

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0205 van 31 maart 2015
in de zaak 1314/0112/A/4/0092

In zake:

1. de heer **Herman LENAERTS**
2. mevrouw **Esther HOUBEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Joseph ROWIES
kantoor houdende te 3580 Beringen, Kruisbaan 102
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
de heer Tom LOOSE

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 28 oktober 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 12 september 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt van 2 mei 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het verbouwen van een handelspand/appartement tot een pand met 7 studentenkamers.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te Hasselt, Havenstraat 16 en met als kadastrale omschrijving afdeling 7, sectie G, nummer 205X2.

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 partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 6 januari 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Joseph ROWIES die verschijnt voor de verzoekende partijen, de heer Tom LOOSE die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

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

III. FEITEN

Op 21 maart 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de verbouwing van een handelspand/appartement tot een pand met 7 studentenkamers”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan ‘Hasselt-Genk’, 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.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 26 maart 2013 tot en met 25 april 2013, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De stad Hasselt, dienst Wonen, adviseert op 7 maart 2013 ongunstig, omwille van de voorziene ruimte voor de fietsenstalling en gemeenschappelijke ruimte en omdat de gemeenschappelijke ruimte dient te worden afgezonderd van de fietsenstalling.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt weigert op 2 mei 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

- *Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen van oordeel is dat de bestemmingswijziging van het handelspand/appartement tot studentenhuus niet verantwoord is in de ruimtelijke context.*
- *Het college staat er op dat de leefkwaliteit van de bestaande woonwijken maximaal gegarandeerd blijft. Dit zowel op vlak van mobiliteit als op vlak van leefbaarheid.*
- *Het project voorziet in de realisatie van 7 studentenkamers waarbij er geen parkeervoorzieningen zijn, daar waar het college minstens één parkeerplaats per 3 studentenkamers eist. Parkeermogelijkheden op het eigen perceel zijn evenwel hier niet mogelijk. Het perceel is dan ook niet geschikt voor de voorgestelde bestemming.*

- *In deze omgeving werden reeds een aantal studentenhuizen vergund. Bijkomende studentenhuizen zijn hier niet meer gewenst gezien de leefbaarheid van de omgeving hierdoor in het gedrang komt.*
 - *Bijkomend dient opgemerkt dat het ontwerp niet beantwoordt aan de politiecodex betreffende studentenhuysvesting en dit op volgende punten:*
 - *De fietsenstalling is onvoldoende groot en is tevens niet afgescheiden van de gemeenschappelijke ruimte.*
 - *De gemeenschappelijk ruimte dient afgezonderd te worden van de fietsenstalling en behaalt niet de minimumnorm van 1.5m²/student.*
- ...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 10 juni 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 augustus 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 27 augustus 2013 beslist de verwerende partij op 12 september 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...
Overwegende dat het beroep ertoe strekt vergunning te bekomen voor het verbouwen van een handelspand met appartement tot 7 studentenkamers; dat het pand gesitueerd is in de gesloten bebouwing van de Havenstraat te Hasselt en een gabariet heeft van drie bouwlagen onder de kroonlijst ((kroonlijsthoogte 8,30 meter); dat het gelijkvloers thans een handelsruimte is met achterliggende opslagruimte, totale bouwdiepte circa 27,50 meter; dat de verdiepingen (bouwdiepte 13 meter) ingericht zijn als een duplex appartement;

Overwegende dat huidige aanvraag voorziet :

- *het verbouwen van het gelijkvloers tot gemeenschappelijke ruimte /fietsenberging en 3 studentenkamers met sanitair. Tegen de achtergevel van de hoofdbouw wordt een deel van de achterbouw afgebroken (3,70 X 4,00) en voorzien als patio waarlangs licht wordt genomen voor de kamers 1 en 2.*
- *het verbouwen van de eerste en tweede verdieping respectievelijk tot twee studentenkamers met sanitair (kamers 4, 5, 6 en 7). In de achtergevel wordt een nieuwe dakkapel voorzien als uitbreiding voor kamer 7;*

Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan van 3 april 1979 de aanvraag gesitueerd is in een woongebied;

...
Overwegende dat de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende het behoud van gezinswoningen goedgekeurd bij deputatie van 12 juli 2007 (B.S. 27/08/2007) van kracht is;.

Overwegende dat de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende woonkwaliteit goedgekeurd bij deputatie van 11 augustus 2011 (B.S. 29/08/2011) van kracht is;

dat in artikel 02.02 een kamer en studio gedefinieerd worden als volgt:

a) kamer:

- *wooneenheid waarin één of meerdere van volgende voorzieningen ontbreken:*

- kookgelegenheid, bad of douche, WC
- minimale netto vloeroppervlakte : 12m²
- minimale netto vloeroppervlakte : 15 m² indien uitgerust met eigen badkamer
- bijhorende gemeenschappelijke ruimte met keuken met een vloeroppervlakte van netto 2m² per kamer en met een strikt minimum van 12 m²
- per schijf van 6 kamers, of per deel ervan, wordt één WC voorzien
- per schijf van 10 kamers, of per deel ervan, wordt één bad of douche voorzien
- b) studio/ kleine wooneenheid
- wooneenheid, al dan niet met aparte slaapkamer, uitgerust met kookgelegenheid, WC, bad of douche
- minimale netto vloeroppervlakte: 30 m²

dat artikel 04.02 van de verordening het minimum aantal parkeerplaatsen per wooneenheid bepaalt; dat een studentenkamer niet als woongelegenheid of als wooneenheid wordt beschouwd (artikel 00.04 definities);

Overwegende dat wat betreft het aspect ruimte voor water en de verordening inzake de afvoer van afvalwater en hemelwater het project geen uitbreiding voorziet van de bebouwde of verharde oppervlakte;

Overwegende dat het advies van de brandweer voorwaardelijk gunstig is;

Overwegende dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek van de aanvraag geen bezwaren ingediend werden;

Overwegende dat de bestaande toestand en meer specifiek het gabariet en de voorgevel afwijkt van de geveltekening van de bestaande en ontworpen toestand in onderhavige aanvraag, dat de bestaande toestand een voorgevel betreft in drie bouwlagen met een kroonlijst van circa 8,25 meter, dat de bestaande en ontworpen toestand in aanvraag een voorgevel betreft in twee bouwlagen onder mansardedak met een kroonlijsthoogte van circa 6,50 meter;

Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op het kleinste perceel in de gesloten bebouwing (1,5 are); dat de ontworpen woondichtheid derhalve zeer hoog is (> 370 woningen/ha);

Overwegende dat de oppervlakte van de gemeenschappelijke ruimte en fietsenberging niet voldoet aan de gemeentelijke verordening inzake woonkwaliteit : de minimum oppervlakte van de gemeenschappelijke ruimte voor zeven kamers moet 14 m² bedragen en apart moet een fietsenberging ingericht worden; dat in casu de oppervlakte van de gemeenschappelijke ruimte 9,33 m² bedraagt waarbij de fietsenberging uiteraard niet meegerekend is; dat de oppervlakte van de fietsenberging (5,74 m²) ons inziens onvoldoende is voor een bezetting van 7 studentenkamers;

Overwegende dat wat betreft het principe van het inrichten van studentenkamers in de Havenstraat de beroeper correct stelt dat in de omgeving (Kempische steenweg) talrijke kamers ingericht zijn; dat in de omgeving recent ook grootschalige appartementenprojecten gerealiseerd werden (zie project Hassaporta); dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt evenwel, specifiek inzake studentenhuysvesting, volgend ruimtelijk standpunt inneemt:

- Het college staat er op dat de leefkwaliteit van de bestaande woonwijken maximaal gegarandeerd blijft. Dit zowel op vlak van mobiliteit als op vlak van leefbaarheid.
- Het project voorziet in de realisatie van 7 studentenkamers waarbij er geen

- parkeervoorzieningen zijn, daar waar het college minstens één parkeerplaats per 3 studentenkamers eist. Parkeermogelijkheden op het eigen perceel zijn evenwel hier niet mogelijk. Het perceel is dan ook niet geschikt voor de voorgestelde bestemming.*
- *In deze omgeving werden reeds een aantal studentenhuizen vergund. Bijkomende studentenhuizen zijn hier niet meer gewenst gezien de leefbaarheid van de omgeving hierdoor in het gedrang komt;*

Overwegende dat in casu het college van burgemeester en schepenen voor studentenhuysvestingsprojecten dezelfde parkeereisen stelt als voor appartementen, dat dit standpunt bij te treden is gezien de omgeving een hoge woondensiteit heeft en er ter plaatse te weinig parkeerplaatsen zijn op het openbaar domein;

Overwegende dat aan de heer en mevrouw Lenaerts bij brief van 19 juni 2013 twee exemplaren van de plannen van de bouwwerken gevraagd werden ter vervollediging van het aanvraagdossier; dat hieraan tot op heden geen gevolg werd gegeven; dat onderhavige beslissing bijgevolg zonder de bijhorende plannen zal verstuurd worden;

*Overwegende dat het beroep niet kan ingewilligd worden;
dat de vergunning niet kan worden verleend;
dat het besluit van het college van burgemeester en schepenen moet worden bevestigd;
...*

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 VORDERING TOT Vernietiging

A. Derde middel en derde onderdeel vierde middel

1.

In het derde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.7.21, § 1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

Doordat de bestreden beslissing na het citeren van het ruimtelijk standpunt van het College van Burgemeester van de stad Hasselt beslist om het beroep van verzoekers niet in te willigen zonder te antwoorden op de relevante argumenten van verweerster.

Terwijl een bestuurlijk beroepsorgaan een plicht heeft om het beroep te onderwerpen aan een eigen onderzoek en dat dit ook moet blijken uit de beroepsbeslissing, en dat het bestuurlijk beroepsorgaan een standpunt of beoordeling niet klakkeloos mag overnemen, dus zonder eigen beoordeling van het beroep.

...

(a) Devolutieve werking van het georganiseerd administratief beroep

Artikel 4.7.21§1 VCRO stelt:

...

Met andere woorden geeft artikel 4.7.21 § 1 VCRO de devolutieve werking van het administratief beroep weer: wanneer de Deputatie gevat wordt door een administratief beroep tegen een stedenbouwkundige vergunning, trekt zij de hele zaak naar zich toe en beoordeelt zij de aanvraag in haar volledigheid.

Dit houdt tevens in dat elk (georganiseerd) administratief beroepsorgaan de zaak aan een eigen beoordeling onderwerpt. Verzoekende partijen verwijzen naar vaststaande rechtspraak van de Raad van State:

...

(b) Vergewisplicht

Hierboven toonden verzoekende partijen aan dat de Deputatie als georganiseerd administratief beroepsorgaan een verplichting heeft om een eigen beoordeling van de aanvraag door te voeren.

Toepassing in casu

Concreet moet de beslissing van de Deputatie het resultaat zijn van een afweging, een eigen onderzoek door de Deputatie van alle relevante aspecten van de zaak.

In casu citeert de bestreden beslissing het ruimtelijk standpunt van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Hasselt zonder na te gaan of dit ruimtelijk standpunt correct is of waarop dit ruimtelijk standpunt gebaseerd is.

Welnu het ruimtelijk standpunt dat het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Hasselt in casu inneemt, te weten:

- "Het project voorziet in de realisatie van 7 studentenkamers waarbij er geen parkeervoorzieningen zijn, daar waar het college minstens één parkeerplaats per 3 studentenkamers eist. Parkeermogelijkheden op het eigen perceel zijn evenwel hier niet mogelijk. Het perceel is dan ook niet geschikt voor de vooropgestelde bestemming."

is in strijd met de codex Politieverordeningen voor studentenkamers.

In voormelde codex wordt geen enkele voorwaarde opgelegd dat een studentenhuus parkeerplaatsen voor auto's moet voorzien. Bovendien is de realiteit dat studenten ofwel met de auto naar de les gaan ofwel op kot gaan. De redenering van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Hasselt, en bij uitbreiding van verweester, kan dan ook niet worden bijgetreden.

Verzoekers hebben dit reeds opgeworpen in hun beroepschrift doch verweester heeft nagelaten deze argumentatie te beantwoorden, laat staan te weerleggen.

De handelwijze van verweester gaat dan ook lijnrecht in tegen artikel 4.7.21 § 1 VCRO dat bepaalt dat de deputatie een eigen onderzoek voert.

Ten onrechte heeft verweester het ruimtelijk standpunt van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Hasselt klakkeloos overgenomen zodat de bestreden beslissing de formele motiveringsplicht, al dan niet in samenhang met artikel

4.7.21 VCRO, en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur schendt.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Eerstens kunnen verzoekers bezwaarlijk opwerpen dat ons college zich in strijd met het devolutief karakter van het administratief beroep, geen eigen oordeel zou hebben gevormd over de aanvraag, louter argumenterende dat ons college het standpunt van het CBS van Hasselt deelt.

Dat ons college wel degelijk een eigen onderzoek heeft gevoerd blijkt o.m. uit de vaststelling dat de weergave van het gabariet en de voorgevel op de ingediende plannen afwijkt van de realiteit en derhalve een foutieve voorstelling van zaken betreft.

Bovendien oordeelde ons college ook dat de oppervlakte van de fietsberging ten belope van 5,74 m² onvoldoende is voor een bezetting van 7 studentenkamers. Dit onderdeel van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door ons college wordt door verzoekers zelfs niet bestreden !

Tweedens staat het loutere feit dat de codex politieverordeningen geen specifieke voorschriften bevat voor wat betreft het aantal vereiste parkeerplaatsen bij studentenhuizen niet eraan in de weg dat het ontbreken van parkeerplaatsen ertoe kan leiden dat de aanvraag onverenigbaar wordt geacht met de goede ruimtelijke ordening en moet worden geweigerd, zoals o.m. in casu het geval is.

Artikel 4.3.1 § 1, 1°, b) VCRO stelt ondermeer dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde ‘onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening’.

Artikel 4.3.1 § 2, eerste lid, 1° VCRO stelt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van een reeks beginselen, waaronder aandachtspunten en criteria zoals bv. de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de hinderaspecten, het gebruiksgenot en de veiligheid in het algemeen.

De afwezigheid van parkeerplaatsen op het eigen perceel heeft zoals ons college ook motiveerde in zijn besluit, onbetwistbaar een impact op de hierboven vermelde criteria en beginselen van ‘goede ruimtelijke ordening’.

Daarenboven blijkt uit het besluit dat ons college expliciet heeft geoordeeld dat niet enkel het ontbreken van parkeerplaatsen problematisch is in het kader van de goede ruimtelijke ordening, maar daarenboven de in de aanvraag opgenomen oppervlakte bestemd tot fietsenberging nl. 5,74 m² ook onvoldoende wordt geacht voor een bezetting van 7 studentenkamers. Betreffend argument wordt door verzoekers overigens niet bestreden. De Dienst Studentenhuisvesting had overigens om die reden ook een ongunstig advies uitgebracht op 26 februari 2013 (...).

Verzoekers kunnen bezwaarlijk ernstig voorhouden als zouden ‘kotstudenten’ zich per definitie nooit met de fiets naar de lessen en andere activiteiten begeven.

De opvatting van verzoekers als zou ‘de realiteit hier in bestaan dat studenten ofwel met de auto naar de les gaan ofwel op kot gaan’ wordt bovendien op geen enkele wijze

onderbouwd laat staan aannemelijk gemaakt. Bovendien maken verzoekers abstractie van de verplaatsing die zich in se opdringt voor kotstudenten tussen het thuisadres en het studentenkot. Ook ouders die aan het begin en het einde van de week hun kinderen ophalen aan het studentenkot dan wel studenten die zelf met de wagen rijden of carpoolen, hebben noodzaak en behoefte aan parkeergelegenheid voor hun wagen.

Derdens moet erop worden gewezen dat voor wat betreft de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, ons college over een discretionaire bevoegdheid beschikt waarbij de Raad voor Vergunningsbetwistingen zijn beoordeling hieromtrent niet in de plaats mag stellen van de beoordeling van ons college. In het kader van de legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met de motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en moet de Raad nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het deze correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen (...).

Zoals blijkt uit het besluit heeft ons college voortgaande op juiste feiten en op een niet kennelijk onredelijke wijze de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld en heeft ons college vastgesteld dat het voorwerp van de aanvraag niet kan worden vergund. Verzoekers tonen het tegendeel niet aan.

Het loutere feit dat verzoekers van oordeel zijn dat ‘er geen parkeerplaatsen nodig zijn’ voor een pand met 7 studentenkamers maakt de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening nog niet foutief of kennelijk onredelijk.

...”

In hun wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen nog:

“ ...

In haar antwoordnota haalt verweester thans aan dat het ontbreken van parkeerplaatsen in casu tot gevolg zou hebben dat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en om die reden werd geweigerd.

Verzoekende partijen merken vooreerst op dat in het bestreden besluit dd. 12.09.2013 de goede ruimtelijke ordening als weigeringsmotief niet als zodanig wordt aangehaald door verweester.

Nochtans dient een vergunningverlenende overheid, om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht, duidelijk de redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is om met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. Er kan dan ook slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

Doch zelfs al zou Uw Raad van oordeel zijn dat uit het besluit dd. 12.09.2013 van verweester - zij het impliciet – volgt dat de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening dan nog is het bestreden besluit niet afdoende gemotiveerd.

Het behoort immers tot de taak en de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid 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 zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede

ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren.

In hun bezwaarschrift hebben verzoekers uitdrukkelijk volgende bezwaren geformuleerd aangaande het beweerde parkeerprobleem:

- *In oorsprong is het pand vergund als handelspand zodat de oorspronkelijke impact op een eventueel parkeerprobleem in de omgeving groter is dan bij een studentenhuus. Een handelspand heeft immers tot doel cliënteel aan te trekken waarbij het cliënteel doorgaans met de wagen naar de handelszaak komt alsook creëert een handelspand bijkomend los- en laadverkeer.*
- *In werkelijkheid komen studenten met de auto naar de les ofwel gaan zij op kot. Studenten die én een kot én een auto hebben zijn eerder de uitzondering.*
- *De codex Politieverordeningen voor studentenkamers bepaalt enkel dat een studentenhuus evenveel fietsen als er studentenkamers zijn moet kunnen stallen doch bepaalt niets in verband met parkeerplaatsen voor wagens. Bij het opstellen van deze codex is het College van Burgemeester en Schepenen er bijgevolg zelf van uitgegaan dat studenten die op kot gaan zich hoofdzakelijk met de fiets en niet met de wagen verplaatsen.*

Deze bezwaren heeft verweerster in de bestreden beslissing noch beantwoordt noch weerlegt.

Voor het eerst in haar verweernota verwijst verweerster naar een negatief advies van de dienst Studentenhuisvesting. Concluant kan alleen maar vaststellen dat er voorafgaandelijk nooit werd verwezen naar het advies van de dienst Studentenhuisvesting, noch door het College van Burgemeester en Schepenen, noch door verweerster. Evenmin werd dit advies ooit bijgebracht.

Eveneens voor het eerst in de verweernota weerlegt verweerster de bemerking van verzoekers dat studenten ofwel op kot gaan ofwel een auto hebben. Verzoekers zijn van oordeel dat er bij de beoordeling van de motiveringsplicht vanzelfsprekend enkel rekening gehouden kan worden met de gehanteerde motivering in het bestreden besluit dd. 12.09.2013 en niet met naderhand aangehaalde motieven.

Verweerster is dan ook tekortgeschoten aan haar motiveringsplicht.

Op geen enkele wijze toont verweerster aan dat een studentenhuus met 7 studentenstudio's een dermate groot parkeerprobleem teweeg zou brengen in de straat.

Ten onrechte heeft verweerster het ruimtelijk standpunt van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Hasselt klakkeloos overgenomen zodat de bestreden beslissing de formele motiveringsplicht, al dan niet in samenhang met artikel 4.7.21 VCRO, en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur schendt.

...

2.

In het vierde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

In het derde onderdeel zetten de verzoekende partijen uiteen:

“ ...

Doordat de bestreden beslissing voorhoudt dat het perceel niet geschikt is voor de voorgestelde bestemming omdat er geen parkeervoorzieningen op eigen terrein mogelijk zijn.

Terwijl elke bestuurshandeling moet steunen op overwegingen die in feite en in rechte aanvaardbaar zijn; dat deze motivering afdoende moet zijn en dat dit impliceert dat de motieven waarop de bestuurshandeling steunt, steun moeten vinden in de werkelijke feiten en dat dit tevens impliceert dat de motieven van de bestuurshandeling pertinent moeten zijn.

...

Volgens verweerster kan de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen worden bijgetreden om voor studentenhuysvestingsprojecten dezelfde parkeereisen te stellen als voor appartementen, gelet op de hoge woondensiteit van de omgeving en het feit dat er ter plaatse weinig parkeerplaatsen zijn op het openbaar domein.

Het oordeel dat de leefbaarheid van de omgeving in het gedrang zou komen door de omvorming van het handelshuis tot 7 studentenstudio's is evenwel op niets gebaseerd en strookt niet met de werkelijkheid.

Oorspronkelijk betreft het een handelshuis met opslagruimte waarvan de impact op een eventueel parkeerprobleem veel groter is dan het geval zou zijn bij 7 studentenstudio's. Studenten die op kot gaan hebben doorgaans immers geen eigen voertuig terwijl bij de uitbating van een handelszaak het cliënteel meestal zo dicht mogelijk bij de handelszaak wenst te parkeren.

De argumentatie van verweerster vindt dan ook geen enkele steun in de concrete feiten.

De bestreden beslissing schendt de materiële motiveringsplicht en het algemeen zorgvuldigheidsbeginsel.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

4.3. Derde onderdeel : aangaande de leefbaarheid van de omgeving

Eerstens moet erop worden gewezen dat het argument van verzoekers waarbij wordt verwezen naar de oorspronkelijk vergunde toestand van het gebouw als handelshuis met opslagruimte waarvan wordt beweerd door verzoekers dat de parkeerproblemen groter zouden zijn dan bij de bestemming, voorwerp van de aanvraag, elke concrete motivering, onderbouwing en staving met concrete bewijsstukken door verzoekers ontbreekt. Idem voor wat betreft het argument als zouden studenten die op kot gaan doorgaans geen eigen voertuig hebben.

Reeds om die reden kan het middelonderdeel niet als gegrond in aanmerking worden genomen.

Tweedens wenst ons college voor wat betreft dit onderdeel te verwijzen naar zijn uiteenzetting onder het derde middel, uiteenzetting die hier ook integraal moet worden hernomen.

Zoals hierin opgenomen is niet enkel het ontbreken van elke parkeergelegenheid voor auto's het probleem bij de aanvraag, maar ook het ontbreken van een voldoende oppervlakte voor het realiseren van een fietsenstalling. Tegen dit laatste element als onderdeel van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt door verzoekers geen verweer gevoerd.
...

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen niets toe.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO bepaalt:

“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;*
- ...

Uit deze bepaling volgt dat een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Het motief dat het aangevraagde strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, is derhalve een draagkrachtig motief om een vergunning te weigeren.

2.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt inzake studentenhuisvesting als “ruimtelijk standpunt” inneemt dat (1) de leefkwaliteit van de bestaande woonwijken maximaal gegarandeerd blijft, zowel naar mobiliteit als naar leefbaarheid, (2) dat het project voorziet in de realisatie van 7 studentenkamers zonder parkeervoorzieningen daar waar het college minstens één parkeerplaats per 3 studentenkamers eist, (3) dat in deze omgeving reeds een aantal studentenhuizen zijn vergund, dat bijkomende studentenhuizen de leefbaarheid van de omgeving in het gedrang brengen.

Uit deze overwegingen kan afgeleid worden dat het standpunt van het college is dat het project strijdig is met de goede ruimtelijke ordening omwille van het mobiliteitsaspect en de leefbaarheid van de bestaande woonwijk.

De verwerende partij stelt omtrent dit “ruimtelijk standpunt” dat het college voor studentenhuisvestingsprojecten dezelfde parkeereisen stelt als voor appartementen en dat dit standpunt bij te treden is “gezien de omgeving een hoge woondensiteit heeft en er ter plaatse te weinig parkeerplaatsen zijn op het openbaar domein”.

Uit deze passus blijkt duidelijk en op afdoende wijze dat de verwerende partij het “ruimtelijk standpunt” van het college van burgemeester en schepenen bijtreedt dat de aanvraag omwille van het aspect mobiliteit niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Tevens blijkt dat de verwerende partij dit standpunt bijtreedt omwille van twee redenen, met name de hoge woondensiteit van de omgeving en de weinige parkeerplaatsen op het openbaar domein ter plaatse.

Dit weigeringsmotief houdt duidelijk verband met de goede ruimtelijke ordening. De Raad is in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole enkel bevoegd na te gaan of de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening 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 het derde en vierde middel, zoals uiteengezet in het verzoekschrift, tonen de verzoekende partijen niet aan dat het voormeld weigeringsmotief onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn en geen afdoende motivering kan vormen voor het bestreden besluit.

De loutere bewering van de verzoekende partijen dat de vroegere functie van het betrokken pand een grotere impact had op de mobiliteit en dat studenten “doorgaans” over geen voertuig beschikken, volstaat niet om de bestreden beslissing op dat punt als kennelijk onredelijk te beschouwen.

Anderzijds moet vastgesteld worden dat het feit dat een bepaalde verordening niet voorziet in een regeling voor parkeerplaatsen, niet belet dat een vergunningverlenende overheid een aanvraag omwille van een mobiliteitsaspect onverenigbaar acht met een goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partijen kunnen evenmin gevolgd worden dat de verwerende partij geen eigen beoordeling heeft gemaakt van de aanvraag. Zoals hierboven reeds vastgesteld blijkt uit de overwegingen in het bestreden besluit het tegendeel. De verwerende partij geeft in de bestreden beslissing aan welk “ruimtelijk standpunt” van de het college zij bijtreedt en waarom.

3.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partijen er niet in slagen aan te tonen dat het weigeringsmotief met betrekking tot het mobiliteitsaspect onjuist of kennelijk onredelijk is en geen afdoende motivering kan vormen voor het bestreden besluit.

B. Eerste middel en eerste onderdeel vierde middel.

Standpunt van de partijen

1.

In eerste middel voerende de verzoekende partijen de schending aan de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

Doordat de bestreden beslissing zeer algemeen verwijst naar enerzijds de bestaande toestand die afwijkt van de bestaande en ontworpen toestand in de aanvraag en anderzijds de ontworpen woondichtheid die zeer hoog is.

Terwijl een bestuursorgaan de plicht heeft om het beroep te onderwerpen aan een eigen onderzoek en dat dit ook moet blijken uit de beroepsbeslissing. Tevens heeft het bestuursorgaan de verplichting om aan te geven welke juridische en feitelijke overwegingen het bestuur ertoe gebracht hebben deze bestuurshandeling te stellen.

...
...

(a) Formele motiveringsplicht

Principe

De Formele Motiveringswet vereist dat elke individuele bestuurshandeling weergeeft welke juridische en feitelijke overwegingen het bestuur ertoe gebracht hebben deze bestuurshandeling te stellen:

...

Toepassing in casu

In haar bestreden beslissing meent verweerder te kunnen volstaan met een algemene, vage en zelfs foutieve (zie verder) vaststelling dat de bestaande toestand en meer specifiek het gabariet en de voorgevel afwijkt van de bestaande en ontworpen toestand in onderhavige aanvraag.

Op geen enkele wijze motiveert verweerder waarom het beweerde verschil in de bestaande en de ontworpen toestand een weigering van de stedenbouwkundige vergunning zou rechtvaardigen.

...”

De verwerende partij repliceert:

“...

Ter weerlegging van dit middel kan ermee worden volstaan erop te wijzen dat de determinerende weigeringsmotieven erin bestaan dat enerzijds de aanvraag niet voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende woonkwaliteit zoals door ons college goedgekeurd op 11 augustus 2011 (...) (de oppervlakte van de gemeenschappelijke ruimte en de fietsenberging voldoet niet aan de voorschriften) en anderzijds de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening (hoge woondensiteit, weinig parkeerplaatsen op het openbaar domein, geen parkeermogelijkheden op het eigen perceel, groot aantal bestaande studentenhuizen in de omgeving waardoor het vergroten van het aanbod de leefbaarheid van de omgeving in het gedrang brengt) waardoor de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Hasselt wordt bijgetreden.

Zo oordeelde ons college ondermeer als volgt:

...

Het feit dat er een verschil werd vastgesteld tussen de weergave van de bestaande toestand op de ingediende plannen en de feitelijk bestaande toestand, meer bepaald voor wat betreft het gabariet en de voorgevel, werd derhalve door ons college niet in aanmerking genomen om de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

...”

In hun wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen nog:

“...

Thans komt zij te beweren dat het verschil tussen de weergave van de bestaande toestand op de ingediende plannen en de feitelijk bestaande toestand niet door haar in aanmerking werd genomen om de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Verzoekers nemen daar thans nota van.

In tegenstelling tot wat verweerder tracht voor te houden, blijkt dit evenwel niet uit haar besluit dd. 12.09.2013.

Verweerster geeft bijgevolg zelf toe dat zij de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen heeft geschonden bij het nemen van haar beslissing. Conform voormelde artikelen dient verweerster als administratieve overheid in de akte immers de juridische en feitelijke overwegingen op te nemen die aan de bestreden beslissing ten gronde liggen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid uiteraard duidelijk de redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is om met kennis van zaken tegen deze beslissing op te komen.

Verweerder heeft in haar besluit dd. 12.09.2013 dan ook onnodige onduidelijkheid gecreëerd waardoor zij de motiveringsplicht heeft geschonden.

...

2.

In het vierde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ze zetten in het eerste onderdeel uiteen:

“ ...

Eerste onderdeel

Doordat de bestreden beslissing overweegt dat de bestaande toestand en meer specifiek het gabariet en de voorgevel afwijkt van de geveltekening van de bestaande en ontworpen toestand in onderhavige aanvraag, dat de bestaande toestand een voorgevel betreft in drie bouwlagen met een kroonlijst van circa 8,25 meter, dat de bestaande en ontworpen toestand in aanvraag een voorgevel betreft in twee bouwlagen onder mansardedak met een kroonlijsthoogte van circa 6,50 meter;

Terwijl elke bestuurshandeling moet steunen op overwegingen die in feite en in rechte aanvaardbaar zijn; dat deze motivering afdoende moet zijn en dat dit impliceert dat de motieven waarop de bestuurshandeling steunt, steun moeten vinden in de werkelijke feiten en dat dit tevens impliceert dat de motieven van de bestuurshandeling pertinent moeten zijn.

...

(a) Materieel motiveringsbeginsel

Het materieel motiveringsbeginsel impliceert dat elke bestuurshandeling gebaseerd is op motieven die in feite en in rechte aanvaardbaar zijn. Dit houdt onder meer in dat de motieven steunen op feiten die overeenstemmen met de werkelijkheid, en dat deze feiten zorgvuldig werden vastgesteld:

...

(b) Toepassing in casu

Bij vergunning dd. 24/03/1994 werd de voorgevel van het goed geregulariseerd. (...)

De aanvraag strekte ertoe om de kroonlijst op te trekken en het mansardedak te verwijderen. De ingreep had geen enkele invloed op het bouwvolume noch op het werkelijk gabariet. Het mansardedak was immers slechts een voorzetwand, hetgeen duidelijk te zien is op de doorsnede.

Bij de voorbereiding van de huidige stedenbouwkundige aanvraag, hebben verzoekers aan de stadsarchitecte, mevr. Nathalie Peeters, gevraagd om alle tot dan toe vergunde aanvragen uit het archief te halen. De vergunning dd. 24/03/1994 is op dat ogenblik niet meegedeeld aan verzoekers zodat deze voorafgaandelijk aan de aanvraag ook niet werd besproken.

Aangezien verzoekers niet op de hoogte waren van de regularisatievergunning dd. 24/03/1994, leek het verzoekers logisch om in hun aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning gelijktijdig de voorgevel terug aan te passen naar de vergunde toestand.

Bovendien hebben verzoekers per mail dd. 03/09/2013 deze regularisatievergunning dd. 24/03/1994 nog meegedeeld aan verweerster. (...)

Aangezien de bestaande toestand wel degelijk vergund is, is de aanpassing naar de vergunde toestand de facto overbodig. Verzoekers zijn dan ook van oordeel dat het argument van verweerster volledig naast de kwestie is en niets te maken heeft met de huidige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.
...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

4.1. Eerste onderdeel : aangaande de bestaande toestand van de voorgevel

Ter weerlegging van het eerste onderdeel van het middel kan ons college ermee volstaan te verwijzen naar zijn uiteenzetting onder het eerste middel dat hier als integraal hernomen moet worden beschouwd en waarbij reeds werd gesteld dat de foutieve voorstelling van zaken aangaande de voorgevel op de ingediende plannen, voorwerp van de aanvraag, voor ons college geenszins een (determinerend) weigeringsmotief uitmaakt.
...”

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen niets toe.

Beoordeling door de Raad

Bij de bespreking van het derde middel en derde onderdeel van het vierde middel is vastgesteld dat de verzoekende partijen er niet in slagen aan te tonen dat het weigeringsmotief met betrekking tot het mobiliteitsaspect onjuist of kennelijk onredelijk is en niet volstaat om de bestreden beslissing te dragen.

Nog daargelaten de vraag of de kritiek van de verzoekende partijen aangevoerd in het eerste middel en eerste onderdeel van het vierde middel betrekking heeft op een weigeringsmotief, moet vastgesteld worden dat de bekritiseerde overwegingen overmatig zijn en dat de eventuele onregelmatigheid ervan zonder invloed is op het afdoende karakter van het voormelde weigeringsmotief van het bestreden besluit. De eventuele gegrondheid van kritiek op een overmatig motief kan niet tot de onwettigheid van het bestreden besluit leiden.

C. Tweede middel en tweede onderdeel vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

Ze zetten uiteen:

“ ...

Doordat de bestreden beslissing overweegt dat de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende woonkwaliteit goedgekeurd bij Deputatie van 11/08/2011 (...) van kracht is.

Terwijl de Formele Motiveringswet vereist dat elke individuele bestuurshandeling weergeeft welke juridische en feitelijke overwegingen het bestuur ertoe gebracht hebben deze bestuurshandeling te stellen alsook terwijl het zorgvuldigheidsbeginsel aan elk bestuur de verplichting oplegt om aan zorgvuldige feitenvinding te doen alvorens een welbepaalde bestuurshandeling te nemen

...

(a) Formele motiveringsplicht: toepassing in casu

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende woonkwaliteit hanteert volgende definities:

- *Woongelegenheid: Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor huisvesting van personen (met gedomicilieerde bewoning)*
- *Wooneenheid: Aparte woonidentiteit binnen een woongelegenheid*

De toelichting bij deze definities vermeldt uitdrukkelijk dat studentenkamers niet als woongelegenheid beschouwd worden vermits domiciliëring niet mogelijk is. Voorts vermeldt de toelichting dat studentenkamers ook niet als wooneenheid beschouwd worden.

...

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende woonkwaliteit is bijgevolg niet van toepassing op studentenkamers of studentstudio's.

Door deze verordening toch van toepassing te verklaren schendt de bestreden beslissing de formele motiveringsplicht.

(b) Het zorgvuldigheidsbeginsel

Principe

Het zorgvuldigheidsbeginsel, als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, legt aan elk bestuur de verplichting op om aan zorgvuldige feitenvinding te doen vooraleer een welbepaalde bestuurshandeling te nemen. Dit impliceert dat de beslissing dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de overheid onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat de overheid met kennis van zaken kan beslissen:

...

Toepassing in casu

Het is duidelijk dat de bestreden beslissing niet gesteund is op een deugdelijk onderzoek van de feitelijke en juridische aspecten, meer bepaald de toepasselijke regelgeving, van het dossier. Verweerder is bij de voorbereiding van haar beslissing niet zorgvuldig te werk gegaan. Anders had zij vastgesteld dat de gemeentelijke verordening inzake woonkwaliteit niet van toepassing was.

Het staat dan ook vast dat de bestreden beslissing tevens het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur schendt.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

In casu kan ons college ermee volstaan erop te wijzen dat het tweede middel berust op zowel een onvolledige lezing van het besluit van ons college van 11 augustus 2011 houdende de goedkeuring van de kwestieuze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de woonkwaliteit van de stad Hasselt als op een onjuiste inhoudelijke beoordeling van de verordening.

Eerstens blijkt uit het besluit van ons college van 11 augustus 2011 houdende de goedkeuring van het besluit van de gemeenteraad van Hasselt van 26 april 2011 houdende definitieve vaststelling van de stedenbouwkundige verordening betreffende woonkwaliteit, zoals bijkomend toegelicht door de nota voor de deputatie (...) dat de goedkeuring door ons college uitsluitend betrekking heeft op het ‘verordenend’ deel van de tekst, en derhalve niet op de ‘toelichting’.

Artikel 1 van het besluit van ons college van 11 augustus 2011 stelt als volgt :

“Het besluit van de gemeenteraad van 26 april 2011 houdende definitieve vaststelling van de stedenbouwkundige verordening betreffende woonkwaliteit wordt goedgekeurd. De goedkeuring heeft enkel betrekking op het verordenend deel van de tekst”.

Op p. 4 van de verordening (...) wordt toegelicht dat de tekst van de verordening bestaat uit een ‘verordenend’ deel (linker kolom) en uit een ‘toelichting’ (rechter kolom).

De toelichting in de rechterkolom op p. 9 van de verordening (...) waarbij wordt gesteld ‘studentenkamers worden bv. niet als ‘woongelegenheid’ beschouwd vermits domiciliëring niet mogelijk is. ... Studentenkamers worden hier ook niet als wooneenheid beschouwd’ maakt derhalve niet het voorwerp uit van de door ons college goedgekeurde verordening.

Om die reden kunnen verzoekers louter voortgaande op de ‘toelichtende’ bepalingen van de verordening reeds geen foutieve dan wel onzorgvuldige toepassing van de kwestieuze verordening lastens ons college opwerpen.

Om die reden moet het tweede middel dan ook reeds als ongegrond worden afgewezen.

Tweedens, ondergeschikt, is de toelichting nl. dat ‘studentenkamers niet als woongelegenheid kunnen worden beschouwd omdat domiciliëring niet mogelijk is’, bovendien in juridische zin niet correct, en kan zij temeer om die reden niet in aanmerking worden genomen.

Er is geen enkele wettelijke grondslag voorhanden op grond waarvan een domiciliëring voor studenten op hun studentenkamer/studio/appartement is uitgesloten. De kwestieuze verordening verwijst terzake ook niet naar enige concrete rechtsgrondslag.

Het enige onderscheid tussen het al dan niet domiciliëren van studenten op hun kamer betreft de van toepassing zijnde huurwetgeving, nl. een strengere woninghuurwet met bepalingen van dwingend recht die van toepassing is op woongelegenheden die worden bewoond door personen die er hun hoofdverblijfplaats hebben (de facto domiciliëring) en een minder strenge gemeenrechtelijke huurwetgeving die van toepassing is op woongelegenheden die niet bestemd worden tot hoofdverblijfplaats (de facto domiciliëring).

Voor zover derhalve de toelichting in aanmerking zou worden genomen – wat gelet op het hierboven vermelde evenwel is uitgesloten – moet worden vastgesteld dat de kwestieuze toelichting de vereiste rechtsgrondslag ontbeert en bovendien geen enkele redelijke verantwoording vindt in de beschikkende bepalingen van de verordening.

In dit verband moet overigens bijkomend erop worden gewezen dat in de aanvraag nergens wordt vermeld dat domiciliëring zou zijn uitgesloten.

Derdens, eveneens ondergeschikt, wordt er in het verordenend gedeelte ook geen enkele verantwoording gegeven waarom de woonkwaliteit van studentenkamers zou moeten worden onderscheiden van, en van minder belang zou zijn dan de woonkwaliteit van kamers die niet worden bewoond door studenten.

In de toelichting bij de doelstelling van de verordening op p. 5 wordt immers gesteld als volgt :

“.....Met deze verordening is het vooral de bedoeling om

- de kwaliteit van wonen en leven in al zijn aspecten te garanderen en te bewaken door het vastleggen van sturende en bewakende randvoorwaarden en normen*
- de formele en informele gehanteerde randvoorwaarden en regelgeving te bundelen in één overzichtelijk document*

...”

Elke redelijke verantwoording ontbreekt ter zake.

Vierdens, eveneens ondergeschikt, moet worden opgemerkt dat verzoekers als aanvragers overigens zelf van oordeel zijn/waren dat de aanvraag onderworpen is aan de kwestieuze verordening nu zij in hun toelichtende nota bij de aanvraag (zie inventaris stuk nr. 5.1.1.) zelf stellen dat ‘de studentenkamers beantwoorden aan de verordening ‘woonkwaliteit’.

De verzoekende partijen dupliceren nog in hun wederantwoordnota:

“ ...

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende woonkwaliteit hanteert volgende definities:

- Woongelegenheden: Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor huisvesting van personen (met gedomiciëerde bewoning)*
- Wooneenheid: Aparte woonidentiteit binnen een woongelegenheden*

De toelichting bij deze definities vermeldt uitdrukkelijk dat studentenkamers niet als woongelegheden beschouwd worden vermits domiciliëring niet mogelijk is. Voorts vermeldt de toelichting dat studentenkamers ook niet als wooneenheid beschouwd worden.

...

In haar beslissing dd. 12/09/2013 bevestigt verweerster die overigens zelf:

“Overwegende dat de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende woonkwaliteit goedgekeurd bij deputatie van 11 augustus 2011 (...) van kracht is; dat in artikel 02.02 een kamer en studio gedefinieerd worden als volgt:

...

dat een studentenkamer niet als woongelegheden of als wooneenheid wordt beschouwd (artikel 00.04 definities); (eigen markering)

Desondanks beweert verweerster in haar antwoordnota plots dat haar goedkeuring van het besluit van de gemeenteraad van Hasselt van 26 april 2011 houdende definitieve vaststelling van de stedenbouwkundige verordening betreffende woonkwaliteit uitsluitend betrekking zouden hebben op het ‘verordenend’ deel van de tekst en niet op de ‘toelichting’.

Deze spitsvondige opmerking van verweerster is niet alleen in strijd met haar eigen eerdere beslissing maar bovendien vermeldt de verordening ‘woonkwaliteit’ zoals gevoegd als bijlage bij het gemeenteraadsbesluit van 26 april 2011, geenszins dat enkel het verordenend deel werd goedgekeurd door de Deputatie.

...”

2.

In het vierde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ze zetten in het tweede onderdeel uiteen:

“...

Tweede onderdeel

Doordat de bestreden beslissing overweegt dat de oppervlakte van de gemeenschappelijke ruimte en fietsenberging niet voldoet aan de gemeentelijke verordening inzake woonkwaliteit.

Terwijl elke bestuurshandeling moet steunen op overwegingen die in feite en in rechte aanvaardbaar zijn; dat deze motivering afdoende moet zijn en dat dit impliceert dat de motieven waarop de bestuurshandeling steunt, steun moeten vinden in de werkelijke feiten en dat dit tevens impliceert dat de motieven van de bestuurshandeling pertinent moeten zijn.

...

Tweede onderdeel

(a) Materiaal motiveringsbeginsel: toepassing in casu

Hoger werd reeds uiteengezet dat de gemeentelijke verordening inzake woonkwaliteit niet van toepassing is op studentenkamers of op studentenstudio's.

Ten onrechte meent verweerster dat in casu de minimumoppervlakte van de gemeenschappelijke ruimte 2 m² per kamer zou bedragen, namelijk 14 m². Dit is niet correct. Een dergelijke minimumoppervlakte van de gemeenschappelijke ruimte geldt

enkel voor woongelegenheden en wooneenheden in de zin van de gemeentelijke verordening inzake woonkwaliteit die in casu niet van toepassing is. Studentenkamers of studentenstudio's vallen immers niet onder het toepassingsgebied van deze verordening.

In de bestreden beslissing wordt voorts geen enkele motivering aangehaald waarom de voorschriften en normen in voormelde verordening van toepassing zouden zijn op studentenkamers of studentenstudio's.

Daarentegen blijkt uit de toepasselijke codex politieverordening voor studentenkamers dat elk studentenhuus weliswaar moet beschikken over een gemeenschappelijke ruimte doch dat enkel wanneer die gemeenschappelijke ruimte wordt aangewend als keuken de oppervlakte minstens anderhalve vierkante meter per studentenkamer moet bedragen zonder minder te zijn dan 6m². Aangezien het in casu studentenstudio's betreft met elk een aparte keuken zodat deze oppervlaktes niet van toepassing zijn.

Verweester heeft haar beslissing ten onrechte gesteund op de gemeentelijke verordening inzake woonkwaliteit en schendt bijgevolg de materiële motiveringsplicht.

(b) Zorgvuldigheidsbeginsel: toepassing in casu

Aangezien verweester in de bestreden beslissing verwijst naar voorschriften en normen van de gemeentelijke verordening inzake woonkwaliteit die niet van toepassing zijn op studentenkamers of studentenstudio's, staat het vast dat verweester heeft nagelaten om aan degelijke feitenvinding te doen.

De bestreden beslissing schendt op die manier het zorgvuldigheidsbeginsel als behoorlijk beginsel van behoorlijk bestuur.

...

De verwerende partij repliceert:

“

...

4.2. Tweede onderdeel : aangaande de minimumoppervlakte aan gemeenschappelijke ruimte

Ter weerlegging van het tweede onderdeel van het middel kan ons college eveneens ermee volstaan te verwijzen naar zijn uiteenzetting onder het tweede middel, die hier als integraal hernomen moet worden beschouwd.

...”

In hun wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen nog:

“

...

Tweede onderdeel

(a) Materieel motiveringsbeginsel: toepassing in casu

...

Verweester heeft haar beslissing bijgevolg ten onrechte gesteund op de gemeentelijke verordening inzake woonkwaliteit en schendt bijgevolg de materiële motiveringsplicht.

Ook de summiere overweging van verweester ‘dat de oppervlakte van de fietsenberging (5,74m²) ons inziens onvoldoende is voor een bezetting van 7 studentenkamers’ is niets meer dan een gratuite bedenking die nergens op gebaseerd is en geenszins kan doorgaan als een afdoende motivering.

Uit geen enkel stuk blijkt dat de afmetingen van de fietsenberging gereguleerd zijn. De codex politievoorordeningen voor studentenkamers bepaalt enkel dat elk studentenhuys moet beschikken over een berguimte voor de stalling van fietsen gelijk aan het aantal studenten.

*Verzoekers hebben deze bepaling dan ook nageleefd door een fietsenberging te voorzien waarin zeven fietsen, dit is evenveel als het aantal studentenstudio's, aan het voorwiel opgehangen kunnen worden aan de muur.
..."*

Beoordeling door de Raad

De kritiek van de verzoekende partijen in het tweede middel en tweede onderdeel van het vierde middel heeft eveneens betrekking op een overtollig motief, die, zoals reeds vastgesteld, niet kan leiden tot de onwettigheid van het bestreden besluit.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 31 maart 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