

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0379
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0673/A/0661

Verzoekende partij de heer **Johan CAMBIER**, met woonplaatskeuze te 9700
Oudenaarde, Tacambaroplein 2, bus 13

Verwerende partij de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

I. **BESTREDEN BESLISSING**

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 13 juli 2015 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 11 juni 2015.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen van 7 februari 2011 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor (de regularisatie van) het opdelen van een woning in 3 studio's, op een perceel gelegen te 9500 Geraardsbergen, Nieuweweg 3, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 325F.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

2.

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

De heer John CAMBIER voert het woord voor verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor verwerende partij.

3.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

Verzoekende partij dient op 19 januari 2011 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het opdelen van een woning in drie studio’s (regularisatie)”.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 mei 1978, in woongebied.

3.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 7 februari 2011 de stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

Beoordeling van de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is niet conform met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed:

- *Artikel 6§1: Iedere meergezinswoning moet beschikken over een gemeenschappelijke of individuele bergruimte voor fietsen en afval, met een oppervlakte gelijk aan 2m² per woonentiteit. De bergruimte voor fietsen moet goed toegankelijk zijn. De meergezinswoning die men beoogt te regulariseren omvat dit niet.*
- *Artikel 6§2: Kamerwoningen en studio’s zijn verboden. Men beoogt 3 studio’s te voorzien.*
- *Artikel 7§1: Onverminderd andere stedenbouwkundige overwegingen, die het opsplitsen ontoelaatbaar maken, kan in geen geval toelating worden verleend voor het opdelen van een bestaand pand in meerdere woonentiteiten indien de nuttige vloeroppervlakte van dit pand minder bedraagt dan 250 m². Het betrokken pand heeft geen nuttige vloeroppervlakte van 250 m².*
- *Artikel 8§1 Indien bij een verbouwing in een woning woonentiteiten toenemen, dienen de muren die verschillende woonentiteiten van elkaar scheiden, zowel binnen de woning zelf als naar de aanpalende woning(en) toe, voorzien te zijn van akoestische isolatie. Deze akoestische isolatie dient te voldoen aan de vigerende akoestische norm. Het is niet duidelijk of de muren die de verschillende woonentiteiten van elkaar scheiden voorzien zijn van akoestische isolatie.*
- *Artikel 9: Elke nieuwe woonentiteit dient over voldoende basiscomfort te beschikken en dient een optimale leefbaarheid te bieden. Ze dient minstens te beschikken over:... een afzonderlijke slaapkamer. De 3 voorgestelde woongelegenheden beschikken niet over een afzonderlijke slaapkamer.*
- *Aan de oppervlakenormen zoals voorgesteld in artikel 11 wordt niet voldaan.*
- *Er worden geen parkeerplaatsen voorzien zoals opgelegd in artikel 12.*

Er kan geconcludeerd worden dat het betrokken pand te klein is om op te delen in verschillende woongelegenheden. Er wordt dan ook geadviseerd om de woning te behouden als eengezinswoning.

...”

4.

Tegen deze beslissing tekent verzoekende partij op 14 maart 2011 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 mei 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 10 mei 2011 verklaart verwerende partij het beroep op 26 mei 2011 ongegrond en weigert zij de stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

2.5 Beoordeling

...

2.5.2 De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Zo de aanvraag onder het toepassingsgebied van de stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundige erfgoed zou vallen zou dienen vastgesteld te worden dat deze er op tal van punten mee in strijd is.

Weliswaar werd de aanvraag ingediend en ontvangen op de gemeente 1 dag voordat deze verordening in werking trad. Artikel 22 van de verordening bepaalt dat "deze verordening van toepassing is op de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen die worden ingediend 10 dagen na de verschijning in het Belgisch Staatsblad. De stedenbouwkundige vergunningsaanvragen ingediend voor die datum vallen niet onder toepassing van de verordening."

De gemeentelijke verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 10 januari 2011 en is dus van kracht vanaf 20 januari 2011. De aanvraag werd ontvangen op 19 januari 2011.

Bijgevolg dient deze aanvraag niet aan de verordening te voldoen.

2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

Naast een legaliteitsstoets dient elke aanvraag ook aan een opportuniteitsstoets onderworpen te worden.

Voorliggend voorstel betreft een verdichtingsvoorstel dat onvoldoende rekening houdt met woonkwaliteit en resulteert in oververdichting van het terrein.

Een dergelijke ingreep overschrijdt de draagkracht van het terrein en van de omgeving, wat de goede plaatselijke aanleg in het gedrang brengt.

Zo bestaan de studio's uit slechts 1 aaneengesloten ruimte met aparte sanitaire cel, maar geen aparte slaapkamer; 2 van de 3 studio's hebben een hoofdruimte die bestaat uit aaneengesloten ruimtes, niet afgescheiden door een deur, met een grillige oppervlakte, wat het gebruiksgemak ervan niet ten goede komt, wel integendeel. In de studio's is geen kookgelegenheid voorzien, deze is evenmin gemeenschappelijk aanwezig.

Er is in het gebouw geen enkele vorm van berging voorzien voor bijvoorbeeld het huisvuil.

Geen van de studio's beschikt over kwalitatieve buitenruimtes.

Er is niet voorzien in enige vorm van parkeermogelijkheid, ook niet voor fietsen.

Er dient geconcludeerd te worden dat het betrokken pand te klein is om het gewenste bouwprogramma op kwalitatieve wijze te kunnen opnemen.

...”

5.

Tegen voormelde beslissing stelt verzoekende partij een vordering tot vernietiging in bij de Raad, die met het arrest van 3 maart 2015 met nummer A/2015/0114 de beslissing van verwerende partij van 26 mei 2011 vernietigt, en verwerende partij beveelt om binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van het arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van verzoekende partij.

De Raad overweegt in dit arrest het volgende:

“ ...

Het dragende motief van de bestreden beslissing is dat het gevraagde niet in overeenstemming is met de eisen inzake woonkwaliteit en daardoor resulteert in oververdichting van het terrein.

Dat de studio's uit een aaneengesloten ruimte bestaan met een aparte sanitaire cel zonder afzonderlijke slaapkamer kan het gebrek aan woonkwaliteit niet verantwoorden, daar het naar algemene bekendheid precies een kenmerk is van studio's dat er geen afzonderlijke slaapkamer is, wat niet betekent dat studio's als zodanig onvoldoende woonkwaliteit bieden.

In zoverre de bestreden beslissing stelt dat twee van de drie studio's een grillige oppervlakte hebben wat het gebruiksgemak niet ten goede komt, wordt niet gespecificeerd waarom die configuratie het gebruiksgemak hindert.

