

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 205.091 van 11 juni 2010
in de zaak A. 172.931/X-12.825.**

In zake: 1. Gerard SEVENS
2. Lisette VAN HOUT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Guy Sols
kantoor houdend te 3971 Leopoldsburg
Beringsesteenweg 51
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Bart Knaeps
kantoor houdend te 3500 HASSELT
Willekensmolenstraat 72, bus 1 en 2
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 11 mei 2006, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 9 maart 2006 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening houdende verwerping van het beroep van de verzoekende partijen ingesteld tegen het uitblijven van een beslissing van de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg over hun beroep ingesteld tegen het besluit van 20 september 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Lommel waarbij hun de vergunning is geweigerd voor de regularisatie van de gebruikswijziging van de achterbouw en de tweede verdieping van een woning gelegen aan de Kloosterstraat te Lommel, op een perceel kadastraal bekend sectie C, nr. 268/t.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

Adjunct-auditeur Barbara Speybrouck heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 13 november 2009.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yves Sacreas, die loco advocaat Guy Sols verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Elke Baillien, die loco advocaat Bart Knaeps verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Barbara Speybrouck heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. De verzoekende partijen zijn eigenaar van het onroerend goed gelegen aan de Kloosterstraat 104 te Lommel.

3.2. Het perceel is krachtens het bij koninklijk besluit van 22 maart 1978 vastgestelde gewestplan Neerpelt-Bree gelegen in woongebied.

Het is tevens gelegen binnen het gebied van het bij ministerieel besluit van 14 juli 2004 goedgekeurde bijzonder plan van aanleg “Koning Leopoldlaan-Koningin Astridlaan-Kloosterstraat”.

Luidens de voorschriften van artikel 2 van dit bijzonder plan van aanleg zijn studio's toegelaten in de betrokken woonzone. Evenwel bepaalt het bijzonder plan van aanleg, onder rubriek 0.7. Architecturaal voorkomen (Volume), dat "(a)lle nieuwbouw en/of verbouwingen dienen te kaderen in een ontwikkeling gericht op het behoud en/of herstel - en het in evenwicht brengen van de karakteristieken van dit centrumgebied - K. Leopoldlaan - Koningin Astridlaan - Kloosterstraat. Er moet aandacht zijn voor de leefbaarheid en de woonkwaliteit van de woongelegenheden".

3.3. Op 4 augustus 1998 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lommel een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van de voormelde woning tot vier studio's.

3.4. Op 30 april 2004 (datum van het ontvangstbewijs) vragen de verzoekende partijen aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Lommel een stedenbouwkundige vergunning aan voor de "regularisatie bestemmingswijziging achterbouw en 2de verdieping (7 woongelegenheden)".

De "achterbouw" is omgevormd tot twee studio's met terras en de zolderverdieping, uitgezonderd de "cv-ruimte", is eveneens omgevormd tot een studio met dakterras. Aan de achterzijde van de woning worden zeven autostaanplaatsen voorzien.

3.5. Op 27 mei 2004 verleent de verkeerstechnische dienst van de lokale politie het volgende advies:

"De breedte van de oprij naar de achter de bouw gelegen parkeerplaatsen is te smal.

Op de bouwplannen bedraagt deze 2,50m. Tijdens een plaatsbezoek is gebleken dat de toegang in de praktijk slechts 2,25m breed is (er moet immers een scheiding aangebracht worden tussen de eigendommen).

Deze krappe breedte gaat er ongetwijfeld toe leiden dat de oprij in de praktijk niet bruikbaar is".

Op 10 juni 2004 verleent de brandweer een gunstig advies.

3.6. Op 20 september 2004 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Lommel de stedenbouwkundige vergunning.

3.7. Op 13 oktober 2004 stelt de eerste verzoeker tegen deze weigeringsbeslissing administratief beroep in bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg.

3.8. De verzoekende partijen gaan op 17 januari 2005, bij gebreke van een beslissing van de bestendige deputatie over het voormelde beroep van 13 oktober 2004, in beroep bij de bevoegde Vlaamse minister.

3.9. Op 9 mei 2005 vindt de hoorzitting plaats.

3.10. Bij besluit van 9 maart 2006 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening wordt het beroep van de verzoekende partijen verworpen op volgende gronden:

“Overwegende dat de aanvrager van bij de aanvang der werken doelbewust in weerwil van de vergunning, en blijkbaar uit speculatieve doeleinden, drie studio's heeft meer gebouwd, weliswaar binnen het bestaande bouwvolume; dat echter zeven verschillende woonentiteiten een duidelijk ander project inhouden met zwaardere ruimtelijke weerslag dan de vier vergunde wooneenheden;

Overwegende met name dat de vergunde verbouwing een veel evenwichtiger geheel vormde met alle toegangen aan de straatzijde, en met zowel op de zolder als in de achterbouw aan het wonen ondersteunende lokalen als berging en fietsenstalling; dat in eerste instantie ook maar vier autostaanplaatsen achteraan waren opgevat; dat door de uitgevoerde werken evenwel de toegang tot de achterste twee studio's langs zij de woning moet gebeuren en dat op de zolder nog slechts een kleine berging en cv-ruimte overblijft; dat alle woongelegenheden aan bergingscapaciteit en dus algemeen comfort inboeten; dat uit het plan duidelijk wordt dat de twee studio's achteraan een benepen geheel vormen -de breedte van de wc's bedraagt bijvoorbeeld 70 cm- met beperkte vrije hoogte; dat het bouwplan op dit punt een onjuiste voorstelling van zaken geeft waar, in tegenstelling tot wat is getekend, in werkelijkheid de dakgoothoogte van de achterbouw duidelijk lager ligt dan de dakhoogte van het venster achteraan de hoofdbouw;

Overwegende dat zeven individuele woongelegenheden ook een ander gebruikspatroon vormen dan de vroegere bezetting door één gezin; dat dit laatste een zekere samenhang moet gekend hebben met een globaal benutten van het pand; dat nu evenwel zeven verschillende woon- en leefpatronen, met veel meer bewegingen en verscheidenheid, en met potentieel veel grotere parkeerbehoefte moeten beantwoord worden;

Overwegende dat hiertoe het bestaande pand niet meer de capaciteit heeft; dat in werkelijkheid, volgens de verkeersdienst van de stad, de doorgang naar achteren om de parkeerplaatsen te bereiken, niet of nauwelijks bruikbaar is; dat het toegang nemen tot de twee achterste studio's en het gebruik daarvan, tot 24 meter achter de rooilijn dus reeds in de gangbare strook voor koeren en tuinen, het rustig woongenot en de privacy van het rechtsaanpalend eigendom kan verstoren; dat meer dan vier parkeerplaatsen de normale open tuinstrook nog verder teniet doen; dat door gebrek aan nutsruimten de globale woonkwaliteit van de studio's zelf verder is verminderd; dat bijvoorbeeld de

terrassen van de twee achterste studio's door directe inkijk vanuit de hoofdbouw en van op de doorrit naar achteren geen enkele privacy bieden;

Overwegende dat in die zin het eigen perceel te zwaar wordt belast; dat het stedenbouwkundig evenwicht met de omgevende percelen die een extensiever woongebruik kennen in gangbare configuraties van voornamelijk eengezinswoningen, in het gedrang komt; dat om deze redenen geen vergunning kan gegeven worden; dat het beroep dient verworpen”.

Dit is het bestreden besluit.

IV. Onderzoek van het enige middel

Uiteenzetting van het middel

4. In hun verzoekschrift zetten de verzoekende partijen het enige middel als volgt uiteen:

“Genomen uit de schending van :

- het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 en zijn latere wijzigingen,
- het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en zijn latere wijzigingen,
- de artikelen 2 en 3 van de wet dd. 29.07.1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen,
- de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

doordat het bestreden besluit bepaalt dat door toekenning van een vergunning tot zeven individuele woongelegenheden het eigen perceel te zwaar wordt belast en het stedenbouwkundig evenwicht met de omgevende percelen in het gedrang komt.

terwijl de verwerende partij geen zorgvuldig onderzoek heeft gevoerd naar de plaatselijke ruimtelijke ordening, en uit de concrete feitelijke gegevens duidelijk blijkt dat de inrichting van de woning tot zeven individuele woongelegenheden niet onverenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en de goede plaatselijke ordening, en de motieven die terzake in het bestreden besluit worden aangehaald volstrekt niet afdoende en niet pertinent zijn, en er daarenboven geen antwoord wordt verstrekt op de door de beroepsindiener geformuleerde bezwaren.

Toelichting

Eerste onderdeel

1.

De plaats situeert zich in het centrum van Lommel, binnen het woongebied van het gewestplan Neerpelt-Bree.

Voor de plaats is het bijzonder plan van aanleg ‘Koning Leopoldlaan - Koningin Astridlaan - Kloosterstraat’ van kracht, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 14 juli 2004.

De bestaande woning situeert zich in een 18-meter diepe strook voor wonen - half open - gesloten bebouwing - dit te meten vanaf de bestaande voorgevellijn.

Het achterste deel van het perceel, vanaf zo’n 31 meter achter de rooilijn, valt in een onteigening met het oog op het oprichten van gesloten woningbouw in het binnengebied tussen Kloosterstraat en Koning Leopoldlaan.

Volgens artikel 2 van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg in betrokken woonzone kunnen studio's toegelaten worden.

Dit bijzonder plan van aanleg in punt 0.7 van de algemene voorschriften dat ook alle verbouwingen dienen te kaderen in een ontwikkeling gericht op het behoud en/of herstel - en het in evenwicht brengen van de karakteristieken van betrokken centrumgebied, waarbij er moet aandacht zijn voor de leefbaarheid en de woonkwaliteit van de woongelegenheden.

Het bijzonder plan van aanleg laat dus een appreciatiebehoefte aan de vergunning verlenende overheid inzake 'leefbaarheid en woonkwaliteit'.

Toegepast op huidige casus is de vraag derhalve of de gevraagde regularisatie in strijd is met de leefbaarheid en woonkwaliteit.

De leefbaarheid en woonkwaliteit voldoet volledig aan de Vlaamse wooncode en verwerende partij laat in concreto na aan te tonen dat zulks niet het geval zou zijn.

2.

De aanvraag tot zeven verschillende wooneenheden houdt geen ander project in met zwaardere ruimtelijke weerslag dan de vier vergunde wooneenheden.

Immers, in het bestaande bouwvolume wordt de anders verloren of niet-gebruikte ruimte thans aangewend als woonruimte zonder de vier vergunde wooneenheden te verzwaken.

De verzoekende partijen verwijzen naar de plannen van het bijzonder plan van aanleg 'Koning Leopoldlaan - Koningin Astridlaan - Kloosterstraat' (...), waaruit blijkt dat alleen al aan de hoek Kloosterstraat een nieuw aan te leggen wegenis 'Beiaardgalm' en belendend aan hun pand minimaal 30 wooneenheden zullen worden toegelaten, hetgeen volledig kadert en in overeenstemming is met de thans door verzoekende partijen aangevraagde regularisatie tot het bekomen van een vergunning van zeven wooneenheden voor hun woning.

3.

De achterbouw is ongewijzigd gebleven en bevat wel degelijk de mogelijkheid om individuele woongelegenheden (studio's) in onder te brengen.

De studio's in de achterbouw zijn bereikbaar langs de zijgevel, hetgeen gelet op de historie van het gebouw niet meer dan normaal is.

Het gebouw dateert van het jaar 1958 en de zijdeur werd zelfs meer gebruikt dan de voordeur.

Het gebruiken van de zijdeur levert derhalve geen enkel probleem op en er is geen enkele reden om de regularisatievergunning te weigeren.

Het gebouw en de zich erin bevindende studio's hebben bovendien een sociale functie.

Er bevindt zich in de stad Lommel zoals in de meeste steden een chronisch gebrek aan sociale woningen.

Het gebouw met de zich erin bevindende studio's vult een reële nood aan betaalbare ééngezinswoningen.

De bewoners zijn allen alleenstaanden (ongehuwden, uit de echt gescheiden personen) met beperkte inkomsten.

De studio's worden verhuurd met de formule all in, d.w.z. voor huur, electriciteit, water en verwarming wordt een basisprijs gevraagd hetgeen voor de betrokkenen zeer aantrekkelijk is.

Het OCMW Lommel stuurt regelmatig kandidaat - huurders naar deze studio's precies omwille van het feit dat er te weinig sociale woongelegenheden is.

De zeven studio's worden sedert jaren verhuurd zonder dat van de omwonenden of van de bewoners van het pand zelf ooit enige klacht werd geformuleerd naar burenhinder, lawaai, overlast of dergelijke.

De verwerende partij heeft dit belangrijk aspect niet eens deftig onderzocht.

