stelt dat op basis van de Vlaamse Wooncode het gedeelte van het gebouw dat beneden het terreinveld ligt tussen de begane grond en de fundering, waarvan het plafond op minder dan 1m boven het maaiveld ligt, beschouwd moet worden als kelder.

Tevens zijn de slaapkamers, gelegen op de eerste verdieping, kleiner dan voorgesteld op de plannen, rekening houdend met een vrije hoogte van meer dan 1m80.

De verwerende partij houdt volgens de verzoekende partij geen rekening met de Vlaamse Wooncode en het nieuwe technische verslag.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de Vlaamse Wooncode nergens bepaalt dat een ruimte met een plafondhoogte van minder dan 1 meter ten opzichte van het maaiveld als kelder moet worden beschouwd. Evenmin bevat de Vlaamse Wooncode enige bepaling die het statuut van het technisch verslag verduidelijkt, laat staan dat enkel een vergunning zou kunnen worden verleend voor woonruimtes die voldoen aan dat verslag.

In de Vlaamse Wooncode geldt dus geen verbod om te voorzien in een keuken waarvan de plafondhoogte zich op minder dan 1 meter van het maaiveld bevindt.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

In de mate dat de verzoekende partij de onwettigheid van de bestreden beslissing afleidt uit een schending van de Vlaamse Wooncode, is de verzoekende partij ertoe gehouden een concrete omschrijving van de geschonden bepalingen te geven en van de wijze waarop die bepalingen naar haar inzicht door de bestreden beslissing worden geschonden.

De verzoekende partij laat na haar middel uit te werken in de zin dat zij niet aantoont dat de Vlaamse Wooncode een rechtstreeks werkende verbodsbepaling bevat die beschouwd kan worden als een stedenbouwkundige beoordelingsgrond, met betrekking tot de inrichting van een keuken in een kelderverdieping op grond waarvan de verwerende partij gehouden zou kunnen zijn om de vergunningsaanvraag te weigeren. Hetzelfde geldt voor haar opmerkingen over de plafondhoogte van de woonkamer en de berekening van de oppervlakte van de slaapkamers.

2.

Het is niet aan de Raad om uit te zoeken welke bepalingen worden bedoeld, en of die van toepassing zijn en daarin op zoek te gaan naar regels waaruit een weigeringsplicht in hoofde van de verwerende partij zou kunnen worden afgeleid. Dat behoort tot de stelplicht van de verzoekende partij. De toelichting bij het vierde middel zoals uiteengezet in het verzoekschrift beantwoordt hier niet aan, te meer nu de verzoekende partij geen wederantwoordnota indient, en derhalve het verweer van de verwerende partij niet lijkt te betwisten.

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 6 december 2016 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO