

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0815 van 25 november 2014
in de zaak 1011/0727/A/8/0675

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**

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

beiden bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Amelia VANGRONSVELD
kantoor houdende te 3000 Leuven, Naamsestraat 165
waar woonplaats wordt gekozen

3. Het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente** [REDACTED]

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 29 maart 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 17 februari 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de eerste en tweede tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 8 november 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de eerste en tweede tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van de inrichting van de zolderverdieping tot 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 het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De eerste en tweede tussenkomende partij hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend. De derde tussenkomende partij heeft eveneens een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 oktober 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Wouter HAELEWYN heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij en haar advocaat Dennis MUÑIZ ESPINOZA, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij, advocaat Amelia VANGRONSVELD die verschijnt voor de eerste en tweede tussenkomende partij en advocaat Bert VAN HERREWEGE die loco advocaat Dirk LINDEMANS verschijnt voor de derde tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

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

III. TUSSENKOMST

1.

[REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 6 mei 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 27 mei 2011 de tussenkomende partijen, als aanvragers van de stedenbouwkundige vergunning, toegelaten om in de debatten tussen te komen en gesteld dat het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk is.

Er zijn thans geen redenen om anders te oordelen. Het verzoek tot tussenkomst van de eerste en tweede tussenkomende partij is ontvankelijk.

2.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 29 april 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 27 mei 2011 de tussenkomende partij, als het bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan in de zin van artikel 4.8.16, §1, 2° VCRO, toegelaten om in de debatten tussen te komen en gesteld dat het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk is.

Er zijn thans geen redenen om anders te oordelen. Het verzoek tot tussenkomst van de derde tussenkomende partij is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 2 september 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het regulariseren van het omvormen van de zolderverdieping tot een studio & het plaatsen van dakvensters”.

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 gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op onbekende datum het volgende gunstig advies:

“ ...

Historisch overzicht

De stedenbouwkundige vergunning 1991/0129 werd door het college van burgemeester en schepenen afgeleverd op 17-10-1991 voor het verbouwen van de bestaande woning tot twee appartementen.

Besproken op het 3-partijenoverleg van 22-10-2010.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het perceel is gelegen langsheen de gemeenteweg Paardenmarktstraat 120 en is bebouwd met een meergezinswoning.

Overwegende dat de aanvraag zich situeert in een halfopen bebouwing langsheen de [REDACTED] ; dat het straatbeeld aldaar, door een versnippering in kroonlijst- en nokhoogte een zeer heterogeen karakter vertoont.

Het project omvat het regulariseren van de inrichting van de zolderverdieping tot woongelegenheid.

De nieuwe woongelegenheid bevindt zich op de zolderverdieping en bestaat uit een inkomhal, een berging, een badkamer met toilet, een leefruimte, een keuken en een slaapkamer. In totaal omvat het gebouw nu 3 woongelegenheden.

Er zijn ook twee dakvlakramen voorzien in het dakvlak langs de achtergevel.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het 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 de hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing in het Vlaamse Gewest.

Algemene conclusie

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

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 22 november 2010 het volgende ongunstig advies:

“ ...

- functionele inpasbaarheid

Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur is de structuur van het gebied gekend. In de nabije omgeving zijn geen vergunde appartementen. Het toevoegen van een woonegelegenheid in de zolderverdieping is niet verantwoord in de ruimtelijke ordening van de onmiddellijke omgeving.

...

Gebruiksgenot: Tijdens de bespreking van het project op het 3 PO d.d. 22/10/2009 werd er reeds op gewezen dat de wooneenheid, gecreëerd door omvorming van de zolderverdieping tot studio, onvoldoende woonkwaliteit bood doordat de volledige verdieping zich onder dakhelling bevindt en dat er een beperkte beloopbare ruimte was. De studio heeft geen direct toetreedbare buitenruimte. De eventuele ingebruikname van het aanwezige platte dak als buitenruimte zou de privacy van de omwonenden in het gedrang brengen. Ten tijde van de bespreking was het project nog niet gerealiseerd. Uit de bijgevoegde foto's blijkt dat de omvorming in de tussentijd zonder stedenbouwkundige vergunning is uitgevoerd. De zolderverdieping bevindt zich onder dezelfde dakhelling en beschikt over dezelfde hoogte en oppervlakte als ten tijde van bovenvermelde bespreking. Door de beperkte hoogte van de zolderverdieping en het ontbreken van een vanuit de studio betreedbare buitenruimte biedt deze te weinig woonkwaliteit en gebruiksgenot.

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 met zijn onmiddellijke omgeving.

ADVIES

Ongunstig

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] weigert op 8 november 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste en tweede tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing door een letterlijke overname van het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De eerste en tweede tussenkomende partij tekenen tegen deze beslissing op 17 december 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 februari 2011 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Op 17 februari 2011 beslist de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag beoogt de regularisatie van de omvorming van zolder tot derde woonegelegenheid in het gebouw.

De studio heeft een totale oppervlakte van +- 60 m² (binnenmaten en zonder de traphal), maar de beschikbare ruimte met een minimale hoogte van 1.80 m bedraagt slechts +- 47m². De studio omvat een inkom met berging, een leefruimte met open keuken (4.00 x 8.30m), een slaapkamer en een badkamer. In de kelder bevindt zich een bijkomende berging.

De leefruimte wordt verlicht via twee grote dakvlakramen in het achterste dakvlak en twee verticale ramen in de dakuitbouw aan de voorzijde. Hier bevindt zich de open keuken. Ook de slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde, met verticale ramen in de

rechterhelft van de dakuitbouw. De badkamer wordt verlicht via glasdallen in de rechter zijgevel. Alle ruimten worden verlucht en ruimschoots verlicht.

Beschrijving van de plaats

Het perceel is gelegen in het centrum van [REDACTED]. De bebouwing langs de voorliggende [REDACTED] bestaat hoofdzakelijk uit eengezinswoningen in gesloten orde. De woningen hebben twee bouwlagen en een zadeldak. De meeste woningen beschikken niet over een parkeerplaats in de woning of op het eigen terras. Er wordt dan ook druk (beurtelings) geparkeerd op de straat.

Het perceel is 10.14 m breed en ± 77 m diep. Het reliëf daalt naar de achterste perceelsgrens. Door de ligging in een bocht aan de zijdelingse perceelsgrens staat de woning niet haaks op de rooilijn. Op de rooilijn staat een halfopen meergezinswoning met twee bouwlagen en een zadeldak. De woning staat ingeplant op de linker – en op 1.64 m van de rechter perceelsgrens. De korte zijdelingse bouwvrije strook bestaat van vóór de verbouwing tot meergezinswoning. De woning heeft een bouwdiepte van 15.00 m op de begane grond en 12.00 m op de verdieping. Het zadeldak staat op het oorspronkelijke hoofdgebouw, dat een bouwdiepte heeft van 9.20 m. In het voorste dakvlak, boven de voorgevel, bevindt zich een driehoekige dakuitbouw.

...

Beoordeling

1. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 vna het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht.

De regularisatie van een bijkomende woongelegenheid in een meergezinswoning is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

...

3. 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. Gezien de ligging in het centrum van [REDACTED], kan kernversterking door bouwprojecten met drie woonlagen principieel aanvaard worden.

4. Naast een afweging van de aanvraag met de omgeving en de ruimere context houdt een toetsing aan de goede ruimtelijke ordening ook in 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.

Het appartement beschikt over voldoende oppervlakte met een minimale hoogte van 1.80 m (± 47 m²) om als een volwaardige woonentiteit te kunnen functioneren. Het appartement wordt goed verlicht en verlucht en biedt zicht op de omgeving. De beschikbare ruimte wordt optimaal benut, de ruimten kennen een hoge afwerkingsgraad.

Het argument van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar dat de studio onvoldoende woon- en leefkwaliteit biedt door het ontbreken van een private buitenruimte, wordt niet bijgetreden. Het aanbieden van een buitenruimte door middel van een terras, een balkon of een private tuin, betekent uiteraard een meerwaarde voor een appartement, maar is geen absolute noodzaak voor de leefbaarheid van een woongelegenheid. In dichtbebouwde omgevingen is het tevens niet altijd haalbaar om elk appartement van een private buitenruimte te voorzien, en zeker niet bij bestaande gebouwen.

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 3 woonlagen principieel aanvaard worden;
- het aanbieden van goed uitgeruste en comfortabele studio's helpt een gedifferentieerd woningaanbod in het hoofddorp ondersteunen;
- de woonkwaliteit van de studio is aanvaardbaar;
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd met een aangetekend schrijven van 28 februari 2010 betekend aan de verzoekende partij. Het beroep tot vernietiging, ingediend bij aangetekend schrijven van 29 maart 2010 is tijdig.

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

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikte ten tijde van het instellen van het beroep, op grond van artikel 4.8.16, §1, 5° VCRO over het rechtens vereiste belang om een vordering in te stellen bij de Raad.

De Raad aanvaardt tevens dat uit artikel 4.8.16, §1 VCRO niet alleen het potentieel belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar blijkt, maar ook diens hoedanigheid en meer bepaald diens procesbevoegdheid om een vordering in te stellen bij de Raad.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schendingen in van artikel 4.7.23, §1, lid 1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motiveringsplicht, van de materiële motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

In een eerste middelonderdeel wordt de schending ingeroepen van artikel 4.7.23, §1, lid 1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motiveringsplicht en van de materiële motiveringsplicht. In het bijzonder wordt gesteld dat in de bestreden beslissing op geen enkele wijze melding wordt gemaakt van de feitelijke en juridische determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Bijgevolg zou niet kunnen worden nagegaan of de verwerende partij haar beslissing daadwerkelijk op grond van voormeld verslag heeft genomen en hierbij de eventuele andersluidende overwegingen op afdoende wijze heeft weerlegd.

In een tweede middelonderdeel wordt de schending ingeroepen van het zorgvuldigheidsbeginsel. Dit gezien uit de bestreden beslissing niet zou kunnen worden afgeleid of ze daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd genomen,

minstens dat niet kan worden vastgesteld of de verwerende partij rekening heeft gehouden met de determinerende overwegingen, zowel in feite als in rechte, van voormeld verslag.

2.

De derde tussenkomende partij antwoordt hierop dat de verzoekende partij geen belang heeft bij de opwerping van het eerste middel. Dit gezien enerzijds zijzelf de mogelijkheid had om een kopie van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op te vragen maar dat klaarblijkelijk niet heeft gedaan en anderzijds uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar blijkt dat de bestreden beslissing de overwegingen van dit verslag integraal heeft overgenomen en er ook dezelfde conclusie aan verbindt.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij heeft inderdaad geen belang bij het aanvoeren van de onregelmatigheden met betrekking tot het ontbreken van de verwijzing naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de bestreden beslissing.

Uit het administratief dossier blijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een met de bestreden beslissing volledig gelijklopend verslag heeft opgesteld. De verwerende partij kan de motivering van haar beslissing steunen op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zelfs door de letterlijke overname van (de motivering van) dit verslag. De verzoekende partij kent de inhoud van dit verslag dan ook door de bestreden beslissing.

Wel moet de verwerende partij, op basis van artikel 4.7.23, §1 VCRO, in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermelden dat zij zich aansluit bij dit (eensluidend) verslag.

De verzoekende partij heeft in casu evenwel geen belang bij het invoeren van dit vormgebrek.

Wanneer de Raad de bestreden beslissing vernietigt op basis van dit louter formeel gebrek noopt dit de verwerende partij alleen tot een nieuwe beslissing met een uitdrukkelijke verwijzing naar dit verslag en het eensluidend karakter ervan, maar niet noodzakelijk tot een inhoudelijk andersluidende beslissing.

Het eerste middelonderdeel is dan ook onontvankelijk.

2.

Het tweede middelonderdeel is ongegrond, in de mate dat wordt aangevoerd dat niet kan worden vastgesteld of de verwerende partij rekening heeft gehouden met de determinerende overwegingen van het verslag. Zoals reeds aangegeven bij de beoordeling van het eerste middelonderdeel, heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een met de bestreden beslissing volledig gelijklopend verslag uitgebracht en stemt de motivering van het bestreden besluit overeen met de inhoud en motivering van het verslag, zodat bezwaarlijk kan worden voorgehouden dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met de determinerende overwegingen van dit verslag.