In zoverre de bestreden beslissing stelt dat er geen kookgelegenheid is, noch in de studio's afzonderlijk, noch gemeenschappelijk, stelt de verzoekende partij onweersproken dat er twee keukens zijn. Die zijn weliswaar niet als zodanig aangeduid op het ingediende plan, maar ze worden wel vermeld in het aannemingscontract met betrekking tot de verbouwing van de woning, contract dat de verzoekende partij als stuk 8 aan haar administratief beroep bij de verwerende partij had toegevoegd. Als er twijfels waren over het aanwezig zijn van keukens, minstens een kookgelegenheid, dan vereiste een zorgvuldige besluitvorming en een behoorlijke motivering dat de bestreden beslissing aangaf waarom de vermelding op dit document – twee keukens- niet geloofwaardig was.

Het ontbreken van een berging (bijvoorbeeld voor het huisvuil) in een gebouw met slechts drie studio's lijkt evenmin een doorslaggevend element om te besluiten tot een gebrek aan woonkwaliteit.

Het ontbreken van kwalitatieve buitenruimtes is geen toereikend motief, nu naar algemene bekendheid studio's doorgaans niet van buitenruimtes voorzien zijn.

Wat het ontbreken van parkeermogelijkheden betreft, wijst de verzoekende partij er onweersproken op dat het gebouw aan drie zijden door parkings is omgeven, zodat ook dit element niet van aard is om de bestreden beslissing te dragen. Eveneens onweersproken wijst de verzoekende partij erop dat het gebouw wel voldoende ruimte biedt voor het stallen van fietsen, maar dat de bewoners daar geen gebruik van maken.

...”

6.

In navolging van voormeld arrest wordt de administratieve beroepsprocedure hernomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 mei 2015 opnieuw om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 2 juni 2015 verklaart verwerende partij het beroep op 11 juni 2015 opnieuw ongegrond en weigert zij wederom de stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

2.2. De juridische aspecten

A. Overeenstemming met het gewestplan

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

B. De gemeentelijke verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed.

De aanvraag werd ontvangen door de stad 1 dag voordat deze verordening in werking trad. Artikel 22 van de verordening bepaalt dat "deze verordening van toepassing is op de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen die worden ingediend 10 dagen na de verschijning in het Belgisch Staatsblad. De stedenbouwkundige vergunningsaanvragen ingediend voor die datum vallen niet onder toepassing van de verordening."

De gemeentelijke verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 10 januari 2011 en is dus van kracht vanaf 20 januari 2011. De aanvraag werd ontvangen op 19 januari 2011.

Bijgevolg dient deze aanvraag niet aan de verordening te voldoen.

2.3. De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridische aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voorliggende aanvraag voorziet in de regularisatie van de opdeling van een woning in drie wooneenheden.

De stad is van oordeel dat de aanvraag op verschillende punten niet conform is met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed. Deze verordening werd opgesteld voor het bevorderen van de woonkwaliteit van meergezinswoningen: oppervlaktenormen voor de woongelegenheden, het voorzien van parkeerplaatsen, een lift, enzovoort, doch is niet van toepassing op deze aanvraag.

De aanvraag betreft een verdichtingsvoorstel dat onvoldoende rekening houdt met woonkwaliteit en resulteert in oververdichting van het terrein.

Er wordt op perceelsniveau een dichtheid gerealiseerd van 600 wooneenheden per hectare (3 wooneenheden/50m² woonoppervlakte x 10000m²), welke voortvloeit uit het door de aanvrager gewenste bouwprogramma.

Deze woondichtheid vormt mee een indicatie van de al te grote verdichting die met deze aanvraag gepaard gaat.

Los van deze beschouwing i.v.m. de woondichtheid kan niet voorbijgegaan worden aan het gegeven dat voorliggend regularisatievoorstel op vlak van woonkwaliteit op meerdere punten te kort schiet.

Het betrokken pand is te klein om het gewenste bouwprogramma op kwalitatieve wijze te kunnen opnemen. Zo bestaan de wooneenheden uit 1 aaneengesloten ruimte met aparte sanitaire cel, maar geen aparte slaapkamer (wat typerend is voor studio's maar de woonkwaliteit van dergelijke wooneenheden niet ten goede komt), noch afzonderlijke berging; 2 van de 3 studio's hebben een 'hoofdruimte' die bestaat uit aaneengesloten ruimtes, niet afgescheiden door een deur, met een grillige oppervlakte, wat het gebruiksgemak ervan niet ten goede komt, wel integendeel.

De studio op het gelijkvloers beschikt achteraan over een smalle donkere ruimte/gang (max 1,5m breedte) die leidt naar de badkamer en die voor de rest weinig bijdraagt aan de woonkwaliteit van de studio, daar deze de verbindende functie opneemt tussen 2 delen van deze studio.

De studio in het dakvolume beschikt volgens de plannen slechts over een strook van circa 2,2m waar de vrije hoogte 2,2m bedraagt (± 12 m²). De rest van de studio bevindt zich onder het hellend vlak van het dak. De lavabo in de badkamer wordt opgehangen aan een muur van 1,2m hoogte, waardoor deze niet bruikbaar is.

Verder is er in het gebouw geen enkele vorm van gemeenschappelijke berging voorzien voor bvb het huisvuil of de fietsen. Gezien ook de studio's op zich niet beschikken over een

afzonderlijke bergplaats, noch over een buitenruimte, is er nergens een mogelijkheid op gestructureerde wijze vuilnis e.d. tijdelijk te stockeren.

Er is bovendien niet voorzien in enige vorm van private parkeermogelijkheid, ook niet voor fietsen, waardoor de parkeerdruk volledig op het openbaar domein afgewenteld wordt. Het gegeven dat dit pand aan een publieke parking ligt vormt een onvoldoende verschoningsgrond, deze publieke parking kan immers niet geclaimd worden door deze aanvragers.

De te regulariseren ingreep overstijgt de draagkracht van het terrein en van de omgeving, wat de goede plaatselijke aanleg in het gedrang brengt.

Er dient geconcludeerd te worden dat de aanvrager er niet is in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen in dit bestaande pand. De draagkracht van het terrein en van de omgeving wordt overschreden. Het ontwerp resulteert in een te intens ruimtegebruik.

De precedentswaarden van deze aanvraag is onaanvaardbaar groot, gelet op de vergelijkbare aanpalende panden. Bij een herhaling van een dergelijke verdere opsplitsing van deze kleine panden zal in deze omgeving een toename van het aantal wooneenheden ontstaan die erin kan resulteren dat het ruimtelijk functioneren van deze omgeving wordt ontwricht.

Enkel wanneer verdichting gerealiseerd wordt met aandacht voor voldoende woon- en leefkwaliteit kan dit bijdragen tot een goede en duurzame ontwikkeling van dergelijk dicht bebouwde buurten.

Hetgeen hier voorgesteld wordt schiet op de hiervoor opgesomde punten tekort om als een voldoende kwalitatief verdichtingsvoorstel gecatalogeerd te kunnen worden.

Er dient gezocht naar een ontwerp waarbij binnen dit bestaande, historisch op deze plek aanwezige pand en deze specifieke omgeving woonkwaliteit toegevoegd wordt zodat de verdichting de aanleg van deze plek ten goede komt.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – EERSTE EN TWEEDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij overweegt in het eerste en het tweede middel het volgende:

“ ...

Eerste middel

Behoorlijk bestuur: Dat een tweede opeenvolgende weigering van de vergunningsaanvraag van verzoeker op identieke, minstens gelijkaardige gronden zonder ook maar enig antwoord te bieden op de repliek van verzoeker getuigt van compleet onbehoorlijk bestuur.

Aan de hand van de beginselen van behoorlijk bestuur wordt nagegaan of de overheid de op haar rustende regels van bestuurlijk fatsoen is nagekomen. Door de algemene beginselen van behoorlijk bestuur te hanteren, moet worden belet dat de discretionaire macht van de overheid vervalt in arbitraire macht. De administratieve rechtspraak heeft als taak die discretionaire macht binnen bepaalde grenzen te houden. Het overheidshandelen moet worden begrensd door de redelijkheid en moet gericht zijn op de realisatie van het algemeen belang.

Wanneer in casu geen rekening wordt gehouden met de motivatie van een vernietigingsbeslissing door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, is dat geen behoorlijk bestuur.

Tweede middel: Toetsing van de vergunningsaanvraag aan de 'goede ruimtelijke ordening':

Dat verzoeker moet vaststellen dat het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dd. 26/05/2015 dezelfde bemerkingen geeft als de weigeringsmotivatie van het besluit van de Bestendige Deputatie in haar beslissing van 26/05/2011. Deze worden dan ook nogmaals letterlijk overgenomen in de weigeringsbeslissing van de Bestendige Deputatie dd. 11/06/2015 waartegen huidige voorziening is gericht.

Dat er absoluut geen rekening wordt gehouden met de motivering van de vernietigingsbeslissing van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dd. 03/03/2015 noch met de realiteit om de toetsing aan goede ruimtelijke ordening te bepalen.

1. De aanvraag zou een verdichtingsvoorstel inhouden dat onvoldoende rekening houdt met de woonkwaliteit en resulteert in oververdichting van het terrein.

Deze motivering kan absoluut niet gevolgd worden en wel om verschillende redenen:

- Het betreft studio's voor één persoon (zie de conformiteitsattesten). Een ééngezinswoning kan evengoed bezet zijn door 3 personen, dat is absoluut geen uitzondering. Het betreft tenslotte een woning met een gelijkvloers en twee verdiepingen.*
 - Het onroerend goed heeft huisnummer 3, niettegenstaande het de hoekwoning betreft. Huisnummer 1 werd afgebroken na onteigening, om de viaduct over de spoorweg te bouwen. Niet omwille van een verdichtingsprobleem. Er zijn dus geen bewoners meer van huisnummer 1 (woning is afgebroken) en er kan dus geen sprake zijn van oververdichting van het terrein; integendeel. Twee volwaardige ééngezinswoningen veranderen naar een onroerend goed maximaal bezet door 3 personen..... (de conformiteitsattesten werden afgeleverd voor één persoon per studio). Er is geen oververdichting!*
 - Het onroerend goed is gelegen aan de rand van de bebouwing. Langs drie zijden is het onroerend goed omgeven hetzij door een grote parking, hetzij door de spoorwegen. (zie luchtfoto). Ook overduidelijk geen sprake van oververdichting.*
 - Overeenkomstig de motivering van de vernietigingsbeslissing dd. 03/03/2015 is het dragende motief van de beslissing van de Bestendige Deputatie dd. 26/05/2011 de eisen inzake woonkwaliteit hetgeen resulteert in een oververdichting van het terrein.*
 - Wat betreft de woonkwaliteit werd er absoluut geen onderzoek gedaan vooraleer er een beslissing werd genomen. De motivering van het Arrest nr. A/2015/0114 dd 03/03/2015 door de Raad voor Vergunningsbetwistingen is dan ook duidelijk ...*
- Dat de motivering van de Bestendige Deputatie in haar beslissing van 11/06/2015 geen rekening houdt met de motivering van de vernietigingsbeslissing van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dd. 03/03/2015.*

...

2. De drie studio's zijn verhuurd aan het sociaal verhuurkantoor van Zuid-Oost-Vlaanderen ingevolge geregistreerde huurovereenkomsten.

Vooraleer een sociaal verhuurkantoor een woongelegenheid in huur kan/mag nemen zijn er kwaliteitsnormen waaraan het goed dient te voldoen. Aan al deze (kwaliteits)normen werd door de studio's voldaan.

Wat de levens- en woonkwaliteit betreft is het zo dat alle bewoners weldegelijk beschikken over een woon-/slaapruimte, een geïnstalleerde keuken (op gelijkvloers en verdieping in afzonderlijke plaats), centrale (electrische) verwarming, een afzonderlijke ruimte met geïnstalleerde badkamer met douche, lavabo, spiegel en toilet.

Dat aan alle voorwaarden voor een levenskwaliteit te bekomen is voldaan (zie als bewijs de verhuring aan een sociaal verhuurkantoor en de verhuring aan dezelfde personen voor langere periodes voorheen). Zo zijn er EPC-attesten, conformiteitsattesten, electriciteitskeuring, etc... nodig vooraleer een sociaal verhuurkantoor kan/mag overgaan tot in huurname.

3. Daarenboven werd voor alle studio's door het Agentschap Wonen-Vlaanderen een conformiteitsattest over de kwaliteit van een woning afgeleverd... geldig tot 2024/2025...

Het Agentschap Wonen-Vlaanderen doet met de aflevering van dit attest uitspraak over de kwaliteit van een woning, met toepassing van artikel 8 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende kwaliteits- en veiligheidsnormen voor de woningen.

Door de kwaliteit van de woonentiteiten in twijfel te trekken negeert de Bestendige Deputatie van de Provincie de beslissing van het Agentschap Wonen-Vlaanderen-Wonen Oost-Vlaanderen.

Verzoeker geeft als voorbeeld de motivering van de Bestendige deputatie zeggende dat op het gelijkvloers achteraan een smalle donkere ruimte/gang is die lijdt naar de badkamer... dat is gewoonweg gelogen. Boven deze ruimte staat er een grote lichtkoepel (die open toe kan). Dit is ook de plaats van de keuken. Er is dus geen sprake van lange donkere ruimte maar wel van klare keukens... (waar men dit haalt is voor verzoeker een raadsel)

4. Gebrek aan gemeenschappelijke berging voor vb; huisvuil of fietsen.

Dergelijke ruimte is er wel (gelijkvloers) waar de bewoner van het eerste verdieping haar fiets stalt. Andere bewoners doen dat niet omdat ze geen fiets hebben.... De praktijk toont aan dat er wel fietsen kunnen gestald worden ALHOEWEL dit geen criterium noch noodzaak is. Hetzelfde geldt voor vb. huisvuil.

5. Geen private parkeermogelijkheid

De bewoners van de studio's beschikken niet over een wagen. De bewoners zijn mensen dewelke beroep doen op een sociaal verhuurkantoor teneinde een woning te bekomen. (sociaal zwakkeren). Het onroerend goed is gelegen op +/- 150 meter van het treinstation+busstation.

Het onroerend goed is daarenboven compleet omgeven, langs drie kanten, met parking en parkeermogelijkheden van meer dan 100 parkeerplaatsen. In de straten rondom het onroerend is het tenandere ofwel blauwe zone ofwel betalend parkeren.

Dat er geen garages zijn aan het onroerend goed is geen argument. In de volledige straat en buurt (nabij station) is een private garage een absolute uitzondering. Het betreft aaneengesloten bebouwing... (zie foto's)

6. Precedentswaarde:

Een argument hetgeen geen enkel waarde kan hebben aangezien de aanvraag dateert van 19/01/2011 en sedert 20/01/2011 compleet andere regels en normen dien te worden gehanteerd.

Alle aanvragen na 20/01/2011 kunnen niet vergeleken worden met de huidige aanvraag; er kan ook niet naar verwezen worden. (zie hierboven)

Huidige aanvraag kan geen precedent zijn... behalve voor aanvragen van VOOR 20/01/2011 doch deze aanvragen zijn allen reeds lang gekend!

7. Maatschappelijk aspect:

Dat de studio's worden verhuurd aan de minder bedeelden via een sociaal verhuurkantoor. Dat de studio's een conformiteitsattest hebben voor de bewoning door één persoon. Dat ook zij recht hebben op een woonst dewelke over alle comfort beschikt, ook al is de woonst niet zo groot als een villa. De verhuring geschiedt aan alleenstaanden die dicht bij de stadskern en station al hun noden terugvinden bij de plaatselijke handelaars. Deze categorie van huurders uit de stad bannen is maatschappelijk onverantwoord aangezien ze op deze wijze worden afgesloten van elk sociaal contact. De huidige aanvraag heeft inderdaad ook een maatschappelijk aspect.

...

Verzoekende partij voegt hieraan in haar wederantwoordnota nog het volgende toe:

“ ...

Eerste middel

... Door nagenoeg dezelfde motivering, als deze dewelke in de vernietigingsbeslissing werd weerlegd, te herhalen en opnieuw te besluiten tot weigering van de aangevraagde vergunning kan men moeilijk spreken van behoorlijk bestuur. Een uitspraak van het hoogste administratief rechtscollege inzake naast zich neerleggen en opnieuw vasthouden aan het eigen gelijk is geen behoorlijk bestuur. Het is absoluut onredelijk door een weigeringsbeslissing te nemen op grond van dezelfde motivatie als degene die reeds werd weerlegd door de RvVb nopens hetzelfde voorwerp. Er zijn absoluut geen voldoende (nieuwe) draagkrachtige motieven in de nieuwe weigeringsbeslissing van de Bestendige Deputatie.

Het is daarenboven absoluut in het algemeen belang om woonentiteiten te voorzien voor alle lagen van de bevolking (dus ook studio's) dewelke vooreerst worden onderworpen aan een kritische keuring inzake woonkwaliteit van de daartoe bevoegde diensten van dezelfde overheid.

Het getuigt evenmin van behoorlijk bestuur om enerzijds de diensten van een hogere overheid (Vlaams Gewest) controles te laten uitvoeren en daarna de conclusies van deze controles te betwisten of te negeren (door de provinciale overheid) (Agentschap Wonen-Vlaanderen levert conformiteitsattesten inzake de woonkwaliteit en de Provinciale Overheid (verweerster) erkent de kwaliteit van de woning niet).

Het getuigt zelfs van onbehoorlijk bestuur dat men de onontvankelijkheid van de vordering vordert in het dispositief van de antwoordnota dd. 17/09/2015 terwijl men nopens de ontvankelijkheid en het belang van de vordering geen opmerkingen heeft.

...

Tweede middel

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Dit is niet de toepassing van rechtsregels (zoals door verweerster aan verzoeker wordt verweten) maar de toepassing en toetsing van en aan de feiten.

Er wordt absoluut niet (zoals door verweerster beweerd) enkel kritiek geleverd op de inhoud van de bestreden beslissing. Er wordt op gewezen dat de inhoud van de bestreden beslissing niet overeenstemt met de feiten, de inhoud van het dossier en de motivering van de eerdere vernietigingsbeslissing.

Het is betreurenswaardig dat men meermaals verwijst naar de opleiding van verzoeker. Iedereen is gelijk voor de wet en zijn toepassing. Deze verwijzingen kunnen enkel beschouwd worden als onmacht en zijn te betreuren.

...

3. Daarenboven werd voor alle studio's door het Agentschap Wonen-Vlaanderen een conformiteitsattest over de kwaliteit van een woning afgeleverd... geldig tot 2024/2025...

...

Verweerster geeft het voorbeeld van de lavabo in de badkamer dakvolume die is opgehangen aan een muur van 2,1 meter hoogte. Dit is gelogen. De lavabo + spiegel hangen boven elkaar op een normale hoogte zodat elk rechtopstaande volwassene zonder bukken in de spiegel kan kijken (zie stuk 23). Op plan is de lavabo op de eerste en tweede verdieping geplaatst 'op de voorgevel' doch in werkelijkheid staat deze op de zijgevel waar er voldoende hoogte is. Er zou nooit een conformiteitsattest gegeven zijn mocht dit anders geweest zijn. Daarenboven staat de lavabo ook in de plaatsbeschrijving omschreven als 'lavabomeubel met kastje met dubbele deur, spiegel en legbord'. (stuk 24) Voor alle duidelijkheid voegt verzoeker een foto bij genomen op 25/11/2015 (bewoner was wel juist verhuisd) (stuk 23).

Op 31/01/2013 kreeg verzoeker van de Stad Geraardsbergen een aangetekend schrijven dat de woning ... op de eerste verdieping geen gebreken vertoont die een veiligheidsrisico vormen... De controlediensten van de stad Geraardsbergen hebben de woning geïnspecteerd! (stuk 25)

...

8. Een kennelijk onredelijke beoordeling (argument verweerster)

Hier is absoluut sprake van een kennelijk onredelijke beoordeling. Beweren dat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en het college van Burgemeester en schepenen tot éénzelfde resultaat zijn gekomen is gewoonweg gelogen! Het College van Burgemeester en Schepenen heeft in zijn beslissing van 07/02/2011 de oorspronkelijke aanvraag afgewezen op grond van de toepassing van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed. Deze verordening was echter niet van kracht op datum van de aanvraag nl. 19/01/2011. Volgens het College van Burgemeester en Schepenen was de aanvraag niet vergunbaar op basis van een regelgeving dewelke niet toepasselijk is op de aanvraag!

De verwerende partij gebruikt als argument om te stellen dat zij geen kennelijk onredelijke beoordeling heeft gedaan dat ze dezelfde beslissing als het College van Burgemeester en Schepenen neemt... Dit is absoluut niet het geval want zowel de Bestendige Deputatie als de Raad voor Vergunningsbetwistingen zijn het erover eens dat de regels door het College van Burgemeester en Schepenen niet toepasselijk zijn. (In deze vergissing van het College van Burgemeester en Schepenen ligt de oorzaak van huidige procedures)

..."

2.

Verwerende partij betwist de ontvankelijkheid en de gegrondheid van beide middelen in haar antwoordnota als volgt:

"...

Eerste middel

Verzoekende partij heeft kritiek op de nieuwe weigeringsbeslissing, stellende dat het geen rekening houden met de motivatie van de vernietigingsbeslissing 'onbehoorlijk bestuur' is, en dat het overheidshandelen moet worden begrensd door de redelijkheid.

Op geen enkele wijze geeft verzoekende partij hiermee concreet aan op welk punt de deputatie 'geen rekening houdt met het vernietigingsarrest' of welke onredelijkheid er zich in de bestreden beslissing bevindt.

De deputatie als verwerende partij kan zich niet op effectieve wijze verdedigen tegen dergelijke uiterst algemene loutere vermeldingen van rechtsfiguren.

Er mag van een verzoekende partij, zeker wanneer deze geschoold is in de rechtsgeleerdheid, verwacht worden dat minstens een begin van concrete aanduiding van de wijze waarop een bestreden beslissing een regel schendt, wordt gegeven.

Het louter vermelden 'onbehoorlijk bestuur' of 'onredelijkheid' volstaat niet en schendt de rechten van verdediging. Er kan bezwaarlijk verwacht worden dat verwerende partij een betoog formuleert waarin aangetoond wordt dat haar bestreden beslissing voldoet aan alle beginselen van behoorlijk bestuur.

De meest concrete kritiek die uit dit 'middel' kan gedistilleerd worden (wat sowieso al niet de taak van verzoekende partij is), is de stelling dat het opnieuw weigeren van de regularisatievergunning, nadat een eerste regularisatievergunning door uw Raad werd vernietigd, op zich een schending van het redelijkheidsbeginsel inhoudt.

Het redelijkheidsbeginsel houdt volgens de Raad van State in dat de overheid bij het nemen van een beslissing alle betrokken belangen vooraf op redelijke wijze afweegt.

Er valt niet in te zien hoe een weigeringsbeslissing op zich onredelijk is. Verzoekende partij toont alleszins niet concreet aan waarom dit zo zou zijn. De deputatie heeft alle belangen bij de aanvraag tot regularisatie in ogenschouw genomen (en vanzelfsprekend niet enkel het belang van de aanvrager, noch enkel het belang van de gemeente of naburen, etc...).

Het opnieuw komen tot een weigeringsbeslissing vormt vanzelfsprekend evenmin een inbreuk op het gezag van gewijsde van het arrest van Uw Raad. Vooreerst beweert verzoekende partij dit niet. Daarnaast is duidelijk dat uw Raad de voorgaande beslissing vernietigde omdat u van oordeel was dat verschillende motieven van de deputatie in de motivering van de beslissing zoals zij toen werd verwoord, onvoldoende draagkrachtig waren.

Niets staat de deputatie aldus in de weg om tot eenzelfde besluit te komen, mits het aangeven van voldoende draagkrachtige motieven.

Het eerste middel is onontvankelijk wegens het ontbreken van enige argumentatie op welke wijze de bestreden beslissing enige rechtsregel schendt. Minstens is het middel ongegrond.

Tweede middel

'De goede ruimtelijke ordening' is geen rechtsregel, noch een algemeen rechtsbeginsel.

Bij gebreke aan het aangeven van enig geschonden geachte regelgeving, en dit door een verzoeker die geschoold is in de rechtsgeleerdheid en in een eerdere procedure al op een gebrekkige formulering is gewezen, is het middel onontvankelijk.

Voor de volledigheid wordt er nog op gewezen dat verzoekende partij in zijn betoog uitsluitend inhoudelijke kritiek op de bestreden beslissing geeft.

Het komt niet toe aan uw Raad om een inhoudelijke beoordeling van de aanvraag te maken. Enkel in het geval van een kennelijk onredelijke beoordeling kan uw Raad via de marginale toetsingsbevoegdheid een onwettigheid vaststellen.

Een kennelijk onredelijke beoordeling is een beoordeling die door geen enkel andere redelijk handelend persoon zou worden gemaakt. In casu komen zowel het college van burgemeester en schepenen als de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar tot eenzelfde beslissing.

Om deze reden alleen al kan er geen sprake zijn van een kennelijk onredelijke beslissing.

Bovendien wordt er opnieuw op gewezen dat de deputatie ditmaal in haar motivering zeer concreet en uitvoerig aangeeft dat de aanvraag omwille van een abominabele woonkwaliteit en overbezetting van het perceel en de omgeving niet aanvaardbaar is.

Bij voorbeeld:

...

Geen enkel normaal handelend en denkend persoon zou dergelijke 'studio' als een voldoende kwalitatieve woongelegenheden aanvaarden.

De weigering is volkomen terecht en in overeenstemming met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening welke vereisen dat de deputatie, los van de vereisten van de wooncode, de gezondheid, het gebruiksgenot en de veiligheid van de aangevraagde zaken beoordeelt.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partij betwist in essentie de redelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Zij stelt dat verwerende partij in dit kader bij haar motivering ten onrechte geen rekening hield met de overwegingen in het vernietigingsarrest van de Raad van 3 maart 2015 met nummer A/2015/0114 (hierna: het vernietigingsarrest), noch met de repliek van verzoekende partij, noch met de realiteit.

2.

Verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van beide middelen. Wat betreft het eerste middel stelt zij dat verzoekende partij op geen enkele wijze concreet aangeeft op welk punt verwerende partij geen rekening hield met het vernietigingsarrest dan wel onredelijk handelde, zodat zij zich niet op effectieve wijze kan verdedigen. Wat betreft het tweede middel stelt zij dat verzoekende partij nalaat om de geschonden geachte regelgeving aan te duiden, en louter inhoudelijke kritiek formuleert op de bestreden beslissing.

De vereiste in artikel 15, 4° Procedurebesluit dat het verzoekschrift een uiteenzetting dient te bevatten van de feiten en de middelen, impliceert niet dat verzoekende partij expliciet de rechtsregels of rechtsbeginselen moet vermelden die volgens haar door de bestreden beslissing worden geschonden. Het is enkel noodzakelijk dat de uiteenzetting in het verzoekschrift het voor de Raad in het kader van haar legaliteitstoetsing en voor verwerende partij in het kader van haar verdediging mogelijk maakt duidelijk te begrijpen wat de bestreden beslissing verweten wordt.

Zoals hierboven gesteld, betwist verzoekende partij in haar verzoekschrift in essentie de redelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, waarbij zij inzonderheid stelt dat daarbij geen rekening werd gehouden met de overwegingen van de Raad in het vernietigingsarrest inzake de eerdere beslissing van verwerende partij omtrent voorliggende aanvraag. Zij voert hiermee feitelijk de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO en van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel in het licht van het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest. Uit de antwoordnota van verwerende partij blijkt dat zij de middelen ook in die zin heeft begrepen, gezien zij (onder meer) overweegt dat zij *"ditmaal in haar motivering zeer concreet en uitvoerig*

aangeeft dat de aanvraag omwille van een abominabele woonkwaliteit en overbezetting van het perceel en de omgeving niet aanvaardbaar is”, dat “geen enkel normaal handelend en denkend persoon dergelijke ‘studio’ als een voldoende kwalitatieve woongelegenheid zou aanvaarden”, en dat “de weigering in overeenstemming is met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening welke vereisen dat de deputatie, los van de vereisten van de wooncode, de gezondheid, het gebruiksgenot en de veiligheid van de aangevraagde zaken beoordeelt”.

De exceptie wordt verworpen.

3.

Artikel 4.3.1. VCRO luidt als volgt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

a) stedenbouwkundige voorschriften ...

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

§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;”

Op basis van geciteerd artikel diende verwerende partij -als vergunningverlenende overheid- op concrete wijze, en met inachtneming van (onder meer) de argumentatie van verzoekende partij in haar beroepsschrift en in haar repliek op het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling diende te betrekken. Gelet op het voorwerp van de aanvraag, evenals de overwegingen in de initiële (vernietigde) weigeringsbeslissing van verwerende partij van 26 mei 2011, betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO *in casu* inzonderheid de mobiliteitsimpact, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. De relevante in de omgeving bestaande toestand betreft inzonderheid de aanpalende woningen. Verwerende partij diende in het licht van de vernietiging door de Raad van haar eerdere weigeringsbeslissing van 26 mei 2011 in haar (herstel)beslissing tevens rekening te houden met de motieven in het vernietigingsarrest.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

4.

Verwerende partij weigert de aanvraag omwille van haar onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Zij vertrekt vanuit het standpunt dat *“verdichting enkel kan bijdragen tot een goede en duurzame ontwikkeling van dergelijk dicht bebouwde buurten wanneer ze wordt gerealiseerd met aandacht voor voldoende woon- en leefkwaliteit”*. Zij oordeelt op basis van meerdere motieven dat de aanvraag *“tekort schiet om als een voldoende kwalitatief verdichtingsvoorstel gecatalogeerd te kunnen worden”* en *“de draagkracht van het terrein en van de omgeving overstijgt, wat de goede plaatselijke aanleg in het gedrang brengt”*.

5.

Verwerende partij overweegt vooreerst, naar analogie met haar initiële (vernietigde) weigeringsbeslissing, dat *“de aanvraag een verdichtingsvoorstel betreft dat onvoldoende rekening houdt met woonkwaliteit en resulteert in oververdichting van het terrein”*.

5.1.

Wat betreft de *“oververdichting van het terrein”* motiveert verwerende partij in de herstelbeslissing aanvullend dat *“er op perceelniveau een dichtheid wordt gerealiseerd van 600 wooneenheden per hectare”*. Deze motivering houdt geen rekening met de (pertinente) opmerking in de repliek van verzoekende partij op het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de woongelegenheden volgens de conformiteitsattesten op basis van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode en het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen (die worden voorgelegd) *“studio’s betreffen voor één persoon”*, terwijl *“een ééngezinswoning evengoed bezet kan zijn door 3 personen”* en *“dat absoluut geen uitzondering is”*. Evenmin wordt deze dichtheid afgetoetst aan de dichtheid in de onmiddellijke omgeving van het pand. Gelet op deze vaststellingen is de verwijzing naar de oververdichting van het terrein in de bestreden beslissing kennelijk onredelijk.

5.2.

Wat betreft het, in navolging van de initiële (vernietigde) weigeringsbeslissing, determinerend weigeringsmotief inzake de gebrekkige woonkwaliteit, wijst verwerende partij op de vaststelling *“dat voorliggend regularisatievoorstel op vlak van woonkwaliteit op meerdere punten te kort schiet”* en *“het betrokken pand te klein is om het gewenste bouwprogramma op kwalitatieve wijze te kunnen opnemen”*.

Zij wijst daarbij in hoofdorde op de vaststelling dat *“de wooneenheden bestaan uit 1 aaneengesloten ruimte met aparte sanitaire cel, maar geen aparte slaapkamer (wat typerend is voor studio’s maar de woonkwaliteit van dergelijke wooneenheden niet ten goede komt), noch afzonderlijke berging”*, en dat *“2 van de 3 studio’s een ‘hoofdruimte’ hebben die bestaat uit aaneengeschakelde ruimtes, niet afgescheiden door een deur, met een grillige oppervlakte, wat het gebruiksgemak ervan niet ten goede komt, wel integendeel”*. De Raad oordeelde in het vernietigingsarrest met betrekking tot het gelijkaardig weigeringsmotief in de initiële (vernietigde) weigeringsbeslissing dat de vaststelling *“dat de studio’s uit een aaneengesloten ruimte bestaan met een aparte sanitaire cel zonder afzonderlijke slaapkamer het gebrek aan woonkwaliteit niet kan verantwoorden, daar het naar algemene bekendheid precies een kenmerk is van studio’s dat er geen afzonderlijke slaapkamer is, wat niet betekent dat studio’s als zodanig onvoldoende woonkwaliteit bieden”*. Voorts werd in dit arrest geoordeeld dat *“in zoverre de bestreden beslissing stelt dat twee van de drie studio’s een grillige oppervlakte hebben wat het gebruiksgemak niet ten goede komt, niet wordt gespecificeerd waarom die configuratie het gebruiksgemak hindert”*. De motivering in de herstelbeslissing van verwerende partij doet niet

anders besluiten, gezien *in* se dezelfde motieven als in de initiële (vernietigde) beslissing worden herhaald.

Specifiek met betrekking tot *“de studio op het gelijkvloers”* wijst verwerende partij op de vaststelling dat deze *“achteraan beschikt over een smalle donkere ruimte/gang (max 1,5m breedte) die leidt naar de badkamer en die voor de rest weinig bijdraagt aan de woonkwaliteit van de studio, daar deze de verbindende functie opneemt tussen 2 delen van deze studio”*. Deze overweging wordt door verzoekende partij in haar verzoekschrift betwist, op basis van de vaststelling dat *“er boven deze ruimte een grote lichtkoepel staat (die open en toe kan)”* en *“dit ook de plaats is van de keuken”*, zodat *“er dus geen sprake is van lange donkere ruimte maar wel van klare keuken”*. Op basis van het plan bij de (ontvankelijk en volledig verklaarde) aanvraag blijkt dat de lichtkoepel waarnaar verzoekende partij verwijst daarop staat aangeduid. Bovendien benadrukte verzoekende partij in haar repliek op het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat *“alle bewoners wel degelijk beschikken over een woon-/slaapruimte, een geïnstalleerde keuken (op gelijkvloers en verdieping in afzonderlijke plaats), een afzonderlijke ruimte met geïnstalleerde badkamer met douche, lavabo, spiegelen toilet”* en er *“voor alle studio’s een conformiteitsattest over de kwaliteit van een woning werd afgeleverd”*. Verwerende partij, die (in navolging van het vernietigingsarrest) niet (langer) betwist dat de studio (met een beperkte oppervlakte) voorzien is van een keuken (in een afzonderlijke plaats), diende bij twijfel omtrent het nut van de betreffende ruimte en de impact hiervan op de woonkwaliteit als zorgvuldige overheid desgevallend (en gelet op de historiek van het dossier) nadere informatie te verzamelen.

Specifiek met betrekking tot *“de studio in het dakvolume”* wijst verwerende partij op de vaststelling dat deze *“volgens de plannen slechts beschikt over een strook van circa 2,2m waar de vrije hoogte 2,2m bedraagt ($\pm 12 \text{ m}^2$)”*, en dat *“de rest van de studio zich onder het hellend vlak van het dak bevindt”* en *“de lavabo in de badkamer wordt opgehangen aan een muur van 1,2m hoogte, waardoor deze niet bruikbaar is”*. Deze vaststellingen worden door verzoekende partij in haar wederantwoordnota betwist, waarbij zij stelt dat de lavabo met spiegel (in tegenstelling tot de aanduiding op het plan) is geplaatst tegen de zijgevel met een voldoende hoogte en bruikbaar is. Verzoekende partij benadrukt daarbij, in navolging van haar repliek op het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat *“er nooit een conformiteitsattest gegeven zou zijn mocht dit anders geweest zijn”*. Gezien verwerende partij kennis had van het (niet betwiste) gegeven dat *“voor alle studio’s een conformiteitsattest over de kwaliteit van een woning werd afgeleverd”*, kon zij niet zonder meer overwegen dat de betreffende studio *“volgens de plannen slechts beschikt over een strook van circa 2,2m waar de vrije hoogte 2,2m bedraagt ($\pm 12 \text{ m}^2$)”*, vermits op basis van het conformiteitsattest blijkt dat de *“eindscore van de woning”* 0 punten bedraagt en dat *“de woning is aangepast voor een bezetting van hoogstens 1 persoon”*. Dit impliceert dat (de woonlokalen van) deze studio overeenkomstig de bezettingsnorm volgens het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse wooncode en het besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen in beginsel een totale netto-vloeroppervlakte heeft tussen 18m² en 27m², waarbij deze oppervlakte in beginsel wordt gemeten in de zone met een plafondhoogte van minstens 220 cm, en bijkomend bij hellende plafonds de netto-vloeroppervlakte wordt meegerekend met een vrije hoogte groter dan 180 cm (tenzij de lokalen nergens een plafondhoogte van minstens 220 cm hebben).

Voorts wijst verwerende partij met betrekking tot de gebrekkige woonkwaliteit op de vaststelling dat *“er in het gebouw geen enkele vorm van gemeenschappelijke berging voorzien is voor bvb het huisvuil of de fietsen”*, waardoor *“er nergens een mogelijkheid is op gestructureerde wijze*

vuilnis e.d. tijdelijk te stockeren gezien ook de studio's op zich niet beschikken over een afzonderlijke bergplaats, noch over een buitenruimte". De Raad oordeelde in het vernietigingsarrest met betrekking tot het gelijkaardig weigeringsmotief in de initiële (vernietigde) weigeringsbeslissing dat *"het ontbreken van een berging (bijvoorbeeld voor het huisvuil) in een gebouw met slechts drie studio's evenmin een doorslaggevend element lijkt om te besluiten tot een gebrek aan woonkwaliteit"*, evenals dat *"het ontbreken van kwalitatieve buitenruimtes geen toereikend motief is, nu naar algemene bekendheid studio's doorgaans niet van buitenruimtes voorzien zijn"*. Voorts oordeelde de Raad daarin *"dat het gebouw wel voldoende ruimte biedt voor het stallen van fietsen"*, terwijl dit door verwerende partij niet wordt betwist (zie verder bij de beoordeling van de parkeerproblematiek). De aanvullende motivering in de herstelbeslissing dat *"ook de studio's op zich niet beschikken over een afzonderlijke bergplaats"* doet niet anders besluiten. Verwerende partij voert in het licht van het vernietigingsarrest geen draagkrachtige motieven aan op basis waarvan blijkt dat de ontstentenis van een afzonderlijke, al dan niet gemeenschappelijke berging voor de drie woongelegenheden, *in casu* leidt tot een gebrekkige woonkwaliteit. Dit geldt des te meer in het licht van de door verwerende partij niet betwiste opmerking in de repliek van verzoekende partij op het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake het *"gebrek aan gemeenschappelijke berging voor bv. huisvuil of fietsen"* dat *"dergelijke ruimte er wel is (gelijkvloers)"*.

Gelet op voormelde vaststellingen is de beoordeling door verwerende partij van de woonkwaliteit van de drie woongelegenheden in de bestreden beslissing kennelijk onredelijk.

6.

Verwerende partij overweegt tevens, naar analogie met haar initiële (vernietigde) weigeringsbeslissing, dat *"er niet is voorzien in enige vorm van private parkeermogelijkheid, ook niet voor fietsen, waardoor de parkeerdruk volledig op het openbaar domein afgewenteld wordt"*, terwijl *"het gegeven dat dit pand aan een publieke parking ligt een onvoldoende verschoningsgrond vormt"*, gezien *"deze publieke parking niet kan geclaimd worden door deze aanvragers"*.

De Raad oordeelde in het vernietigingsarrest met betrekking tot het gelijkaardig weigeringsmotief in de initiële (vernietigde) weigeringsbeslissing dat *"verzoekende partij er onweersproken op wijst"* *"dat het gebouw aan drie zijden door parkings is omgeven, zodat ook dit element niet van aard is om de bestreden beslissing te dragen"*, en *"dat het gebouw wel voldoende ruimte biedt voor het stallen van fietsen, maar dat de bewoners daar geen gebruik van maken"*. De aanvullende motivering in de herstelbeslissing van verwerende partij dat *"de parkeerdruk volledig op het openbaar domein afgewenteld wordt"* en dat de publieke parking naast het pand *"niet kan geclaimd worden"*, doet niet anders besluiten.

Wat betreft de ontstentenis van private parking voor gemotoriseerd vervoer betwist verwerende partij klaarblijkelijk niet dat het pand *"compleet is omgeven, langs drie kanten, met parking en parkeermogelijkheden van meer dan 100 parkeerplaatsen"*, zoals gesteld in de repliek van verzoekende partij op het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en zoals eerder overwogen in het vernietigingsarrest. Zij stelt evenmin vast dat er zich aldaar een parkeerprobleem stelt. In die optiek zijn de aanvullende weigeringsmotieven dat *"de parkeerdruk volledig op het openbaar domein afgewenteld wordt"* en dat de aanpalende *"publieke parking niet kan geclaimd worden"* niet draagkrachtig, gezien verwerende partij niet verduidelijkt in welke mate de opsplitsing van de ééngezinswoning in drie woongelegenheden voor telkens maximaal één persoon een nefaste impact heeft op de parkeerafhandeling in de buurt. Dit geldt des te meer in het licht van de door verwerende partij niet betwiste opmerking in de repliek van

verzoekende partij op het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar *“dat er geen garages zijn aan het onroerend goed”* en dat *“een private garage in de volledige straat en buurt (nabij station) een absolute uitzondering is”*, gezien *“het aaneengesloten bebouwing betreft”*. Verwerende partij motiveert bovendien evenmin waarom zij in het licht van de vaststelling in het vernietigingsarrest *“dat het gebouw wel voldoende ruimte biedt voor het stallen van fietsen”* (zonder meer) blijft vasthouden aan het weigeringsmotief dat *“er niet is voorzien in enige vorm van private parkeermogelijkheid voor fietsen”*.

Gelet op deze vaststellingen is de beoordeling door verwerende partij van de mobiliteitsimpact van de aanvraag kennelijk onredelijk.

7.

Verwerende partij overweegt tenslotte dat *“de precedentswaarde van deze aanvraag onaanvaardbaar groot is, gelet op de vergelijkbare aanpalende panden”*, gezien *“bij een herhaling van een dergelijke verdere opsplitsing van deze kleine panden in deze omgeving een toename van het aantal wooneenheden zal ontstaan die erin kan resulteren dat het ruimtelijk functioneren van deze omgeving wordt ontwricht”*.

Dit betreft geen pertinent weigeringsmotief, gezien abstractie wordt gemaakt van de gemeentelijke verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed, die blijkens de bestreden beslissing ondertussen (vanaf 20 januari 2011) in werking is getreden. Deze verordening voorziet blijkens de beslissing in eerste aanleg van het college van burgemeester en schepenen van 7 februari 2011, waartegen het administratief beroep van verzoekende partij is gericht, (onder meer) in een verbod op kamerwoningen en studio's, evenals in een verbod op het opsplitsen van woningen met een nuttige vloeroppervlakte van minder dan 250m², zoals voorliggend pand en *“de vergelijkbare aanpalende panden”*. De verwijzing door verwerende partij naar de precedentwaarde indien de aanvraag wordt ingewilligd is dan ook foutief en minstens kennelijk onredelijk, temeer gelet op de overwegingen hieromtrent in de repliek van verzoekende partij op het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

8.

Gelet op voormelde uiteenzetting zijn de motieven van de bestreden beslissing, op basis waarvan verwerende partij besluit dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, inzonderheid wat betreft het relevante aandachtspunt inzake de woonkwaliteit en mede in het licht van (het gezag van gewijsde van) het vernietigingsarrest, kennelijk onredelijk.

Het eerste en het tweede middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

VI. KOSTEN

1.

Verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest dienen te worden gelegd. Zij steunt zich hiervoor op het feit dat de VCRO de opdracht van het administratief beroep heeft toevertrouwd aan de deputatie. Zij stelt op te treden ter vervulling van een opdracht van algemeen belang, en niet in het kader van een provinciaal belang.

2.

Artikel 33 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad in haar arrest het geheel of een deel van de kosten ten laste legt van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt. Het valt niet in te zien hoe

het Vlaamse Gewest in voorliggend dossier kan aangemerkt worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. Er kan dan ook niet ingegaan worden op het verzoek van verwerende partij, die gelet op de devolutive werking van het administratief beroep en het discretionaire karakter van haar beoordelingsbevoegdheid, een zelfstandige beslissing heeft genomen. De kosten van de procedure, met name *in casu* het door verzoekende partij betaalde rolrecht, worden ten laste gelegd van verwerende partij, gezien wordt vastgesteld dat zij haar opdracht niet naar behoren heeft uitgevoerd.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 11 juni 2015, waarbij aan verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor (de regularisatie van) het opdelen van een woning in drie studio's, op een perceel gelegen te 9500 Geraardsbergen, Nieuweweg 3 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 325F.
2. De Raad beveelt verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van verzoekende partij, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 december 2017 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE