

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0096 van 6 oktober 2015
in de zaak in de zaak 1011/0471/A/8/0400

In zake:

de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Vlaams-Brabant

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Philippe DECLERCQ
kantoor houdende te 3000 Leuven, J.P. Minckelersstraat 33
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dany SOCQUET
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

Tussenkommende partijen:

■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door haar gedelegeerd bestuurder, CONCELLENT NV, KBO nr. 0087.495.976 met maatschappelijke zetel te 3080 Tervuren, Jan Van Boendalelaan 7, met als vaste vertegenwoordiger mevrouw Sofie BOONE

■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dirk LINDEMANS
kantoor houdende te 1000 Brussel, Keizerslaan 3
waar woonplaats wordt gekozen

■■■■

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 14 januari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 2 december 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de eerste tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 26 juli 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een zolder naar een studio.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd bij beschikking van 12 maart 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 1 april 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Ludo DE JAGER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Giovanni HAVET die loco advocaat Philippe DECLERCQ verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Tim SOUVERIJNS die loco advocaat Dirk LINDEMANS verschijnt voor de tweede tussenkomende partij, zijn gehoord.

De eerste en derde tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

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

III. TUSSENKOMST

1.

■ verzoekt met een aangetekende brief van 23 februari 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 1 maart 2011 de eerste tussenkomende partij voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. De eerste tussenkomende partij werd verzocht om een afschrift van haar actueel geldende statuten en van de akte van aanstelling van haar organen, alsmede het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte te treden, bij haar schriftelijke uiteenzetting te voegen.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. Het verzoek tot tussenkomst van de eerste tussenkomende partij is ontvankelijk.

2.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■ en de gemeente ■ verzoeken met een aangetekende brief van 16 februari 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 1 maart 2011 de tweede en derde tussenkomende partij voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. De tweede en derde tussenkomende partij werd verzocht om in het licht van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° en 3° VCRO klaarheid te scheppen nopens de hoedanigheid waarin zij verzoeken om tussen te komen en dit bij hun schriftelijke uiteenzetting.

De tweede tussenkomende partij heeft hieraan gevolg gegeven en verklaart dat zij haar procesbekwaamheid ontleent aan haar hoedanigheid als betrokken vergunningsverlenend bestuursorgaan, zoals bedoeld in artikel 4.8.16, eerste lid, 2° VCRO.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. Het verzoek tot tussenkomst van de tweede tussenkomende partij is ontvankelijk.

3.

De derde tussenkomende partij meldt dat zij niet langer aandringt om te mogen tussenkomen in de procedure en doet afstand van haar verzoek tot tussenkomst.

IV. FEITEN

Op 1 april 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van *“het verbouwen van een zolder naar een studio”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’, gelegen in woongebied.

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

De brandweer van [REDACTED] levert op 1 juni 2010 een gunstig brandpreventieverslag af.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 8 juli 2010 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Deze beoordeling (...) houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.1.3. van de VCRO:

Functionele inpasbaarheid

Uit de plannen die gevoegd werden bij de vorige aanvraag blijkt dat er zich enkel een badkamer bevindt in de zolderruimte. Er werd een weigering afgeleverd omdat de geplande leefruimtes onvoldoende woon- en leefkwaliteit boden. Dit standpunt werd door de deputatie van Vlaams-Brabant bijgetreden in haar besluit van 14/10/2009. Uit het huidig ingediend dossier en de bijgevoegde foto's blijkt dat de studio, desondanks de ongunstige uitspraak van de deputatie van Vlaams-Brabant, werd ingericht. De zolderruimte waarin de geplande studio wordt ingeplant blijft que volume en oppervlakte nagenoeg dezelfde als bij de vorige aanvraag.

(...)

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Gezien de ligging van het perceel zou de voorgestelde verhoging van het aantal wooneenheden aanvaardbaar zijn indien deze op een kwalitatieve manier kon gerealiseerd worden.

(...)

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De beperktheid van de studio que bruikbaar volume en vrije hoogte van 1,80 m maakt dat en verdere opsplitsing van het gebouw tot het creëren van een extra woongelegenheid in de zolderruimte niet verantwoord is naar woon- en leefkwaliteit toe.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

(...)

Ongunstig

...”

In het licht van dit ongunstig advies weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] op 26 juli 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

(...)

De toegang tot de studio onder de dakconstructie bevindt zich op de tweede verdieping waar een nieuwe trap werd gestoken.

De deputatie van Vlaams-Brabant oordeelde op 14/04/2009 dat slechts 19m² van de studioruimte een vrije hoogte heeft van 1,80 m en dat de dakvlakramen het daglicht

beperken.

De ingediende plannen vertonen een duidelijke afbakening van de oppervlakte van de zolderverdieping waar de vrije hoogte groter is dan 1,80 m. Deze oppervlakte meet 26,62 m² waarvan 22,11 m² bestemd is voor de zit-, de eet- en de slaaphoek.

4,51 m² van de badkamerruimte heeft eveneens een vrije hoogte van 1,80 m. De oppervlakte van de studio voldoet als leefruimte voor één persoon aan de bezettingsnormen van het woon- en kamerdecreet.

De aanvraag wordt gestaafd met foto's die aantonen dat de dakvlakvensters voldoende daglicht doorlaten.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

In de [] komen zowel een-als meergezinswoningen voor met twee of meer bouwlagen. Een honderdtal meter verderop in de straat bevindt zich een recent groepswooningbouwproject van de sociale huisvestingsmaatschappij [] met drie bouwblokken die verwegend drie bouwlagen hebben. Het terrein ligt in het centrum van [] waar bouwprojecten met drie bouwlagen principieel aanvaard kunnen worden.

Het ingediende ontwerp is stedenbouwkundig verantwoord in de ruimtelijke ordening van de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag voldoet aan de provinciale stedenbouwkundige verordening van 1/10/2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing in het Vlaamse Gewest.

(...)

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.
..."

De eerste tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 2 september 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 oktober 2010 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen op grond van de volgende beoordeling:

"...

1. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. De aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

2. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. De aanvraag houdt geen toename van de bebouwde oppervlakte in en dus geen vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem. 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.

3. In de [] komen zowel eengezins- als meergezinswoningen voor, met twee of meer woonlagen. Een 100tal meter verderop in de straat werd recent een groepswooningbouwproject gerealiseerd met drie bouwblokken die overwegend drie woonlagen hebben. Gezien de ligging in het centrum van [], kan kernversterking

door bouwprojecten met drie woonlagen principieel aanvaard worden.

Het perceel maakt deel uit van de dichte kernbebouwing van het hoofddorp [REDACTED]. Het wonen dient in het hoofddorp prioritair te worden gestimuleerd met aandacht voor de differentiatie van het woningaanbod, in functie van een aanbodbeleid voor de verschillende lagen van de bevolking. Goed uitgeruste en comfortabele studio's helpen dit aanbod ondersteunen.

4. Naast een afweging van de aanvraag met de omgeving en de ruimere context, houdt een toetsing aan een goede ruimtelijke ordening ook in dat voor elke individuele constructie een aanvaardbare functionaliteit en gebruikswaarde wordt gecreëerd. In het geval van woonegelegenheden dient een minimale comforteis en woonhygiëne vooropgesteld te worden.

De studio is ingericht in functie van de huisvesting van één persoon. In tegenstelling tot een eerder ingediend dossier, geeft de huidige aanvraag een gedetailleerd en realistisch overzicht, met foto's, berekeningen, beschrijvingen en gedetailleerde plannen, van de inrichting en opbouw van de studio. Op basis van deze uitgebreide informatie kan geoordeeld worden dat de woonruimte voldoende wooncomfort heeft voor één persoon. De beschikbare oppervlakte is beperkt en bevindt zich volledig onder hellende dakvlakken, maar toch is de leefbaarheid van de studio aanvaardbaar. Dit is in hoofdzaak het gevolg van een optimale benutting van de beschikbare ruimte met lage ingemaakte kasten in de slaaphoek, zithoek en keuken, en door de relatief hoge afwerkingsgraad van de ruimten. De studio krijgt veel natuurlijk licht binnen vanuit 3 windstreken. De bewegingsruimte is beperkt maar aanvaardbaar voor één persoon.

Het wooncomfort zou nog kunnen toenemen door de plaatsen van een dakuitbouw in de eetkamer. Een dergelijke ingreep zou niet alleen de nuttige binnenoppervlakte vergroten, maar ook de leefkwaliteit, wanneer men door verticaal raam kan buiten kijken.

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

- gezien de ligging in het centrum van [REDACTED], kan kernversterking door bouwprojecten met drie woonlagen principieel aanvaard worden;*
- het aanbieden van goed uitgeruste en comfortabele studio's helpen een gedifferentieerd woningaanbod in het hoofddorp ondersteunen;*
- de woonkwaliteit van de studio is aanvaardbaar.*

...

Na de hoorzitting van 2 december 2010 beslist de verwerende partij op 2 december 2010 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij herneemt in haar motivering het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat het beroep tijdig is ingesteld. Er worden terzake geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

Zowel de verwerende partij als de tussenkomende partijen merken op dat de verzoekende partij haar beroep tot nietigverklaring baseert op artikel 4.8.16, § 1, 6° VCRO.

“ ...

Op grond van die bepaling kunnen beroepen bij Uw Raad worden ingesteld door “6° de bij het dossier betrokken adviserende instanties aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, respectievelijk artikel 4.7.26, §4, 2°, op voorwaarde dat zij tijdig advies hebben verstrekt of ten onrechte niet om advies werden verzocht.

...”

De verwerende partij werpt verder op dat de verzoekende partij in haar hoedanigheid van gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar van het Agentschap RO Vlaanderen niet over de vereiste procesbevoegdheid – hoedanigheid – zou beschikken om op een ontvankelijke wijze beroep in te stellen en voegt daar aan toe:

“ ...

Enkel het Vlaamse Gewest, zoals vertegenwoordigd door de Vlaamse regering, middels delegatie mogelijks in de persoon van de bevoegde minister, beschikt over de hiertoe vereiste hoedanigheid.

...”

Beoordeling door de Raad

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is rechts- en handelingsbekwaam en dus titularis van bepaalde bevoegdheden en verplichtingen. In artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO, in de versie vóór de wijziging bij decreet van 18 november 2011 tot wijziging van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening inzake de beroepsmogelijkheden, wordt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ad nominatim vermeld, hetgeen betekent dat hij van rechtswege als belanghebbende en dus als procesbekwaam wordt beschouwd.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift weliswaar verwijst naar artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 6° VCRO, maar tevens dat zij, door uitdrukkelijk te refereren aan het feit dat zij nominatim in dit artikel wordt vermeld, haar belang wel degelijk put uit artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO.

Door in de VCRO te bepalen dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar het beroep bij de Raad aanhangig kan maken, heeft de decreetgever hem niet alleen van rechtswege belanghebbende en procesbekwaam gemaakt, maar tevens de procesbevoegdheid gegeven om in die hoedanigheid zelf voor de Raad een beroep in te stellen.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in:

“ ...

Schending van art. 4.3.1., § 1, 1°b juncto, art. 4.3.1., § 2, 1° en art. 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, en het redelijkheidsbeginsel, evenals het rechtszekerheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur

doordat in de bestreden beslissing de vergunning wordt verleend op grond van de overweging dat de woonkwaliteit van de studio in kwestie aanvaardbaar is

terwijl in toepassing van de hoger vermelde regelgeving deze – integendeel – een weigering van de aanvraag noodzakelijk maakt nu de vereiste woonkwaliteit niet aanwezig is.

(...)

Artikel 1.1.4. VCRO luidt: “De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.”

Artikel 4.3.1, §1 VCRO stelt de beoordelingsgronden bij de vergunningsaanvraag vast onder de algemene bepalingen en luidt: “Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

- a) (...)*
- b) een goede ruimtelijke ordening;”.*

De overeenstemming met die goede ruimtelijke ordening wordt dan eveneens bepaald in art. 4.3.1, §2 VCRO, dat luidt: “De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° (...)

Wanneer dan in de voorliggende aanvraag met de beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project, moet vastgesteld worden dat de verhuurde oppervlakte, met inbegrip van de inkomhal en de kelder in het totaal bijna 56 m² bedraagt, en dat de oppervlakte voor de woonruimte met een vrije hoogte van minimum 1,80 m, zich echter beperkt tot 22,11 m², en wanneer (...) nog zelfs blijkt dat een deel van de zogenaamde vrije hoogte van 1,80 m ontnomen is door de dragende structuur van het dak en aldus het grootste gedeelte van de studio in kwestie niet over een vrije hoogte van 1,80 m beschikt en zelfs veel kleiner is dan kan niet in redelijkheid worden besloten tot een voldoende woonkwaliteit van de studio zonder miskenning van de hoger vermelde regels.

Ook heeft de Deputatie in het bestreden besluit, ondanks de vaststelling dat het wooncomfort voldoende zou zijn voor één persoon, overwogen dat de beschikbare oppervlakte beperkt is en zich volledig bevindt onder hellende dakvlakken.

Ten onrechte wordt er in overwogen dat de leefbaarheid van de studio toch aanvaardbaar is.

Dit wordt ten onrechte gemotiveerd door het feit dat dit in hoofdzaak het gevolg is van een optimale benutting van de beschikbare ruimte met lage ingemaakte kasten in de slaaphoek, de zithoek en de keuken, en door de relatieve hoge afwerkingsgraad van de ruimten.

Thans werd er beslist dat de studio veel natuurlijk licht krijgt van de 3 windstreken en dat de bewegingsruimte weliswaar beperkt is maar aanvaardbaar zou zijn voor één persoon.

Zelf stelt de Deputatie vast dat het wooncomfort nog zou kunnen toenemen door het plaatsen van een dakuitbouw in de eetkamer, doch dat een dergelijke ingreep niet alleen de nuttige oppervlakte zou vergroten maar ook de leefkwaliteit wanneer men door een verticaal raam naar buiten kan kijken.

Dit is echter niet deel uitmakend van de huidige vergunde aanvraag.

Dit is des te meer opmerkelijk nu de Deputatie op 14 april 2009 de aanvraag ingediend door de heer en mevrouw [REDACTED] voor het verbouwen van het gebouw met een apotheek en twee appartementen tot een apotheek en twee appartementen en een studio in de bewoonbare zolder, gelegen op hetzelfde perceel, geweigerd heeft, waarbij werd overwogen dat het ontwerp niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

(...)

In essentie is de huidige aanvraag dezelfde als de door de Deputatie destijds beoordeelde aanvraag.

In de nota gevoegd bij de stedenbouwkundige aanvraag stelt de bouwheer (...) dat de Deputatie ten onrechte in de eerste beslissing sprak van een vrije hoogte van 1,80 m enkel voor de leefkamer, keuken en slaapkamer, wat 19 m² zou zijn waar dit volgens de nota om 22,11 m² zou gaan.

In de nota wordt gesteld dat de binnen deze oppervlakte, waar er een hoogte is van 1,80 m de bewegingsruimte niet wordt gehinderd door het dakgebint op 1,40 m, daarbij stellende dat er geen hindernis is omdat de enige houten kolom geïntegreerd is in de scheidingsmuur tussen de slaapkamer en de leefruimte.

Blijkbaar heeft de aanvrager dan om zoveel mogelijk leefruimte binnen de 1,80 m vrije hoogte te laten vallen voorgesteld om het bed, de eettafel, stoelen, zetels en andere te plaatsen binnen de zone, wat zou voorgesteld zijn op de plannen.

Nog steeds volgens de nota wordt eveneens gesteld dat de bovenrand van de dakopeningen hoger was dan de 1,50 m, zoals vermeld in het eerste besluit.

Het zijn niet de minuscule verschillen die in de nota worden aangebracht en die de basis vormen voor de tweede vergunningsaanvraag, die kunnen meebrengen dat de aanvraag op zich anders zou worden beoordeeld gelet op de essentiële beperking van het wooncomfort, en dit door de uitermate beperkte hoogte van de leefruimte.

Het valt dan ook niet in te zien hoe redelijkerwijze de Deputatie van de vorig genomen beslissing over de nagenoeg identieke aanvraag thans tot een afwijkende beslissing si gekomen van de eerder genomen beslissing.

...”

