

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0751 van 17 december 2013
in de zaak 1011/0242/A/8/0211

In zake: de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

Tussenkomen de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]
partij:

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 10 november 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 16 september 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 11 juni 2010 onder voorwaarden ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een eengezinswoning tot een studentenhuus met 6 kamers.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend. De tussenkomen partij heeft geen schriftelijke uiteenzetting ingediend

De behandeling van de vordering die initieel aan de derde kamer werd toegewezen, werd op 31 oktober 2013 aan de achtste kamer toegewezen.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 19 november 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij en de tussenkomende partij, beiden in persoon aanwezig, zijn gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

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

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

III. TUSSENKOMST

De heer █████ verzoekt met een aangetekende brief van 15 maart 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 23 maart 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partij belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO is.

De voorzitter van de derde kamer heeft in overeenstemming met artikel 4.8.19, §3 VCRO aan de tussenkomende partij een eenmalige termijn van 30 dagen verleend, die ingaat de dag na de betekening van de beschikking, met name op 30 maart 2011, om een schriftelijke uiteenzetting over de zaak te geven.

De tussenkomende partij heeft binnen die termijn geen schriftelijke uiteenzetting gegeven. De schriftelijke argumentatie die de tussenkomende partij op 15 november 2013 heeft ingediend, wordt uit de debatten geweerd.

IV. FEITEN

Op 14 april 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning tot een studentenhuus met 8 kamers. Het betreft een regularisatieaanvraag.

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

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

Over de aanvraag wordt er geen openbaar onderzoek gehouden.

De dienst Huisvesting van de stad Leuven brengt op 20 april 2010 een ongunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 3 juni 2010 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven weigert op 11 juni 2010 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

*Het ontwerp voldoet niet aan hoofdstuk 4.2. en hoofdstuk 1.4 van de Algemene Bouwverordening van de stad Leuven en is aldus bijgevolg niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Op het perceel is op het gelijkvloers een buitenruimte (koer) van ongeveer 11m² en op de verdieping is er een dakterras van ongeveer 9m², waardoor er aldus een potentiële buitenruimte aanwezig is van minstens 16m². Onder een potentiële buitenruimte kan worden verstaan: **platte daken die zonder onaanvaardbare hinder als terras kunnen worden inricht**. De opdeling is niet verantwoord. In bijkomende orde is kamer 0101 te klein en ontbreekt een fietsenstalling en een toilet bij de gemeenschappelijke delen.*

...”

De tussenkomende partij tekent tegen die beslissing op 25 juni 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 augustus 2010 om op grond van de volgende beoordeling dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

1. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het wijzigen van de bestemming van een eengezinswoning naar een studentenhuus is niet in strijd met de planologische bestemmingsbepalingen voor het woongebied.

2. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. De aanvraag voorziet in een bestemmingswijziging zonder toename van de bebouwde oppervlakte. De aanvraag houdt dus geen vermindering in van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Er dienen geen bijzondere maatregelen te worden vooropgesteld. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

3. De aanvraag valt onder toepassing van de algemene bouwverordening en werd geweigerd om reden van de strijdigheid met het hoofdstuk 4: Opdelen in meerdere woongelegenheden en functiewijziging van woningen. Art.2.1.1. van de verordening bepaalt dat het verboden is om een woning op te delen in meerdere woongelegenheden indien de woning beschikt over een netto vloeroppervlakte van meer dan 90m², en minder dan 250m² en over een potentiële buitenruimte van meer dan 16m². De stad verwijst hierbij naar de definities die zijn opgenomen in het hoofdstuk I van de verordening. Een 'potentiële buitenruimte' wordt als volgt gedefinieerd:

'Tuinen, terrassen en platte daken die als terras zijn ingericht, die rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de woning. Vrijstaande bijgebouwen (tuinhuisjes, volières,...) die de tuinfunctie uitdrukkelijk ondersteunen worden meegerekend bij de private buitenruimte. Onder bepaalde voorwaarden kunnen ook met glas afsluitbare inpandige ruimten meegerekend worden: zie hoofdstuk 3 artikel 5.10.

Worden ook aanzien als potentiële buitenruimte: platte daken die zonder onaanvaardbare hinder voor de omgeving als terras kunnen worden ingericht, bestaande bijgebouwen die geen wezenlijk en functioneel onderdeel uitmaken van de woning en bijbehorende parkeergelegenheid, en niet zonder ingrijpende verbouwingswerken zoals vervangen van het dak, aanpassingen in de gevelopeningen, ... voor wonen geschikt kunnen worden gemaakt.

In voorliggend geval is er een achterbouw die zich over twee verdiepingen uitstrekt, afgewerkt met een plat dak. De aanvrager duidt dit platte dak zelf aan als terras bij de kamer 202. Dit zou op vraag van de stad gebeurd zijn, maar dit dak is niet werkelijk in gebruik als terras. Dit dak heeft een oppervlakte van ca. 12.4m². Samengeteld met het koertje van ca. 11.7m² zou er dus voldoende buitenruimte zijn om te spreken van een woning die geschikt is om te behouden als eengezinswoning. De beroeper brengt hier tegen in dat dit niet in overeenstemming is met de geest van de verordening, want dat dit platte dak onmogelijk kan worden ingericht tot een veilig terras voor kinderen en dit dus geen werkelijke bruikbare vrije ruimte is voor een gezin.

Hier dient tegenover gesteld te worden dat dit platte dak kan worden afgewerkt met ballustrades en/of schermen die deze veiligheid wel kunnen waarborgen, dus dat er in theorie wel een mogelijkheid bestaat om het in te richten. In dit geval is het echter zo dat de betrokken achterbouw zich tot tegen de achterste perceelsgrens bevindt, en ten opzichte van de achterliggende tuinstrook een hoge blinde gevel heeft doen ontstaan. Een dergelijke ordening beantwoordt niet aan de hedendaagse begrippen van een goede ruimtelijke ordening. Teneinde de privacy te waarborgen zou dit terras moeten voorzien worden van ondoorzichtige schermen. De ligging op de perceelsgrens, tegenover een tuinstrook, maakt echter dat het hier ruimtelijk niet verantwoord is om dergelijke schermen nog bovenop deze blinde gevel op te trekken. Dit houdt in dat het platte dak maar kan worden ingericht mits er onaanvaardbare hinder voor de omgeving zou ontstaan. Hier kan gesteld worden dat dit een plat dak is dat niet als potentiële buitenruimte kan worden meegeteld. Bij een eventuele vergunning zou het aangewezen zijn dit gebruik ook uit te sluiten.

4. De algemene verordening bepaalt verder nog dat een kamer een minimale oppervlakte van 12m² dient te bezitten om als kamer gedefinieerd te worden. Als netto vloeroppervlakte wordt enkel die oppervlakte meegeteld met een vrije hoogte van 2.20m of meer, om dit te bereiken werden de twee zolderkamers samengenomen. De kamer 101 heeft een oppervlakte van ca. 11m² en voldoet niet aan de verordening. De aanvrager beweert dat dit in realiteit wel zo is, maar dat zou betekenen dat er een verkeerde planweergave zou zijn. Een plan behoort de correcte plaatselijke toestand weer te geven. Aan de hand van de buitenmaten van het gebouw, de gebruikelijke muurdiktes en de indeling van de overige verdiepingen kan enkel worden aangenomen dat de afmeting van de kamer wel degelijk correct is weergegeven en er op dit punt een strijdigheid bestaat met de bouwverordening alsook met het Kamerdecreet.

De verordening bepaalt ook nog dat iedere kamer gebruik moet kunnen maken van een gemeenschappelijke ruimte met kookgelegenheid die een netto vloeroppervlakte heeft van minstens 1.5m² per kamer, met een minimum van 6m². De gemeenschappelijke

ruimte is hier ca. 15m² groot en voldoet daaraan. Ook is per begonnen schijf van 6 kamers een toilet vereist. Hier is slechts één toilet voorzien op de derde verdieping. De beroeper stelt dat op de benedenverdieping nog een sanitaire ruimte voorzien is. Deze komt evenwel niet voor op het plan, en het is niet duidelijk in hoeverre deze dan de gemeenschappelijke ruimte zou hebben verkleind of mogelijk zelfs buitenruimte zou hebben ingenomen. Bij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning kan enkel worden verder gegaan op de plannen zoals die zijn ingediend.

4. De aanvraag valt ook onder toepassing van de verordening op het ontbreken van parkeerplaatsen buiten de openbare weg. In het project zijn geen parkeerplaatsen of fietsenstallingen opgenomen. De aanvrager stelt dat in zijn eigendom aan de overzijde van de weg nog fietsenstallingen aanwezig zijn. Dit wordt niet gestaafd of bewezen. Art. 6 van de verordening bepaalt echter dat wanneer de opgelegde parkeerplaatsen en/of fietsenstallingen niet gerealiseerd worden, de bepalingen van het belastingsreglement van toepassing worden. De bewijslast tot het verkrijgen van een belastingsvrijstelling kan in dit kader onderzocht worden. Vanuit het standpunt van een goede plaatselijke ordening is het wel van het grootste belang dat er daadwerkelijk fietsenstalling voorzien wordt.

5. Uit ruimtelijk oogpunt dient gesteld dat de functiewijziging in de woning gebeurde op een wijze dat met een minimale investering een maximaal gebruik van het pand werd bewerkstelligd. Dit maakt dat 8 studenten zullen gehuisvest worden op een perceelsoppervlakte van slechts 75ca, binnen een gebouw met een bestaande overdreven vloer-terreinindex van 3. De wijze waarop het gebouw werd opgericht, op een perceel van amper 8.6m diep beantwoordt niet langer aan de vandaag gangbare opvattingen aangaande een goede perceelsinrichting. Een gebruik van het gebouw voor studentenhuysvesting is hier niet uitgesloten, maar hier kan gepleit worden voor een meer kwalitatieve inrichting met een lagere gebruiksintensiteit, zodat druk op het perceel en de omgeving verkleint en de nodige fietsenstalling en sanitair op een degelijke manier kunnen worden ingebracht in het pand. Dit zal ongetwijfeld ten koste van enkele kamers gaan.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- een project met 8 studentenkamers is overdreven op een perceel van slechts 75ca groot en leidt enerzijds tot een laagkwalitatieve huisvesting binnen het pand en anderzijds een te grote druk op de omgeving;*
- het te zware bouwprogramma leidt ertoe dat één van de kamers te klein is (die beter toegevoegd wordt aan een andere kamer), sanitaire ruimte ontbreekt en een fietsenstalling ontbreekt op de plannen. De loutere bewering dat deze ruimtes wél voorhanden zijn, in tegenspraak met de plannen, kan er niet toe leiden om op basis van de ingediende plannen een vergunning te verlenen.*

...

Na de hoorzitting van 16 september 2010 beslist de verwerende partij op diezelfde datum om het beroep in te willigen en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

1. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972

betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgevestigingsplannen en de vestiging is van kracht. Het wijzigen van de bestemming van een eengezinswoning naar een studentenhuus is niet in strijd met de planologische bestemmingsbepalingen voor het woongebied.

2. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. De aanvraag voorziet in een bestemmingswijziging zonder toename van de bebouwde oppervlakte. De aanvraag houdt dus geen vermindering in van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Er dienen geen bijzondere maatregelen te worden vooropgesteld. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

3. De aanvraag valt onder toepassing van de algemene bouwverordening en werd geweigerd om reden van de strijdigheid met het hoofdstuk 4: Opdelen in meerdere woongelegenheden en functiewijziging van woningen. Art.2.1.1. van de verordening bepaalt dat het verboden is om een woning op te delen in meerdere woongelegenheden indien de woning beschikt over een netto vloeroppervlakte van meer dan 90m², en minder dan 250m² en over een potentiële buitenruimte van meer dan 16m². De stad verwijst hierbij naar de definities die zijn opgenomen in het hoofdstuk I van de verordening. Een 'potentiële buitenruimte' wordt als volgt gedefinieerd:

'Tuinen, terrassen en platte daken die als terras zijn ingericht, die rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de woning.

Vrijstaande bijgebouwen (tuinhuisjes, volières,...) die de tuinfunctie uitdrukkelijk ondersteunen worden meegerekend bij de private buitenruimte. Onder bepaalde voorwaarden kunnen ook met glas afsluitbare inpandige ruimten meegerekend worden: zie hoofdstuk 3 artikel 5.10.

Worden ook aanzien als potentiële buitenruimte: platte daken die zonder onaantoonbare hinder voor de omgeving als terras kunnen worden ingericht, bestaande bijgebouwen die geen wezenlijk en functioneel onderdeel uitmaken van de woning en bijbehorende parkeergelegenheid, en niet zonder ingrijpende verbouwingswerken zoals vervangen van het dak, aanpassingen in de gevelopeningen, ... voor wonen geschikt kunnen worden gemaakt.

In voorliggend geval is er een achterbouw die zich over twee verdiepingen uitstrekt, afgewerkt met een plat dak. De aanvrager duidt dit platte dak zelf aan als terras bij de kamer 202. Dit zou op vraag van de stad gebeurd zijn, maar dit dak is niet werkelijk in gebruik als terras. Dit dak heeft een oppervlakte van ca. 12.4m². Samengeteld met het koertje van ca. 11.7m² zou er dus voldoende buitenruimte zijn om te spreken van een woning die geschikt is om te behouden als eengezinswoning. De beroeper brengt hier tegen in dat dit niet in overeenstemming is met de geest van de verordening, want dat dit platte dak onmogelijk kan worden ingericht tot een veilig terras voor kinderen en dit dus geen werkelijke bruikbare vrije ruimte is voor een gezin.

Hier dient tegenover gesteld te worden dat dit platte dak kan worden afgewerkt met ballustrades en/of schermen die deze veiligheid wel kunnen waarborgen, dus dat er in theorie wel een mogelijkheid bestaat om het in te richten. In dit geval is het echter zo dat de betrokken achterbouw zich tot tegen de achterste perceelsgrens bevindt, en ten opzichte van de achterliggende tuinstrook een hoge blinde gevel heeft doen ontstaan. Een dergelijke ordening beantwoordt niet aan de hedendaagse begrippen van een goede ruimtelijke ordening. Teneinde de privacy te waarborgen zou dit terras moeten voorzien worden van ondoorzichtige schermen. De ligging op de perceelsgrens,

tegenover een tuinstrook, maakt echter dat het hier ruimtelijk niet verantwoord is om dergelijke schermen nog bovenop deze blinde gevel op te trekken. Dit houdt in dat het platte dak maar kan worden ingericht mits er onaanvaardbare hinder voor de omgeving zou ontstaan. Hier kan gesteld worden dat dit een plat dak is dat niet als potentiële buitenruimte kan worden meegeteld. Bij een eventuele vergunning zou het aangewezen zijn dit gebruik ook uit te sluiten.