In de mate dat wordt aangevoerd dat uit de bestreden beslissing niet zou kunnen worden afgeleid dat zij daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is genomen, is het tweede middelonderdeel onontvankelijk, aangezien de verzoekende partij – zoals reeds aangegeven bij de beoordeling van het eerste middelonderdeel – niet aantoont of aannemelijk maakt in welke mate haar belangen worden geschaad door de afwezigheid in de bestreden beslissing van een uitdrukkelijke verwijzing naar het verslag en de strekking ervan.

Het tweede middelonderdeel is deels ongegrond, deels onontvankelijk.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste onderdeel roept de verzoekende partij de schendingen in van de artikelen 4.3.1., §1, 1°, b) juncto artikel 4.3.1., §2, 1° en artikel 1.1.4. VCRO, van artikel 5.1.0. van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van het redelijkheidsbeginsel en van het zorgvuldigheidsbeginsel, evenals van de materiële motiveringsplicht. Dit gezien in de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van een studio die slechts beschikt over een oppervlakte van 47 m² met een minimale hoogte van 1,80m, en niet beschikt over een vanuit de studio toetreedbare binnenruimte, terwijl de goede ruimtelijke ordening zou vereisen dat de studio dient te beschikken over een voldoende hoogte en een toetreedbare buitenruimte om te voldoen aan de noodzakelijke woonkwaliteit en het gebruiksgenot. Eveneens zou er in de bestreden beslissing niet worden geantwoord op het feit dat in het negatief advies van de verzoekende partij enerzijds werd gesteld dat er geen andere vergunde appartementen zijn in de nabije omgeving en dat het toevoegen van een woongelegenheid bijgevolg niet verantwoord is in de ruimtelijke ordening van de onmiddellijke omgeving en anderzijds dat de volledige verdieping zich onder dakhelling bevindt.

In een tweede middelonderdeel roept de verzoekende partij de schending in van het redelijkheidsbeginsel. Dit gezien in de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van een studio die slechts beschikt over een oppervlakte van 47 m² met een minimale hoogte van 1.80m, en niet beschikt over een vanuit de studio toetreedbare buitenruimte, terwijl dit kennelijk onredelijk zou zijn.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de regularisatie van een bijkomende woongelegenheid in een meergezinswoning geenszins in strijd is met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied. Zij stelt tevens dat zij in de bestreden beslissing terecht heeft geoordeeld dat, gezien de ligging van de woning in het centrum van de gemeente [REDACTED], kernversterking door bouwprojecten met drie woonlagen in casu principieel aanvaard kan worden. Vervolgens stelt zij dat de kwestieuze studio wel degelijk aan de minimale comforteis en vooropgestelde woonhygiëne voldoet. Zij beschikt over een voldoende oppervlakte, namelijk 47m², met een minimale hoogte van 1.80 meter, zodat zij als een volwaardige woonentiteit kan functioneren. Tevens wordt zij goed verlicht en verlucht, biedt zij zicht op de omgeving, wordt de beschikbare ruimte optimaal benut en kennen de ruimten een hoge afwerkingsgraad. Er kan dan ook geen sprake zijn van een onvoldoende woon- en leefkwaliteit en evenmin van enige schending van de goede ruimtelijke ordening. Tot slot stelt zij dat de bestreden beslissing wel degelijk afdoende, pertinent, concreet, precies en uitdrukkelijk werd gemotiveerd met uitvoerige vermelding van de onderliggende feitelijke en juridische motieven.

3.

De eerste en tweede tussenkomende partij voegen hier nog aan toe dat de beoordeling omtrent de goede ruimtelijke ordening tot de discretionaire bevoegdheid behoort van de verwerende partij, zodat de Raad ter zake enkel een marginale controle kan uitoefenen. Het is volgens haar geenszins manifest onredelijk om een studio met een oppervlakte van ongeveer 47 m² met een minimale hoogte van 1,80 meter als een volwaardige woonentiteit te laten functioneren. Ter zake

verwijst zij onder meer naar een verslag van een plaatsbezoek van 17 mei 2010 van de Dienst Stedenbouw en Woonbeleid van de gemeente [REDACTED]. Tot slot wordt nog gesteld dat ook de overwegingen uit het ongunstig advies van de verzoekende partij op afdoende wijze werden weerlegd door de verwerende partij.

4.

De derde tussenkomenende partij voegt hier vervolgens nog aan toe dat de verwerende partij geenszins ten onrechte geen rekening zou hebben gehouden met relevante gegevens, of enige pertinente argumentatie onbeantwoord zou hebben gelaten. De motieven die in de bestreden beslissing worden aangehaald zijn volgens haar feitelijk en juridisch correct en maken deel uit van het toetsingskader voor stedenbouwkundige vergunningen.

5.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij tot slot nog dat de verwerende partij de problematiek van de private buitenruimte niet zou hebben gelinkt aan de concrete omstandigheden van de aanvraag en deze zou beperken tot een absolute stelling dat er niet steeds een private buitenruimte verplicht is.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, § 1 en § 2 VCRO luidt als volgt :

“§ 1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,

b) een goede ruimtelijke ordening;

2° indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2;

3° indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;

4° in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, § 1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd.

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken, en kan enkel in eerste administratieve aanleg worden opgelegd.

§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op 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;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De Vlaamse Regering kan, thematisch of gebiedsspecifiek, integrale ruimtelijke voorwaarden bepalen, ter beoordeling van de inpassing van welbepaalde handelingstypes, of van handelingen in specifieke gebieden, in een goede ruimtelijke ordening, onverminderd strengere planologische voorschriften of verkavelingsvoorschriften.”

2.

Inzake de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, moet het vergunningsbesluit duidelijk de met die ordening verband houdende redenen opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt. De overwegingen ter zake moeten afdoende zijn.

Er kan derhalve slechts rekening worden gehouden met de in het bestreden besluit zelf vermelde motieven.

3.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole, heeft hij echter wel tot opdracht aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen bouwwerken verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening.

4.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De ‘in de omgeving bestaande toestand’ is de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

Deze mogelijke relevante aandachtspunten en criteria zijn 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 VCRO.

Gelet op het bepaalde in artikel 1.1.4 VCRO, op grond waarvan bij het beoordelen van de verenigbaarheid van het gevraagde met de goede ruimtelijke ordening door de vergunningverlenende overheid mede rekening dient te worden gehouden met de ruimtelijke draagkracht, waaronder de gevolgen voor het leefmilieu en de sociale gevolgen, met het oog op

ruimtelijke kwaliteit, kan ook de woonkwaliteit van het gevraagde bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening worden betrokken.

Uit de gegevens van de zaak, blijkt dat de verzoekende partij in haar advies de aanvraag ongunstig beoordeelde omwille van enerzijds de gebrekkige functionele inpasbaarheid en anderzijds een gebrek aan woonkwaliteit en gebruiksgenot van het aangevraagde. In die omstandigheden diende de toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde des te zorgvuldiger te geschieden.

5.

Uit de feitenuiteenzetting blijkt vooreerst dat de verzoekende partij ernstige bezwaren liet gelden met betrekking tot de functionele inpasbaarheid van het aangevraagde, waarbij werd aangehaald dat er geen andere vergunde appartementen zijn in de nabije omgeving.

Aangaande het aspect “functionele inpasbaarheid” bevat het bestreden besluit de volgende relevante overwegingen:

“ ...

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag beoogt de regularisatie van de omvorming van zolder tot derde woonegelegenheid in het gebouw.

...

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 regularisatie van een bijkomende woonegelegenheid in een meergezinswoning is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

...

3. 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. Gezien de ligging in het centrum van [REDACTED], kan kernversterking door bouwprojecten met drie woonlagen principieel aanvaard worden.

... ”

Uit deze overwegingen kan worden afgeleid dat de verwerende partij de functionele inpasbaarheid van het gevraagde afdoende heeft beoordeeld en dat ze bij die beoordeling de overwegingen van de verzoekende partij heeft betrokken.

De Raad is van oordeel dat een dergelijke motivering in het licht van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO en van de (materiële) motiveringsplicht, in redelijkheid kan aangemerkt worden als een afdoende en zorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij heeft immers concreet en aan de hand van zekere en precieze gegevens nagegaan of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Zij heeft hierbij in het bijzonder niet alleen rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand, maar ook met het gegeven dat er in het gebouw zelf in het verleden reeds twee andere appartementen werden vergund en met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen van deze omgeving. Deze beleidsmatig gewenste ontwikkelingen komen de Raad geenszins onredelijk voor en werden overigens eveneens ondersteund in de gunstige adviezen van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Zij heeft bijgevolg aan de hand van pertinente motieven aangeduid waarom het aangevraagde functioneel inpasbaar is.

6.

De door de verzoekende partij geuite ernstige bezwaren met betrekking tot de woonkwaliteit en het gebruiksgenot van het aangevraagde, hebben betrekking op het feit dat de volledige verdieping zich onder de dakhelling bevindt, dat er slechts een beperkte beloopbare binnenruimte is en dat er een vanuit de studio toetreedbare buitenruimte ontbreekt.

Aangaande de aspecten “woonkwaliteit” en “gebruiksgenot”, waaromtrent de Raad slechts een marginale controle uitoefent gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid, bevat de bestreden beslissing de volgende relevante overwegingen:

“Naast een afweging van de aanvraag met de omgeving en de ruimere context houdt een toetsing aan de goede ruimtelijke ordening ook in 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.

Het appartement beschikt over voldoende oppervlakte met een minimale hoogte van 1.80 m ($\pm 47 \text{ m}^2$) om als een volwaardige woonentiteit te kunnen functioneren. Het appartement wordt goed verlicht en verlucht en biedt zicht op de omgeving. De beschikbare ruimte wordt optimaal benut, de ruimten kennen een hoge afwerkingsgraad.

Het argument van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar dat de studio onvoldoende woon- en leefkwaliteit biedt door het ontbreken van een private buitenruimte, wordt niet bijgetreden. Het aanbieden van een buitenruimte door middel van een terras, een balkon of een private tuin, betekent uiteraard een meerwaarde voor een appartement, maar is geen absolute noodzaak voor de leefbaarheid van een woongelegenheid. In dichtbebouwde omgevingen is het tevens niet altijd haalbaar om elk appartement van een private buitenruimte te voorzien, en zeker niet bij bestaande gebouwen.

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

...

- de woonkwaliteit van de studio is aanvaardbaar.

...”

...

Uit deze overweging blijkt dat de verwerende partij de woonkwaliteit en het gebruiksgenot van het gevraagde afdoende heeft beoordeeld en dat ze bij die beoordeling de overwegingen van de verzoekende partij heeft betrokken en ontmoet.

De verwerende partij heeft concreet en aan de hand van zekere en precieze gegevens nagegaan of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Zij heeft hierbij rekening gehouden met de comforteis, de woonhygiëne, de in de woning beloopbare oppervlakte en de afwezigheid van een private buitenruimte. Met betrekking tot dit laatste aspect heeft zij de argumenten van de verzoekende partij op een afdoende wijze weerlegd.

De bestreden beslissing bevat in deze omstandigheden een afdoende motivering inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het gevraagde.

7.

In een tweede middelonderdeel roept de verzoekende partij de schending in van het redelijkheidsbeginsel.

Of de bestreden beslissing naar redelijkheid verantwoord is, hangt af van de beleids- en beoordelingsruimte waarover de vergunningverlenende overheid beschikt. De verwerende partij beschikt ter zake over een discretionaire beoordelingsruimte. Appreciatievrijheid houdt de mogelijkheid in tot verschillende zienswijzen. Slechts een zienswijze die de grenzen van de redelijkheid te buiten gaat, kan door de Raad gesanctioneerd worden. Een kennelijke 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.

Gelet op hetgeen hierboven reeds werd gesteld met betrekking tot het eerste middelonderdeel van het tweede middel, is de Raad van oordeel dat de verwerende partij het redelijkheidsbeginsel niet heeft geschonden.

8.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De verzoeken tot tussenkomst van [REDACTED] zijn ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.

3. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 25 november 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Wouter HAELEWYN, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Ingrid VAN AKEN

Wouter HAELEWYN