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

De verzoekende partij komt in beroep tegen de toegekende stedenbouwkundige vergunning, in essentie om volgende redenen:

- De vorige aanvraag werd geweigerd omdat de geplande leefruimtes onvoldoende woon- en leefkwaliteit boden. Uit het huidig ingediende dossier blijkt dat de studio, ondanks de ongunstige uitspraak van de deputatie, werd ingericht. De zolderruimte waarin de geplande studio wordt ingeplant blijft qua volume en oppervlakte nagenoeg dezelfde als bij de vorige aanvraag.*
- De beperktheid van de studio qua bruikbaar volume en vrije hoogte van 1.80m maakt dat een verder opsplitsing van het gebouw tot het creëren van een extra woongelegenheden in de zolderruimte niet verantwoord is naar woon- en leefkwaliteit toe.*

Volgens de GSA is er in essentie niets veranderd aan de aanvraag opzichts deze dewelke heeft geleid tot het weigeringsbesluit van de deputatie van 14 april 2009 en valt dan ook niet in te zien hoe redelijkerwijze de deputatie tot de thans afwijkende beslissing is kunnen komen.

Het is uiteraard niet omdat een eerdere aanvraag werd geweigerd dat een nieuwe aanvraag die betrekking heeft op hetzelfde voorwerp niet zou kunnen worden ingewilligd.

Het betreft daarenboven twee verschillende besluiten; de deputatie moet in deze niet motiveren om welke reden zij thans al dan niet van een eerder besluit wenst af te wijken, dan wel om welke redenen van goede ruimtelijke ordening de voorliggende aanvraag al dan niet kan worden ingewilligd.

Dit is dan ook precies hetgeen de deputatie in dezer heeft gedaan: zij heeft op basis van het voorliggende dossier, binnen de grenzen van de planologische voorschriften van het gewestplan, inzonderheid het woongebied, en rekening houdend met de onmiddellijke omgeving en met de woonkwaliteit die thans wél wordt aangetoond voor de betrokken aanvraag, geoordeeld dat de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg.

In het bestreden besluit wordt hieromtrent uitdrukkelijk overwogen dat naast een afweging van de aanvraag met de omgeving en de ruimere context een toetsing aan een goede ruimtelijke ordening ook inhoudt dat voor elke individuele constructie een aanvaardbare functionaliteit en gebruikswaarde wordt gecreëerd. In het geval van woongelegenheden dient een minimale comforteis en woonhygiëne vooropgesteld te worden.

...”

Tevens verwijzend naar het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar benadrukt de verwerende partij dat zij heeft kunnen vaststellen dat het ingediende project thans wel behoorlijk omschreven en gedocumenteerd is, en dat op basis van de door de aanvrager meegedeelde gedetailleerde informatie kon beoordeeld worden of de voorhanden zijnde

leefruimte voldoende wooncomfort biedt voor één persoon. Voor wat de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening betreft verwijst de verwerende partij naar de bestreden beslissing en naar het eensluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en benadrukt ze dat zij binnen het kader van de haar decretaal toegekende appreciatiebevoegdheid uitgegaan is van de juiste feitelijke gegevens om in redelijkheid tot het besluit te komen dat de aanvraag verenigbaar is met de eisen van een behoorlijke ruimtelijke ordening. Tenslotte wijst de verwerende partij er op dat de Raad zijn beoordeling van de eisen van de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening niet in de plaats vermag te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid.

Ook de tweede tussenkomende partij herneemt in algemene lijnen de door de verwerende partij ontwikkelde argumentatie om tot de conclusie te komen dat de verwerende partij wel degelijk in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen, en benadrukt dat de verzoekende partij zich in haar verzoekschrift beperkt tot loutere opportuniteitskritiek maar er niet in slaagt aan te tonen dat het oordeel van de verwerende partij onwettig zou zijn.

De eerste tussenkomende partij sluit zich aan de argumentatie zoals ontwikkeld door de verwerende partij en de tweede tussenkomende partij.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“ ...

De schending van de ingeroepen regelgeving volstaat voor het vaststellen van de onwettigheid van de beslissing. Dit houdt niet in dat de verzoekende partij vraagt aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen om zich in de plaats te stellen van de beslissende overheid die haar vrijheid van oordeel en behoudt doch daarbij de regelgeving van het VCRO niet mag schenden, net zo min als de andere ingeroepen beginselen, zoals het zorgvuldigheidsbeginsel.

Hoezeer de tussenkomende partijen zich ook inspannen om te stellen dat de afwijkende beslissing theoretisch en in casu mogelijk zou zijn t.o.v. de eerder genomen weigeringsbeslissing, is het onbetwist dat de huidige aanvraag quasi identiek is aan de vorige. Het valt dan ook niet in te zien hoe een redelijk zorgvuldige overheid tot een ander besluit komt dan het reeds genomen besluit.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Luidens artikel 1.1.4. VCRO is de ruimtelijke ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO bepaalt dat: “Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

- a) (...)
- b) een goede ruimtelijke ordening;”.

De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt verder verduidelijkt in art. 4.3.1, §2 VCRO luidens hetwelk deze wordt beoordeeld met inachtneming van een aantal beginselen, zoals onder meer de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4.

De verwerende partij beschikt als vergunningverlenend bestuursorgaan bij haar beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en, met name, bij de toetsing van het aangevraagde aan de vereiste woonkwaliteit, over een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan zich hierbij dan ook niet in de plaats stellen van de verwerende partij. Slechts een zienswijze die de grenzen van de redelijkheid te buiten gaat, kan door de Raad gesanctioneerd worden. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad dient vast te stellen dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normale beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing – het gunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar parafraserend – wel degelijk een kritische afweging maakt van het aangevraagde in het licht van het de vereiste woonkwaliteit, en tevens benadrukt dat deze woonkwaliteit, anders dan in een voorgaande en geweigerde aanvraag, nu afdoende wordt gedocumenteerd. Zij stelt vast dat de studio is ingericht in functie van de huisvesting van één persoon, en dat uit de voorgelegde uitgebreide informatie blijkt dat de woonruimte voldoende wooncomfort biedt voor één persoon. Weliswaar stelt de verwerende partij vast dat de beschikbare oppervlakte beperkt is en zich volledig onder hellende dakvlakken bevindt, en suggereert zij dat het wooncomfort zou kunnen verhogen door het plaatsen van een dakuitbouw, maar verwijzend naar de optimale benutting van de beschikbare ruimte door lage ingemaakte kasten in de slaaphoek, zithoek en keuken, naar de relatief hoge afwerkingsgraad van de ruimten, en naar het gegeven dat de studio veel natuurlijk licht binnen krijgt, acht zij de leefbaarheid aanvaardbaar.

De Raad oordeelt dat de kritiek van de verzoekende partij zich in essentie beperkt tot opportunistiekritiek, en zij er niet in slaagt om de onjuistheid of kennelijke onredelijkheid van de beoordeling van de verwerende partij aan te tonen.

In zoverre een schending van artikel 4.3.1, §1,1°b VCRO, artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, artikel 1.1.4. VCRO en van het redelijkheidsbeginsel wordt aangevoerd is het middel ongegrond.

2.

In de mate dat de verzoekende partij een schending van het rechtszekerheidsbeginsel voorhoudt, merkt de Raad op dat een middel bestaat uit de voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel volgens de verzoekende partij wordt geschonden.

De verzoekende partij zet niet uiteen op welke wijze het bestreden besluit een schending uitmaakt van het rechtszekerheidsbeginsel. In zoverre een schending van dit beginsel wordt aangevoerd is het middel niet ontvankelijk.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In haar wederantwoordnota ontwikkelt de verzoekende partij een nieuw tweede middel, dat zij put uit een schending van artikel 4.7.33, § 1, 1^e lid VCRO, de formele en de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel.

Beoordeling door de Raad

Daargelaten de vraag of dit nieuwe middel de openbare orde aanbelangt, merkt de Raad op dat ook middelen die de openbare orde raken in principe in het inleidend verzoekschrift moeten worden ontwikkeld teneinde de rechten van verdediging van de andere partijen te vrijwaren, tenzij de grondslag ervan pas nadien aan het licht is kunnen komen. Dit is in casu niet het geval, daar de verzoekende partij het overigens gunstig en gelijklopend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als bewijsstuk 2 aan haar inleidend verzoekschrift hecht.

Het middel is onontvankelijk.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de [REDACTED] en van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED]
2. De afstand van het verzoek tot tussenkomst van de gemeente [REDACTED] wordt vastgesteld.
3. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
4. 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 op 6 oktober 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Ludo DE JAGER,	voorzitter van de achtste kamer,
	met bijstand van
Thibault PARENT	toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,	De voorzitter van de achtste kamer,
-------------------------	-------------------------------------

Thibault PARENT

Ludo DE JAGER