4 De algemene verordening bepaalt verder nog dat een kamer een minimale oppervlakte van 12m^2 dient te bezitten om als kamer gedefinieerd te worden. Als netto vloeroppervlakte wordt enkel die oppervlakte meegeteld met een vrije hoogte van 2.20m of meer, om dit te bereiken werden de twee zolderkamers samengenomen. De kamer 101 heeft een oppervlakte van ca. 11m^2 en voldoet niet aan de verordening. De aanvrager beweert dat dit in realiteit wel zo is, maar dat zou betekenen dat er een verkeerde planweergave zou zijn. Een plan behoort de correcte plaatselijke toestand weer te geven. Aan de hand van de buitenmaten van het gebouw, de gebruikelijke muurdiktes en de indeling van de overige verdiepingen kan enkel worden aangenomen dat de afmeting van de kamer wel degelijk correct is weergegeven en er op dit punt een strijdigheid bestaat met de bouwverordening alsook met het Kamerdecreet. De aanvrager geeft aan op de hoorzitting akkoord te gaan met het toevoegen van deze kamer 101 aan de kamer 102 of 103. Mits deze kamer geschrapt wordt uit de plannen kan voldaan worden aan de normen, dit kan opgenomen worden in een aangepast plan.

De verordening bepaalt ook nog dat iedere kamer gebruik moet kunnen maken van een gemeenschappelijke ruimte met kookgelegenheid die een netto vloeroppervlakte heeft van minstens 1.5m^2 per kamer, met een minimum van 6m^2 . De gemeenschappelijke ruimte is hier ca. 15m^2 groot en voldoet daaraan. Ook is per begonnen schijf van 6 kamers een toilet vereist. Hier is slechts één toilet voorzien op de derde verdieping. De beroeper stelt dat op de benedenverdieping nog een sanitaire ruimte voorzien is. Ook deze kan aangevuld worden op het plan.

5 De aanvraag valt ook onder toepassing van de verordening op het ontbreken van parkeerplaatsen buiten de openbare weg. In het project zijn geen parkeerplaatsen of fietsenstallingen opgenomen. De aanvrager stelt dat in zijn eigendom aan de overzijde van de weg nog fietsenstallingen aanwezig zijn. Dit wordt niet gestaafd of bewezen. Art. 6 van de verordening bepaalt echter dat wanneer de opgelegde parkeerplaatsen en/of fietsenstallingen niet gerealiseerd worden, de bepalingen van het belastingsreglement van toepassing worden. De bewijslast tot het verkrijgen van een belastingsvrijstelling kan in dit kader onderzocht worden. Vanuit het standpunt van een goede plaatselijke ordening is het wel van het grootste belang dat er daadwerkelijk fietsenstalling voorzien wordt. Om deze reden is het wenselijk om de kamer 002 om te zetten naar een fietsenstalling. Met een fietsenstalling binnen een ander pand kan niet worden ingestemd.

6. Uit ruimtelijk oogpunt dient gesteld dat de wijze waarop het gebouw werd opgericht, op een perceel van amper 8.6m diep, niet langer beantwoordt aan de vandaag gangbare opvattingen aangaande een goede perceelsinrichting. Een gebruik van het gebouw voor studentenhuysvesting is hier niet uitgesloten. Mits de nodige aanpassingen aan het plan tot nog 6 studentenkamers kan tot een meer kwalitatieve inrichting gekomen worden met een lagere gebruiksintensiteit, zodat de druk op het perceel en de omgeving verkleint en de nodige fietsenstalling en sanitair op een degelijke manier kunnen worden ingebracht in het pand.

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

- *de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats;*
- *mits enkele ondergeschikte kleine planwijzigingen kan de aanvraag in overeenstemming gebracht worden met de algemene bouwverordening;*
- *uit ruimtelijk oogpunt dient gesteld te worden dat de woning gezien de beperkte buitenruimte niet geschikt is voor het huisvesten van een gezin en de omzetting naar een studentenhuis kan verdedigd worden;*
- *mits het verminderen van het aantal kamers tot 6 wordt een aanvaardbare woningdichtheid bereikt binnen het pand.*

...

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep betreft

De verzoekende partij dient zich aan als belanghebbende derde in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO. In overeenstemming met artikel 4.8.16, §2, 1°, b VCRO begint voor belanghebbende derden de beroepstermijn van 30 dagen te lopen vanaf de dag na die van de aanplakking.

Het administratief dossier van de verwerende partij bevat geen attest van aanplakking in de zin van artikel 4.7.23, §4, derde lid VCRO. De verzoekende partij voegt bij haar verzoekschrift wel een namens de burgemeester van de stad Leuven ondertekende schriftelijke bevestiging dat de aanvrager 'op eer' heeft verklaard dat de beslissing van de verwerende partij op 11 oktober 2010 werd aangeplakt en dat de aanvrager 'over de aanplakking zal waken gedurende een periode van dertig dagen'. Een dergelijk 'attest' is geen rechtsgeldig attest dat de beroepstermijn van 30 dagen heeft doen ingaan. Uit niets blijkt dat de gemeentesecretaris of zijn gemachtigde ter plaatse heeft vastgesteld of er wel effectief is aangeplakt.

Wegens het ontbreken van een rechtsgeldig attest van aanplakking heeft de termijn van beroep van 30 dagen geen aanvang genomen.

B. Ontvankelijkheid wat het belang van de verzoekende partij betreft

Standpunt van de partijen

1.

Tot bewijs van haar belang stelt de verzoekende partij onder meer het volgende:

" ...

Verzoeker wenst te benadrukken dat zijn verzoekschrift niet is ingegeven vanuit een antagonisme tegenover studenten. Hij erkent de onmiskenbaar positieve inbreng van de studentenbevolking voor een Leuvense stadsdynamiek. Hij aanvaardt tevens dat met baten ook lasten komen. Teveel is echter teveel. Wanneer het evenwicht met andere woonvormen ontwricht raakt, dreigt door studenten veroorzaakt nachtlawaai, fietsendiefstal, wildplassen, gevandaliseerde auto's, fietsen die het voetpad versperren, vuil op straat, gebrek aan parkeerplaatsen... onbeheersbaar te worden en een blijvende

nefaste uitwerking te hebben op het samenleven in straat en buurt (STUK 7).

Een recent incident waarbij een brandblusapparaat tegen gevels en over geparkeerde auto's werd leeggespoten door nieuw aangekomen studenten, is in dit verband sprekend. De pogingen van verzoeker om vanuit een oogpunt van pragmatiek en preventie in dialoog te treden met deze laatsten hebben op niets uitgedraaid en de huisbaas welke dezelfde is als deze van nr. 10, zijnde begunstigde, heeft ook niets bijzonders ondernomen ofschoon verzoeker hem van het incident op de hoogte heeft gebracht (STUK 8). Het netto socialisatie-effect van deze interventies is verwaarloosbaar gebleken. Van de ingeschakelde wijkagent werden ook geen verdere berichten ontvangen.

Het probleem van hinder en overlast in de Gérard Vander Lindenstraat wordt nog versterkt doordat de straat functioneert als een trechter voor nachtelijke feestvierende studentengroepen op hun weg van de binnenstad naar studentenhuizen op de [REDACTED] en de [REDACTED].

...

2.

De tussenkomenende partij vraagt zich af 'waar de grens ligt tussen de verzoeker en de wet'. Zij voert aan dat de verzoekende partij 'geen officiële partij' is om de beslissing van 16 september 2010 van de verwerende partij te bestrijden en dat enkel het college van burgemeester en schepenen een verzoekschrift tot vernietiging kan indienen, en niet de verzoekende partij persoonlijk.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij toont afdoende aan dat ze als gevolg van de bestreden beslissing hinder of nadelen kan ondergaan zoals vereist door artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO en dat ze over het rechtens vereiste belang beschikt.

De tussenkomenende partij betwist de door de verzoekende partij aangevoerde nadelen en hinder niet, maar is blijkbaar van oordeel dat de verzoekende partij niet het recht heeft om, onafhankelijk van het college van burgemeester en schepenen, beroep bij de Raad in te stellen. In tegenstelling tot wat de tussenkomenende partij beweert, beschikt de verzoekende partij als benadeelde derde wel degelijk over een eigen recht om beroep bij de Raad in te stellen. Zij is daarvoor niet afhankelijk van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de verzoekende partij

In een eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.21 VCRO.