4.

Het pand (daterend van het jaar 1958) werd verbouwd, verbeterd en gewijzigd van bestemming tot gezinswoning naar studio's voor individuele woongelegenheid.

Er werd geen volumevergroting doorgevoerd.

Vroeger werd deze woning bewoond door acht personen (vader, moeder en zes kinderen) en nu door zeven individuele personen met ieder eigen sanitair comfort.

Het pand wordt thans derhalve door minder personen bewoond dan vroeger!

Er werd geen enkele inbreuk gepleegd op decretale wetgeving, reglementering of wat dan ook.

De aanvraag tot regularisatie werd negatief beoordeeld op loutere appreciatie zonder concrete toetsing van de situatie ter plaatse en het feit dat ondertussen sedert jaren de verhuring zonder enige problemen werd verricht.

Het argument dat er te weinig parkeerplaatsen zijn houdt geen steek vermits op dit ogenblik en ook voordien geen enkele bewoner over een personenwagen beschikte.

Bovendien bevindt zich achter de woning voldoende parkeergelegenheid, eveneens aan de voorzijde van de woning zijn er op de privé-eigendom parkeermogelijkheden, in totaal minimaal zeven parkeerplaatsen waarvan vier aan de achterzijde en drie aan de voorzijde. (...)

De studio ingericht op de zolder heeft de grootste oppervlakte en voldoet aan alle terzake bestaande normen.

Voor kandidaat - huurders is dit zelfs de meest geliefkoosde studio.

Het voorziene dakterras past binnen het dakvolume en de balustrade is dermate geconcipieerd dat zij de privacy van de omliggende percelen vrijwaart.

De studio's zijn wel degelijk voorzien van berging voor vuilnis, fietsen enzovoorts.

Samengevat bezitten alle studio's veel meer individueel comfort dan vóór de wijziging van gezinswoning tot studio's.

Uit de verhuring van de studio's blijkt tevens dat het achterliggende grote terras het sociaal contact absoluut in grote mate gunstig bevordert. (vergelijkbaar met het begijnhofwonen in grote steden, de passarels bij appartementsgebouwen, woonerven en dergelijke).

Het bestreden besluit verwijst naar de privacy zonder in concreto dit belangrijk aspect te onderzoeken, waar dit thans nochtans mogelijk was doordat de studio's in gebruik zijn.

6.

Door het nieuwe bijzonder plan van aanleg (Koning Leopoldlaan - Koningin Astridlaan - Kloosterstraat) zal het centrumgebied gelegen achter en naast het pand worden ingebreed en er een veel intensiever woongebruik worden voorzien.

De gangbare configuraties van voornamelijk ééngezinswoningen zal plaats ruimen voor gesloten bebouwing met meerdere woongelegenheden, wat blijkt uit de bijgebrachte plannen

(...).

7.

Op 21 maart 2006 werd controleverslag brandweer stad Lommel opgemaakt waarbij benevens kleine opmerkingen zoals aanbrengen rookdetectie en aanbrengen keuringskaartjes aan de blustoestellen, alle individuele wooneenheden van het pand gelegen Kloosterstraat 104 te Lommel als bewoonbaar worden verklaard. (...)

Tweede onderdeel

Ingevolge de materiële motiveringsplicht dient de beslissing van de overheid te berusten op in rechte en in feite afdoende motieven.

De formele motiveringsplicht, verwoord in de wet dd. 29.07.1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, vereist

daarenboven dat deze motieven ook als dusdanig terug te vinden zijn in het bestreden besluit zelf.

In eerste onderdeel werd reeds toegelicht dat de verwerende partij heeft nagelaten om de onverenigbaarheid van de zeven individuele wooneenheden in het pand en het hierdoor te zwaar belast worden van het eigen perceel ernstig te onderzoeken.

Het is dan ook niet verwonderlijk dat ook de motivering met betrekking tot dit essentieel beoordelingselement zonder meer ontbreekt.

De verwerende partij vermeldt wel dat het bijzonder plan van aanleg nog een appreciatiebevoegdheid aan de vergunning verle(n)ende overheid laat inzake leefbaarheid en woonkwaliteit, doch meent vervolgens te kunnen volstaan met de vermelding dat :

‘Het eigen perceel te zwaar wordt belast; dat het stedenbouwkundig evenwicht met de omgevende percelen die een extensiever woongebruik kennen in gangbare configuraties van voornamelijk ééngezinswoningen, in het gedrang komt.’

Volgens vaste rechtspraak van Uw Raad zijn stijlclausules uit den boze, en hogervermelde overweging is niets meer dan dat.

Een concrete motivering omtrent de onaanvaardbaarheid van de zeven wooneenheden in de goede plaatselijke orde(n)ing en de precieze aard van deze onverenigbaarheid ontbreken volledig.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij de motiveringsplicht, zowel materieel als formeel, volledig heeft miskend, zodat ook het tweede onderdeel gegrond is.

Derde onderdeel

Uit de toelichting bij hogervermelde onderdelen blijkt duidelijk dat de verwerende partij zich niet de moeite heeft getroost om de plaatselijke situatie voldoende te onderzoeken, en de concrete impact van de realisatie niet op een zorgvuldige wijze heeft ingeschat.

Er is verder ook geen sprake van een billijke afweging van de in het geding zijnde belangen.

Er is geen oog voor de belangen van de huurders en er wordt geen rekening gehouden met het feit dat het bijzonder plan van aanleg zelf tot rechtstreeks gevolg zal hebben dat in de onmiddellijke omgeving de draagkracht van de percelen wegens inbreiding van het centrumgebied een veel intensiever woongebruik tot gevolg zal hebben, minstens vergelijkbaar met het kwestieuze pand.

De argumenten inzake bestaanbaarheid en verenigbaarheid van het kwestieuze pand met zeven individuele woongelegenheden met de omgevende percelen worden op kennelijk onredelijke wijze van tafel geveegd, door de stijlformulering dat het stedenbouwkundig evenwicht in het gedrang komt, zonder dat het voor de verzoekende partijen duidelijk is welk standpunt de verwerende partij concreet inneemt opzichts hun argumenten.

Derhalve zijn ook het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel in casu geschonden. Het enig middel is dan ook gegrond”.

In de memorie van wederantwoord voegen zij nog het volgende toe:

“Verzoekende partij wenst bovendien op te merken dat sedert het decreet van 4 juni 2003 het instandhouden van een overtreding niet meer strafbaar is, behoudens in drie gevallen, buiten dewelke alleen het oorspronkelijke overtreden (het oprichten of verbouwen) strafbaar is.

Deze overtreding betreft een aflopend misdrijf waarvan de verjaringstermijn 5 jaar bedraagt, vatbaar voor schorsing en door stuiting mogelijks oplopend tot 10 jaar.

Er zijn evenwel geen schorsings - of stuitingsdaden gesteld, zodat in casu, de overtreding begaan in 1996-1997, van het oprichten verjaard is.

Verzoekende partij benadrukt dat gelet op het bovenstaande in casu de overtreding niet begaan werd in ruimtelijk kwetsbaar gebied, waaronder dienen begrepen te worden natuurgebieden, parkgebieden, bosgebieden of varianten van deze bestemmingen.

Bovendien is er geen sprake van een onaanvaardbare stedenbouwkundige hinder voor de omwonenden.

Ten slotte is er geen ernstige overtreding van de essentiële stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften.

Het is dan ook duidelijk dat bij het nemen van de beslissing de verwerende partij het zorgvuldigheids - en het redelijkheidsbeginsel heeft geschonden.

Het enig middel is dan ook gegrond”.

In de laatste memorie stellen zij nog het volgende:

“De adjunct - auditeur oordeelt dat het enig middel niet ontvankelijk obscuro libelli is in zoverre de schending wordt aangevoerd van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 en zijn latere wijzigingen en het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en zijn latere wijzigingen.

Verzoekers bedoelen hiermede dat huidige betwisting dient toegespitst op de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede plaatselijke ordening, uit de decreetsbepaling van artikel 53§3, 1^{ste} lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 dat de beslissing duidelijk de met plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verbandhoudende redenen moet opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt, derwijze dat het de aanvrager mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen en dat de Raad van State de hem opgedragen wettigheidscontrole kan uitoefenen. Deze redengeving dient in concreto te gebeuren.

Terzake beschikt de Raad van State over een marginale toetredingsbevoegdheid.

Welnu, het bestreden besluit verantwoordt niet afdoende in concreto waarom de regularisatievergunning wordt geweigerd.

Verzoekers verwijzen naar de volgende niet-limitatief opgesomde argumenten:

- Vooraf : een bestaande oude woning met polyvalente ongebruikte ruimtes (zolder, achterbouw) werd gezien het bouwvolume en naargelang het budget omgebouwd tot een ‘groeiwoning’ voorzien van de nodige isolatie en van alle eigentijds comfort.

- De parkeergelegenheden aan de voorzijde van het gebouw bevinden zich wel degelijk op privé terrein en niet op openbaar domein zoals verkeerdelijk gesteld.

- De dak of zolderstudio heeft een totale oppervlakte van de twee vergunde onderliggende studio's. De dakvlakramen (4 stuks) hebben een totale oppervlakte van 4m². Er is wel degelijk een bergruimte aanwezig (boven de inkomhal en boven de CV-ruimte). Dit werd allemaal onvoldoende onderzocht.

- Het voorstel tot het aanbrengen van een lift is economisch en constructief niet verantwoord in een dergelijk gebouw. Het zou de huurprijs voor de economisch zwakkere nog duurder maken (gezien de zeer dure installatie en onderhoudskosten).

- Voor vuilnis, berging en fietsenstalling is er achter het gebouw in de tuin meer als voldoende ruimte voorzien, zoals de vroegere garage, de in glas overdekte serre, de grote biehal achter in de tuin. Gewag maken van onvoldoende bergruimte is derhalve manifest ongegrond.

- De studio's die zich situeren op het gelijkvloers achterzijde zijn zeer luchtige polyvalente ruimtes, de oude valse niet dragende plafonds werden bij de verbouwing verwijderd zodat de nok van het extra geïsoleerde dak zichtbaar werd. (vloer - nokhoogte = ± 4 m) Hier lapidair spreken over 'een benepen geheel met beperkte hoogte' is manifest onjuist.

- De woon en leefkwaliteit werden in deze gelijkvloerse studio's volledig geoptimaliseerd, zodanig dat zelfs personen die niet meer goed te been zijn van deze studio's gebruik kunnen maken. Ook dit aspect werd onvoldoende onderzocht en wordt niet teruggevonden in de motiveringen van de bestreden uitspraak.

Samengevat mag worden gesteld dat van enige redelijke concrete motivering niet of alleszins onvoldoende sprake is om de regularisatie te weigeren.

Het bestreden besluit geeft niet aan op welke grond van welke, met de goede plaatselijke aanleg verbandhoudende redenen, de regularisatie wordt geweigerd.

Verzoekers stellen formeel dat de bestaande constructie inhoudende 7 wooneenheden (studio's) voldoet aan alle terzake geldende federale en gewestelijke regelgeving. Indien desalniettemin regularisatie wordt geweigerd, dient dit concreet te worden gemotiveerd, hetgeen niet is gebeurd.

De bevoegde Vlaamse Minister bij de beoordeling van de regularisatieaanvraag is dienvolgens wel de perken van zijn wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid te buiten gegaan".

Beoordeling

5. Het enige middel is niet ontvankelijk in zoverre de schending wordt aangevoerd van "het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 en zijn latere wijzigingen" en "het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en zijn latere wijzigingen". Er is immers niet nader omschreven welke bepaling van de voornoemde decreten zou zijn geschonden. De verzoekende partijen vermogen dit euvel niet meer recht te zetten in hun laatste memorie.

6. Gelet op het suppletoir karakter van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, wordt de schending ervan geacht te zijn afgeleid uit de schending van het toentertijd geldende artikel 53, § 3, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet), dat aan de deputatie en de minister, wanneer zij uitspraak doen over een bouwaanvraag, een motiveringsverplichting oplegt die niet minder streng is dan deze die is opgelegd in de eerstgenoemde wet.

7. Aan de voorgeschreven motiveringsplicht is voldaan, wanneer de beslissing duidelijk de met de goede plaatselijke ordening verband houdende redenen opgeeft waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt, derwijze dat het voor de aanvrager mogelijk is met kennis van zaken tegen de bestreden beslissing op te komen. De Raad van State vermag in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht niet zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Hij is wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

8. Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden, het bestreden besluit wel degelijk aangeeft op grond van welke, met de goede plaatselijke aanleg verband houdende redenen, de regularisatie wordt geweigerd.

9. De verwerende partij geeft een uitgebreide en gedetailleerde bespreking van de kenmerken van de regularisatieaanvraag om tot de conclusie te komen dat de voormalige eengezinswoning de capaciteit niet heeft om zeven studio's te herbergen en dat door het optrekken van de woongelegenheid van vier naar zeven studio's op alle vlakken de woonkwaliteit wordt verminderd. De loutere beweringen dat “(d)e leefbaarheid en woonkwaliteit voldoet (...) aan de Vlaamse wooncode”, dat de studio's “voorzien (zijn) van berging voor vuilnis, fietsen enzovoorts”, dat de uitbreiding tot zeven woongelegenheden slechts een aanwenden is van “de anders verloren of niet-gebruikte ruimte (...) zonder de vier vergunde wooneenheden te verzwaren”, en dat de achterbouw de mogelijkheid bevat om er studio's in onder te brengen, en de opmerkingen met betrekking tot de toegang tot deze studio's en het gebruik van de terrassen ervan, geven blijk van een andere feitelijke beoordeling van de gegevens van de zaak, maar de verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat de verwerende partij tot een conclusie is gekomen op grond van een foutieve vaststelling van de feiten of dat zij bij de beoordeling de grenzen van de redelijkheid te buiten zou zijn gegaan.

10. Noch de verwijzing naar een mogelijk, vooralsnog niet gerealiseerd, nieuwbouwproject in het kader van het geldende bijzonder plan van

aanleg, noch het argument dat er nooit klachten van omwonenden of van bewoners van de studio's geweest zijn, doen afbreuk aan de wettigheid van het bestreden besluit. Evenmin toont het gegeven dat de woning “thans (...) door minder personen bewoond (wordt) dan vroeger” aan dat de verwerende partij niet in alle redelijkheid tot het bestreden besluit is gekomen.

11. Het gegeven dat door het optrekken van de woongelegenheden wordt voldaan aan “een reële nood aan betaalbare ééngezinswoningen” brengt niet met zich mee dat er geen beoordeling van de aanvraag meer kan gebeuren naar de leefbaarheid en de woonkwaliteit van die woongelegenheden, te meer het hoger vermelde BPA-voorschrift uitdrukkelijk oplegt oog te hebben voor de leefbaarheid en de woonkwaliteit van de woongelegenheden.

12. Het argument van de verzoekende partijen dat er voldoende parkeergelegenheid is zowel vóór de woning als achteraan en dat “geen enkele bewoner over een personenwagen beschikte” doet geen afbreuk aan de vaststelling in het bestreden besluit dat “de doorgang naar achteren om de (op het bouwplan aangeduide zeven) parkeerplaatsen te bereiken, niet of nauwelijks bruikbaar is”.

13. In zoverre door het geldende bijzonder plan van aanleg, in de toekomst, de “gangbare configuraties van voornamelijk ééngezinswoningen zal plaats ruimen voor gesloten bebouwing met meerdere woongelegenheden”, doet dit geen afbreuk aan de overweging in het bestreden besluit dat “het stedenbouwkundig evenwicht met de omgevende percelen die een extensiever woongebruik kennen in gangbare configuraties van voornamelijk eengezinswoningen, in het gedrang komt”. Het project beschreven in het bijzonder plan van aanleg houdt een mogelijkheid in en kan, voor zover het nieuwbouw betreft, niet vergeleken worden met de gevraagde bestemmingswijziging van een voormalige ééngezinswoning.

14. De verzoekende partijen tonen derhalve niet aan dat de bevoegde overheid haar beslissing heeft genomen op grond van verkeerde gegevens, noch dat de opgegeven redenen die beslissing niet voldoende kunnen dragen.

15. De verzoekende partijen verwijten de verwerende partij niet te antwoorden op de in haar beroepschrift geformuleerde argumenten. De verwerende partij is, als orgaan van het administratief bestuur, niet verplicht op alle argumenten van de verzoekende partijen te antwoorden. Het volstaat dat zij in de beslissing

duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg verband houdende, redenen die beslissing is verantwoord.

16. Het in de memorie van wederantwoord gestelde, is laattijdig en derhalve niet ontvankelijk. Het is daarenboven evenmin pertinent.

17. Het enige middel is niet gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro, ieder voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van elf juni 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jeroen Van Nieuwenhove,	staatsraad,
bijgestaan door	
Greta Scheveneels,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Greta Scheveneels

Roger Stevens