De verzoekende partij argumenteert als volgt:

“ ...

Art. 4.7.21. §1. (VCRO) schrijft voor dat een aanvraag in haar volledigheid moet onderzocht worden:

"Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een

georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid."

Art. 4.7.21. §4. (VCRO) schrijft een bewijs voor van gelijktijdige bezorging van een afschrift van het beroepschrift per beveiligde zending aan het college van burgemeester en schepenen:

"Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.

De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college."

Het stuk zoals zich dat in het administratief dossier bevindt (STUK 23) levert niet een dergelijk bewijs dat aan het college van burgemeester en schepenen per beveiligde zending een afschrift is bezorgd. De melding "Aangetekend" is geen dergelijk bewijs, temeer daar het vermoeden gewekt wordt dat de zending oorspronkelijk verkeerd geadresseerd was, getuige de doorhalingen.

Door de onvolledigheid van de aanvraag had het beroep diensgevolge onontvankelijk verklaard moeten worden.

..."

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.7.24, §4, tweede lid VCRO vereist dat de indiener van een beroep bij de deputatie gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift bezorgt aan de aanvrager en aan het college van burgemeester en schepenen, voor zover zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Een bewijs van die beveiligde zending moet aan de deputatie worden bezorgd. De schending daarvan wordt met de niet-ontvankelijkheid van het beroep gesanctioneerd.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat de tussenkomende partij het administratief beroepschrift, gedateerd 21 juni 2010, op 25 juni 2010 tegen ontvangstbewijs aan de verwerende partij heeft afgegeven en dat zij het beroepschrift per aangetekende brief van 21 juni 2010 naar het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven heeft verzonden. De tussenkomende partij heeft dus aan artikel 4.7.24, §4, tweede lid VCRO voldaan.

Het middel mist feitelijke grondslag.

B. Tweede middel

Standpunt van de verzoekende partij

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 1, §1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen.

De verzoekende partij voert het volgende aan:

“ ...

Art. 1. §1. (BVR) stelt dat:

“Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat :

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;
(...)

De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.”

Begunstigde vermeldt zijn hoedanigheid niet in het beroepschrift (Art. 1. §1 1° BVR) ;

Hij laat ook na het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing te identificeren in het beroepschrift (Art. 1. §1 2° BVR).

Het beroep had diensgevolge onontvankelijk verklaard moeten worden.
...”

Beoordeling door de Raad

In het administratief beroepschrift dat zij op 25 juni 2010 bij de verwerende partij heeft ingediend, vermeldt de tussenkomende partij met zoveel woorden dat de weigeringsbeslissing van 11 juni 2010 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven het gebouw betreft dat aan de Gérard Vander Lindenstraat te Leuven is gelegen. De tussenkomende partij vermeldt ook dat zij het administratief beroep als eigenaar indient.

Het middel mist feitelijke grondslag.

C. Derde middel

Standpunt van de verzoekende partij

De verzoekende partij ontleent een derde middel aan de schending van artikel 10 en 11 van de Grondwet.

Zij stelt het volgende:

“ ...

Het gelijkheidsbeginsel is een algemeen principe dat iedere burger (wettelijk) gelijke rechten en een gelijke behandeling in gelijke gevallen toekent. Het gelijkheidsbeginsel vindt steun in de artikelen 10 en 11 van de Belgische Grondwet.

Verzoeker voert aan:

- *dat de wetgever heeft bepaald dat er hoe dan ook dient aangeplakt te worden ;*

- *dat begunstigde geweigerd heeft aan te plakken ofschoon hij daartoe uitdrukkelijk gehouden was ;*
- *dat deze aanplakking voor een derde-belanghebbende vereist is voor het ingaan van de beroepstermijn van dertig dagen op straffe van onontvankelijkheid ;*
- *dat verzoeker diverse betrokkenen hierover heeft aangeschreven en ondermeer de schepen van ruimtelijke ordening van Leuven verzocht heeft om zelf een initiatief van aanplakking te nemen ;*
- *dat verzoeker zijn vraag heeft toegelicht en gemotiveerd en dat de ernst ervan niet in twijfel is getrokken ;*
- *dat dit tijdig is gebeurd ;*
- *dat zijn vraag redelijk was, een relatief kleine moeite voor het gemeentepersoneel betekende en geenszins uitzonderlijk te noemen was aangezien tal van Vlaamse gemeenten zélf tot aanplakking overgaan ;*
- *dat verzoeker nergens een regel heeft kunnen vinden om in een hoedanigheid van derde-belanghebbende op een geldige manier af te wijken van de regel die zegt dat op straffe van onontvankelijkheid de beroepstermijn daags na aanplakking een aanvang neemt ;*
- *dat het juridisch advies om toch maar een beroepsdossier in te dienen omdat er een gewoonte bestaat deze beroepen te aanvaarden wanneer de bouwheer aan zijn plichten verzaakt, niet afdoende is. Dit verhelpt immers niets aan een probleem van rechtsonzekerheid met betrekking tot een mogelijk hoger beroep voor de Raad van Vergunningsbetwistingen of een cassatieberoep voor de Raad van State of voor een nog hogere instantie welke—naar verzoekers oordeel—gehouden zijn elk beroep van derde-belanghebbenden dat de geldende beroepstermijn niet respecteert, onontvankelijk te verklaren ;*
- *dat een attest van niet-aanplakking niets verhelpt aan het feit dat er van aanplakking geen sprake is ;*
- *dat verzoeker het college van burgemeester en schepenen per aangetekend schrijven aangemaand heeft om met de nodige dringendheid zelf tot aanplakking over te gaan ;*
- *dat dit niet gebeurd is ;*
- *dat hierdoor de verzoeker verhinderd werd om **op rechtszekere gronden** een beroep in te stellen indien hij dat nodig of wenselijk had gevonden ;*
- *dat in zoverre de begunstigde wél op rechtszekere gronden een beroep heeft kunnen instellen, hierdoor het gelijkheidsbeginsel is geschonden dat iedere burger gelijke rechten en een gelijke behandeling in gelijke gevallen toekent, mede overwegende dat stad Leuven op geen enkel ogenblik de redenen noch het doel van haar weigering om tot aanplakking over te gaan, heeft toegelicht.*

...

Beoordeling door de Raad

Het derde middel moet, gelezen in samenhang met het feitenrelaas dat onder titel VI van het verzoekschrift wordt gegeven, in die zin worden begrepen, dat de verzoekende partij het gelijkheidsbeginsel geschonden acht omdat zij wegens het verzuim van de tussenkomenende partij dan wel van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven om de weigeringsbeslissing van 11 juni 2010 aan te plakken, van het recht werd beroofd om zelf bij de verwerende partij administratief beroep in te dienen. Op 30 juni 2010 heeft de verzoekende partij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven aangeschreven om het nodige voor aanplakking te doen, zodat zij beroep zou kunnen instellen (overtuigingsstuk nr. 19).

Artikel 4.7.19, §2, eerste lid VCRO, zoals het gold op de datum van 11 juni 2010 van de weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg, luidt als volgt:

“ ...

Op bevel van de bevoegde burgemeester wordt de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.

... ”

In overeenstemming met het toen geldende artikel 4.7.21, §3, 3° VCRO deed de aanplakking voor belanghebbende derden de termijn van 30 dagen ingaan om beroep bij de deputatie in te stellen. Bij ontstentenis van de aanplakking van de volledige beslissing nam die termijn geen aanvang.

Artikel 4.7.19, §2, eerste lid VCRO verplichtte ook tot de aanplakking van een uitdrukkelijke ongunstige beslissing over de aanvraag. Die verplichting deed niettemin geen afbreuk aan artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO op grond waarvan derden maar beroep bij de deputatie konden instellen, voor zover ze door de vergunningsbeslissing konden worden benadeeld of hinder konden ondervinden. Ten onrechte meent de verzoekende partij dat zij, na aanplakking van de weigeringsbeslissing van 11 juni 2010 in eerste administratieve aanleg, op haar beurt administratief beroep bij de verwerende partij had kunnen instellen. De verzoekende partij werd niet door de weigeringsbeslissing van 11 juni 2010 benadeeld, maar wenste die beslissing integendeel gehandhaafd te zien. Zelfs als de weigeringsbeslissing van 11 juni 2010 volledig aangeplakt zou zijn geweest, dan nog had de verzoekende partij als derde niet het recht om administratief beroep bij de verwerende partij in te stellen en aldus de verwerping van de aanvraag van de tussenkomenende partij te bepleiten.

De miskenning van de verplichting om de weigeringsbeslissing van 11 juni 2010 aan te plakken, heeft de verzoekende partij dan ook niet in haar rechten geschaad.

Voor zover de verzoekende partij van oordeel zou zijn dat het discriminatoir is dat de aanvrager wel en een derde geen administratief beroep tegen een weigeringsbeslissing kan instellen, komt dat neer op kritiek op het decreet waarvoor de Raad niet bevoegd is.

Het middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

In een vierde middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1 VCRO.

De verzoekende partij ontwikkelt het middel als volgt:

“ ...

Art. 4.3.1. §1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

- a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,*
- b) een goede ruimtelijke ordening;*

(...)

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk toekomstige zaken [...]. (gew. dec. 16/7/2010)

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

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

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

*Paragraaf 1 van bovenvermeld artikel stelt dat **voorwaarden** kunnen opgelegd worden indien de overeenstemming van het gevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening **gewaarborgd** kan worden. De deputatie heeft effectief voorwaarden gekoppeld aan de door haar afgeleverde vergunning. Dat nauwelijks één week na de betekening van het besluit Ruimtelijke Ordening van Stad Leuven een nieuw proces-verbaal tegen begunstigde heeft opgesteld omwille van het niet naleven van deze voorwaarden, toont aan dat deze overeenstemming geenszins gewaarborgd was.*

De opeenstapeling van onregelmatigheden zoals door verzoeker in VI. FEITEN

uiteengezet, spreekt voor zich. De deputatie had de waarborgen met veel grotere striktheid en voorzichtigheid moeten opbouwen, indien ze sowieso nog overtuigd zou zijn geweest dat deze verantwoord waren na kennisneming van deze feiten.

Dat het besluit van de deputatie niet in overeenstemming is met de vereisten van paragraaf 1 wordt bewezen door de feiten. De vergunning had geweigerd moeten worden.

Paragraaf 1 van bovenvermeld artikel stelt dat voorwaarden **niet kunnen dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen, en dat plannen enkel beperkt en op kennelijk bijkomstige zaken kunnen aangepast te worden**. De aanvraag is onvolledig voor redenen die reeds hierboven werden vermeld ; er zijn er nog andere. Dat de aanvraag ook vaag is blijkt uit de argumentatie die begunstigde opbouwt rond de kwestie van **het dakterras**—een centraal argument binnen de weigeringsbeslissing van stad Leuven waartegen hij zich wil verzetten. Zijn argumenten zijn niet juridisch doch technisch van aard. In zoverre zij niet de kern van de zaak vatten, d.w.z. het objectieve criterium van de buitenruimte in functie van het statuut van de woning, doen zij weinig of niet ter zake. Begunstigde is vooral bekommerd om het aspect veiligheid. Hier schiet het besluit van de deputatie hem te hulp, vooreerst, door voor hem de plannen aan te passen, het dakterras te doorstrepen en er een “onbeloopbaar” plat dak van te maken—ontegensprekelijk een aanpassing van een niet-bijkomstige zaak—en vervolgens door zijn niet ter zake doende redenering te amenderen door een stedenbouwkundig-technische argumentatie—een duidelijke opvulling van een leemte—.

Wat hierbij opvalt is dat in het dossier geen enkele foto terug te vinden is van dit dakterras. Nochtans, zoals gezegd, is dit een centrale kwestie voor beide besluiten. Een zaak die voor verzoeker natuurlijk des te frappanter is omdat hij diegene is geweest die met het bezorgen van deze foto aan de dienst Ruimtelijke Ordening de bal eertijds aan het rollen had gebracht! Als element van onvolledigheid van de aanvraag kan dit tellen.

Het besluit van de deputatie is in zijn behulpzaamheid aan begunstigde zijn boekje te buiten gegaan en schendt hiermee de vermelde bepalingen van paragraaf 1. De vergunning had geweigerd moeten worden omwille van vaagheid en leemtes binnen de aanvraag die enkel te herstellen waren mits grondige ingrepen.

Hetzelfde blijkt uit de wijze waarop de kwestie van **het tweede toilet** is aangepakt. Enerzijds maakt begunstigde in zijn beroepschrift met nadruk duidelijk dat er wel degelijk sprake is van twee sanitaire ruimtes, anderzijds laat hij systematisch na om deze aan te duiden op de plannen, zodanig zelfs dat de deputatie zich genoodzaakt ziet om in het wilde weg ergens een toilet bij te tekenen! De verwarring wordt compleet wanneer de fotografische stukken die begunstigde tijdens de hoorzitting aangevoerd heeft van naderbij bekeken worden. Hierbij steekt een foto van het mysterieuze tweede toilet! (STUK 24) Waarom heeft de deputatie dit niet aangegrepen om ofwel begunstigde hieromtrent te vatten—waar dient een hoorzitting anders voor?!—ofwel door op basis hiervan de exacte plaats van het toilet te bepalen? Dit laatste is niet moeilijk. Uit de foto blijkt alvast zonder enige twijfel dat de aangeduide plek op de plannen (in de keuken) niet klopt. Het toilet bevindt zich in de doorgang naar de kelder. Het probleem van blokkering van een doorgang en brandveiligheid hier even terzijde gelaten, opent dit nu op zijn beurt een nieuwe kwestie: nergens is op de plannen de kelder aangeduid!

De plannen zijn onvolledig, de plannen zijn niet correct, de plannen zijn ingrijpend

aangepast op niet-bijkomstige zaken en waar ze zijn aangepast dreigen ze een probleem van brandveiligheid te verbergen. Hier is niet enkel sprake van een schending van een wetsartikel maar van een concrete aangelegenheid die een dringende oplossing vereist. De vergunning had geweigerd moeten worden omdat de aanpassingen van de plannen niet beperkt maar omstandig waren en omdat het niet bijkomstige maar wezenlijke zaken betrof.

STUK 24 geeft een aanduiding van de kelderruimte (de aanduiding is louter indicatief). Verzoeker is vertrouwd met het huis omdat hij tezamen met de bewoners van nr. 12 en in samenspraak met de eigenaars, uit goed nabuurschap een oogje in het zeil heeft gehouden terwijl het pand leeg stond tijdens de periode 2005-2009.

Paragraaf 2 van bovenvermeld artikel stelt dat de beoordeling van een vergunningsaanvraag dient te gebeuren **met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4**, zijnde:

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

Deze doelstellingen zijn ontleend aan een definitie van de Verenigde Naties inzake duurzame ontwikkeling wat door het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen als basis gehanteerd en geïnterpreteerd werd.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (PSA) heeft in zijn verslag van 24 augustus 2010 geadviseerd om het beroep van begunstigde niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De vaststelling dat de deputatie in haar besluit dit negatieve advies niet heeft ingevolg is belangwekkend doch niet per se bijzonder—het betreft per slot van rekening een ‘advies’. Hoe deze afwijking van het advies gemotiveerd wordt is wél een zaak van bijzonder belang.

Met betrekking tot vermelde paragraaf 2 springt één verschil tussen het PSA verslag en het besluit van de deputatie in het oog: daar waar het eerste “een te grote druk op de omgeving” als een reden voor weigering vermeldt op hetzelfde niveau als het aspect “laagkwalitatieve huisvesting binnen het pand”, is dit argument binnen het besluit van de deputatie niet enkel verdwenen maar wordt dit ook niet gemotiveerd!

Er wordt geen afweging gemaakt van stabiliteit van structuren tegenover de noodzaak van veranderingen en vernieuwingen—een spanningsveld dat de relatie tussen een ééngezinswoning en een studentenhuus nochtans goed treft. Een lange-termijnvisie wordt niet gearticuleerd. De door het besluit van de deputatie ontwikkelde visie sluit zich haast beklemmend op binnen de vier muren van het pand in kwestie. Aspecten van een samenhangende benadering van economische, sociaal-culturele, ecologische en ruimtelijke kwesties komen niet aan bod.

Dat dit ontbreekt in het besluit van de deputatie is teleurstellend te noemen. Met betrekking tot de doelstellingen van Artikel 1.1.4. is het een gebrek aan ambitie. Het levert een eenzijdige benadering en resultaat op.

Het is in dit verband treffend dat begunstigde in zijn beroepschrift zelf het probleem van een niet-duurzame ontwikkeling die de ruimtelijke draagkracht ontbindt, aan de orde stelt:

“Rekening houdend met de ligging van de woning, 80% van de omgeving wordt door studenten bewoond, vind ik het daar voor een gezin met kinderen niet aangenaam om wonen.”

Wat geldt voor dat specifieke gezin met kinderen geldt ook voor de resterende 20% van de buurtbewoners. Begunstigde, in een recent verleden zelf verantwoordelijk voor bijna de helft van de vernoemde 80% studenten, weet dat hij een dynamiek aanstuurt die het leven voor anderen dan zijn huurders gaandeweg minder aangenaam maakt. Eenmaal een kritieke massa binnen een ruimtelijke context bereikt, is het wachten tot een gezin of een individu de koffers pakt en een zone evacueert. Het beeld van een spin dringt zich op. Dat dit niet vergezocht is wordt hieronder uit de doeken gedaan.

*Paragraaf 2 van bovenvermeld artikel stelt dat de beoordeling van een vergunningsaanvraag tevens dient te gebeuren door **rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand**. Dat het besluit van de deputatie dit niet heeft verdisconteerd wordt pijnlijk geïllustreerd door de uitspraak dat “de woning gezien de beperkte buitenruimte niet geschikt is voor het huisvesten van een gezin”. Gelet dat het huis op nr. 12 een spiegelversie is van nr. 10 en dat deze uitspraak daarom a fortiori ook daarop van toepassing kan geacht worden te zijn, mede gelet dat daar een jong (en gelukkig) gezin woont dat de laatste 10 jaar er twee kinderen heeft grootgebracht, mede gelet dat daarvoor een ander gezin precies hetzelfde heeft gedaan, kan niet anders dan gezegd worden dat bovenvermelde uitspraak door de feiten in het ongelijk gesteld wordt en dat deze een miskennis van vermeld artikel inhoudt. Daarbij, indien een dergelijke woning omwille van zijn beperkte buitenruimte niet geschikt zou zijn voor een gezin, wat moet dan gezegd worden van alle gezinnen die op een appartement wonen en die het met een balkon moeten stellen?*

Dat deze uitspraak tot nefaste gevolgen kan leiden moge uit een initiatief van begunstigde blijken nadat hij kennis had genomen van de hem toegestane vergunning. Hij heeft onmiddellijk het koppel in nr. 12 benaderd met een voorstel om hun huis te kopen, zeggende—en wie zal hem tegenspreken?— dat in het licht van zijn verleende vergunning, hetzelfde zonder meer ook voor een omvorming van het huis op nr. 12 zou kunnen verleend worden, wat wil zeggen dat de waarde van dit huis eensklaps aanzienlijk in waarde was gestegen en dat bijgevolg zijn voorstel ernstig genomen diende te worden. Verzoeker wijst er op dat dit het bovenvermelde gezin met het onaangename woongevoel betreft.

Een flagranter tegenvoorbeeld van wat de Leuvense Algemene Bouwverordening of de jonge-gezinnen politiek van de Vlaamse overheid beogen, is wellicht niet te bedenken. Hier is zelfs geen sprake meer van een vlucht uit de stad maar van een uitdrijving gestuwd door puur geldelijke belangen!

Als effect van het besluit van de deputatie is dit als bijzonder schadelijk voor een goede

ruimtelijke ordening te beschouwen, in strijd met vermeld artikel en een effect dat, indien dit besluit niet zou vernietigd worden, niet zal verdwijnen.

*Tenslotte, paragraaf 2 van bovenvermeld artikel stelt dat de beoordeling van een vergunningsaanvraag tevens dient te gebeuren door **rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen**. Deze kwestie is in het voorgaande reeds aangeraakt geworden. Er is in dit verband nog iets meer te zeggen.*

Verzoeker merkt op dat het PSA verslag, en in zijn nasleep het besluit van de deputatie, niet een neutrale ingesteldheid aanneemt ten opzicht van de gestelde stedenbouwkundige problematiek, in het bijzonder met betrekking tot het statuut van het pand als gezinswoning. De indruk ontstaat dat vooral naar argumenten wordt gezocht om toch maar het pand als gezinswoning te kunnen diskwalificeren ten voordele van een studentenhuus. De vraag stelt zich naar de achterliggende doelstelling.

Deze opstelling staat in contrast met de de Leuvense Algemene Bouwverordening die wat betreft gezinswoningen een probleemoplossende en pro-actieve visie voorstaat:

“Hierdoor is er vandaag een te beperkt aanbod aan gezinswoningen en zijn de prijzen hoog. Omdat het huisvestingsbeleid gezinnen met kinderen in de stad wil houden, mag dit aanbod zeker niet verkleinen en moeten grotere woningen gevrijwaard blijven. Om dit idee hard te maken, omschrijft de nieuwe bouwverordening een reeks regels over dit thema.

Om te voorkomen dat gezinswoningen verdwijnen, is het in principe niet toegelaten om woningen tussen de 90 en 250 m² die in woongebied liggen, op te delen (voor bijvoorbeeld studentenkoten).”

Een beoordeling van een vergunningsaanvraag dient met deze beleidsmatig gewenste ontwikkelingen en met deze probleemoplossende en pro-actieve ingesteldheid rekening te houden.

Dit betekent in voorliggend geval concreet dat:

zelfs indien er enkel sprake zou zijn van “een plat dak dat als een dakterras zou kunnen ingericht worden”—wat niet het geval is want op geen enkel ogenblik argumenteert, staft of bewijst het besluit van de deputatie dat het hier over een plat dak gaat veeleer dan een dakterras. Dat hierbij vrede wordt genomen dat in het hele dossier niet één foto van dit dakterras aanwezig is, is niet echt een teken dat men bereid is de eigen ogen en deze van anderen open te trekken voor de realiteit van heden en verleden— ;

zelfs indien er schermen zouden moeten worden opgericht ter vermijding van klachten over privacy schending—wat niet het geval is want dergelijke problemen zijn verzoeker nog nooit ter ore gekomen— ;

zelfs indien dit aanleiding zou geven tot het ontstaan van een onaanvaardbaar hinderlijke blinde muur, zoals betoogd door het besluit van de deputatie—welke hinder geenszins bewezen of gestaafd is en een loutere bewering is— ;

dat niets belet, mits een positieve ingesteldheid in de lijn van de Leuvense

Algemene Bouwverordening, om voor deze kwesties creatieve oplossingen te bedenken met het oog op het primaat van het vrijwaren van gezinswoningen:

zo dient gezegd te worden dat van het dakterras aangezien het al tientallen jaren in die hoedanigheid bestaat, niet meer kan worden geëist dat het niet meer kan worden gebruikt ;

dat er zelfs sprake is van een erfdienstbaarheid die ontstaan is met betrekking tot het bestaande zicht ;

dat men met andere woorden niet eens meer verplicht kan worden om een zichtscherm van 1m90 te plaatsen ;

dat met het oog op veiligheid het plaatsen van een borstwering desalniettemin aangewezen is ;

dat desondanks, indien er toch een probleem zou ontstaan, dit het best in onderling overleg en op een creatieve manier—waarom geen groen dak?—kan opgelost worden ;

en dat zelfs indien er schermen zouden opgetrokken worden, dit geen onoverkomelijk probleem dient te stellen aangezien de kwestie van een blinde muur, gelet dat deze niet gemeen is, altijd kan opgelost worden door in navolging van Art. 676 (BW) “in die muur lichtopeningen of vensters met ijzeren traliewerk en vaststaand glasraam” aan te brengen.

Dat het besluit van de deputatie tegenover deze problematiek een a priori afwijzende ingesteldheid inneemt, moet in het licht van bovenvermeld artikel dat het rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen voorschrijft, op zijn beurt afgewezen worden.

Hiertegenover moet bevestigd worden dat in alle opzichten het pand op nr. 10 voldoet aan de objectieve criteria van de Leuvense Algemene Bouwverordening om in aanmerking te komen als een ééngezinswoning waarbij het niet toegestaan is om het in studentenkamers op te delen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Luidens artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO wordt een vergunning geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met, aan de ene kant, de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken, en aan de andere kant met de goede ruimtelijke ordening.

Op grond van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO kan het vergunningverlenende bestuursorgaan, ondanks die onverenigbaarheid, toch de vergunning afgeven als het van oordeel is dat de aanvraag door middel van het opleggen van voorwaarden in overeenstemming met het recht of de goede ruimtelijke ordening kan worden gebracht. De voorwaarden kunnen een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen inhouden. Wel mogen voorwaarden niet dienen om de leemten van een vage of onvolledige vergunningsaanvraag op te vangen. Een

voorwaarde die een beperkte aanpassing van de plannen inhoudt, mag enkel op “*kennelijk bijkomstige zaken*” betrekking hebben.

2.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij vast dat de aanvraag van de tussenkomenende partij onder de ‘algemene bouwverordening’ van de stad Leuven valt, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van 31 augustus 2009 en goedgekeurd door de deputatie van de provincieraad van de provincie Vlaams-Brabant van 12 november 2009 (vervolgens: algemene bouwverordening).

Artikel 2.1.1 van hoofdstuk 4 ‘Opdelen in meerdere woongelegenheden en functiewijziging van woningen’ van de algemene bouwverordening, zoals het gold op het tijdstip van de bestreden beslissing, verbiedt de opdeling van een woning in meerdere woongelegenheden als de woning beschikt over een netto vloeroppervlakte van meer dan 90 m², en minder dan 250 m², en over een potentiële buitenruimte van meer dan 16 m². Wat onder een ‘potentiële buitenruimte’ moet worden verstaan, wordt in hoofdstuk 1 van de algemene bouwverordening gedefinieerd. Daaruit blijkt dat ook platte daken die ‘zonder onaanvaardbare hinder’ voor de omgeving als terras kunnen worden ingericht, als potentiële buitenruimte moeten worden meegerekend.

3.

Uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat het betrokken onroerend goed een achterbouw heeft, afgewerkt met een plat dak, die zich tot de tweede verdieping uitstrekt en dat, als de oppervlakte van dat dak met de oppervlakte van de koer op het gelijkvloers wordt samengeteld, de door de algemene bouwverordening bepaalde maximumgrens van 16 m² van potentiële buitenruimte om de woning in meerdere woongelegenheden te kunnen opdelen, wordt overschreden.

Op de aanvraag wordt dit plat dak als ‘terras’ aangeduid. In haar administratief beroepschrift bij de verwerende partij argumenteert de tussenkomenende partij dat de oppervlakte van dit plat dak niettemin niet als potentiële buitenruimte mag worden meegerekend omdat het niet op een veilige manier door kinderen kan worden gebruikt en dus geen bruikbare ruimte voor een gezin is.

In de bestreden beslissing beoordeelt de verwerende partij die argumentatie als volgt:

“ ...

Hier dient tegenover gesteld te worden dat dit platte dak kan worden afgewerkt met ballustrades en/of schermen die deze veiligheid wel kunnen waarborgen, dus dat er in theorie wel een mogelijkheid bestaat om het in te richten. In dit geval is het echter zo dat de betrokken achterbouw zich tot tegen de achterste perceelsgrens bevindt, en ten opzichte van de achterliggende tuinstrook een hoge blinde gevel heeft doen ontstaan. Een dergelijke ordening beantwoordt niet aan de hedendaagse begrippen van een goede ruimtelijke ordening. Teneinde de privacy te waarborgen zou dit terras moeten voorzien worden van ondoorzichtige schermen. De ligging op de perceelsgrens, tegenover een tuinstrook, maakt echter dat het hier ruimtelijk niet verantwoord is om dergelijke schermen nog bovenop deze blinde gevel op te trekken. Dit houdt in dat het platte dak maar kan worden ingericht mits er onaanvaardbare hinder voor de omgeving zou ontstaan. Hier kan gesteld worden dat dit een plat dak is dat niet als potentiële buitenruimte kan worden meegeteld.

...”

Op grond van die beoordeling legt de verwerende partij de voorwaarde op dat het plat dak niet als terras mag worden gebruikt. Op de plannen wordt het dak als ‘onbeloopbaar’ bestempeld.

De verzoekende partij stelt dat die voorwaarde ‘ontegensprekelijk een aanpassing van een niet-bijkomstige zaak’ betreft, zonder die bewering met concrete argumenten te onderbouwen. Uit de memorie van toelichting van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid blijkt dat de interpretatie van het begrip “bijkomstige zaken” moet worden betrokken op de vraag of er al dan niet een openbaar onderzoek moet worden gehouden: *“Het begrip “bijkomstige zaken” moet (...) worden geïnterpreteerd in die zin dat het gaat om wijzigingen die, gesteld dat een openbaar onderzoek over de aanvraag zou moeten worden ingericht, in voorkomend geval geen aanleiding geven tot een nieuw openbaar onderzoek.”* ((VI. P., Parl. St., 2008-09, 2011/1, 128). De verzoekende partij betwist niet dat de aanvraag van de tussenkommende partij niet aan een openbaar onderzoek hoefde te worden onderworpen. Het valt in redelijkheid ook niet in te zien hoe de voorwaarde om het gebruik van het plat dak als terras uit te sluiten, de belangen van derden zou kunnen aantasten.

Evenmin kan de verzoekende partij worden gevolgd waar zij stelt dat de bedoelde voorwaarde op een opvulling van een leemte van de aanvraag neerkomt. De ‘stedenbouwkundig-technische argumentatie’ in de bestreden beslissing is de motivering waarmee de verwerende partij de voorwaarde verantwoordt. Het is niet omdat die ‘stedenbouwkundig-technische argumentatie’ niet in de aanvraag voorkomt, dat de verwerende partij met die motivering een leemte van de aanvraag heeft opgevuld.

De verzoekende partij voert ook aan dat het ‘opvalt’ dat er in het dossier geen foto van het dakterras terug te vinden is, hoewel dat toch een ‘centrale kwestie’ voor de bestreden beslissing is. Zij laat na concrete argumenten aan te brengen die aantonen dat de verwerende partij daardoor is misleid en in haar beoordeling van een onjuiste voorstelling van de feitelijke toestand is uitgegaan.

De algemene bouwverordening bepaalt dat platte daken als potentiële buitenruimte moeten worden meegerekend als ze zonder onaanvaardbare hinder voor de omgeving als terras kunnen worden ingericht. Het behoort tot de discretionaire bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om te beoordelen wanneer er sprake van ‘onaanvaardbare hinder voor de omgeving’ is. De Raad kan zijn eigen opvatting daarover niet in de plaats van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan stellen. Binnen de perken van zijn wettigheidstoezicht is de Raad enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de hem wettelijk gelaten appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en in redelijkheid tot zijn beslissing is kunnen komen. De verwerende partij motiveert concreet waarom de inrichting van het plat dak als dakterras tot onaanvaardbare hinder voor de omgeving zou leiden. De verzoekende partij slaagt er niet in om de kennelijke onredelijkheid van die beoordeling aan te tonen. Uit haar betoog dat zij nooit van problemen betreffende de privacy heeft gehoord, dat met een ‘positieve ingesteldheid’ voor die problemen ‘creatieve’ oplossingen zoals een ‘groen dak’ kunnen worden bedacht of dat die problemen in ‘onderling overleg’ kunnen worden opgelost, blijkt wel dat zij daarover een andere mening is toegedaan, maar dat is niet voldoende.

Uit artikel 4.3.1, §2, tweede lid VCRO blijkt dat de finaliteit van voorwaarden erin bestaat om de overeenstemming van de aanvraag met het recht en de goede ruimtelijke ordening te waarborgen. Volgens de verzoekende partij wordt ‘door de feiten’ bewezen dat die overeenstemming niet is ‘gewaarborgd’. De verzoekende partij verwacht de finaliteit van het opleggen van een voorwaarde met het feitelijk gedrag van de aanvrager. Een voorwaarde wordt opgelegd om de aanvraag als dusdanig met het recht of de goede ruimtelijke ordening in overeenstemming te brengen. Als de aanvrager zich feitelijk niet aan de hem opgelegde voorwaarden houdt, is dat een probleem van uitvoering van de vergunning en van handhaving.

Dat staat los van de wettigheid van de vergunning en de daaraan verbonden voorwaarden. Dat er ten laste van de aanvrager een proces-verbaal wegens het miskennen van de voorwaarde is opgelegd, tast de wettigheid van de bestreden beslissing niet aan.

4.

De verwerende partij legt als voorwaarde op dat er op de benedenverdieping een tweede toilet moet worden ondergebracht. Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt dat de aanvrager heeft verklaard dat er op de benedenverdieping al een sanitaire ruimte is. De verzoekende partij stelt dat dit 'mysterieuze tweede toilet' zich in werkelijkheid in de doorgang naar de kelder bevindt. Waarom de verwerende partij daardoor op doorslaggevende wijze zou zijn misleid, maakt de verzoekende partij niet duidelijk. Dat er daarmee een probleem van brandveiligheid wordt verborgen, toont de verzoekende partij aan de hand van de voorgelegde foto's niet aan.

5.

De verzoekende partij wijst op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 24 augustus 2010 waarin aan de verwerende partij werd voorgesteld om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Zij vestigt in het bijzonder de aandacht op de conclusie in het verslag dat de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komt omdat die tot een laagkwalitatieve huisvesting binnen het pand en een te hoge druk op de omgeving leidt. Volgens de verzoekende partij worden die bezwaren zonder enige motivering buiten beschouwing gelaten.

In zijn verslag adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om de vergunning te weigeren omdat de aanvraag *'enerzijds tot een laagkwalitatieve huisvesting binnen het pand en anderzijds een te grote druk op de omgeving (leidt)'*. De verzoekende partij verliest uit het oog dat die beoordeling betrekking heeft op de oorspronkelijke aanvraag die een opdeling van de woning in acht studentenkamers inhield. Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gemaakte beoordeling bijtreedt dat een opdeling in acht studentenkamers tot een te hoge druk op de woonkwaliteit en de omgeving leidt. In plaats van de stedenbouwkundige vergunning te weigeren, heeft de verwerende partij het aantal studentenkamers van acht tot zes teruggebracht en daarbij opgelegd dat een van de geschrapte kamers tot een fietsenberging moet worden omgevormd. De verwerende partij oordeelt dat er daardoor tot 'een meer kwalitatieve inrichting met een lagere gebruiksintensiteit' kan worden gekomen. In zijn verslag overweegt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, in met de motieven van de bestreden beslissing gelijklopende bewoordingen, dat een gebruik van het gebouw voor studentenhuisvesting niet uitgesloten is, maar dat er naar een meer kwalitatieve inrichting met een lagere gebruiksintensiteit moet worden gestreefd zodat de druk op het perceel en de omgeving verkleint, en dat de nodige fietsenstalling en sanitair in het pand worden voorzien. Dat gaat, aldus de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, ten koste van enkele kamers.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij aanvoert, blijkt uit de motivering van de bestreden beslissing dat de verwerende partij wel degelijk met de bezwaren van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar rekening heeft gehouden. De verwerende partij sluit zich bij die bezwaren aan, maar remedieert die door het opleggen van voorwaarden in plaats van, zoals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar had geadviseerd, de vergunning op basis van de ingediende plannen te weigeren. De verzoekende partij toont niet aan waarom de beoordeling door de verwerende partij van kennelijke onredelijkheid zou getuigen.

6.

Het middel bevat voor het overige enkel overwegingen waarmee de verzoekende partij de Raad uitnodigt om zich over de opportuniteit van de bestreden beslissing te buigen. Dat er geen

afweging van 'stabiliteit van structuren tegenover de noodzaak van veranderingen en vernieuwingen' wordt gemaakt, dat een 'lange termijnvisie niet wordt gearticuleerd', dat de visie van de verwerende partij zich 'binnen de vier muren van het pand opsluit', dat een 'samenhangende benadering van economische, sociaal-culturele, ecologische en ruimtelijke kwesties' niet aan bod komt, dat het 'teleurstellend' is dat dit alles in de bestreden beslissing ontbreekt en dat de verwerende partij in het licht van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO een 'gebrek aan ambitie' vertoont, is loutere opportunistiekritiek waarvoor de Raad niet bevoegd is.

Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, schrijft artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO niet voor dat het vergunningverlenende bestuursorgaan beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening moet brengen. Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO biedt het vergunningverlenende bestuursorgaan de mogelijkheid om bij de boordeling van de goede ruimtelijke ordening beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening te brengen. Een verplichting is dat niet.

Het middel wordt verworpen.

E. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een vijfde middel roept de verzoekende partij de schending in van 'het motiveringsbeginsel'.

De verzoekende partij argumenteert als volgt:

" ...

De overheid moet zijn besluiten goed motiveren: de feiten moeten kloppen en de motivering moet logisch en begrijpelijk zijn.

Zoals gezegd heeft de deputatie in haar besluit het negatieve advies van de PSA niet ingevolg en het beroep toch ingewilligd en de vergunning verleend.

Wat heeft de deputatie doen besluiten om van het advies van de PSA af te wijken en waarom? Hoe is dit besluit tot stand gekomen? De hoorzitting heeft hierin mogelijkwerwijs een belangrijke rol gespeeld. Wat waren de argumenten, de discussies, de beraadslaging? Op welke wijze heeft deze discussie zich verder gezet binnen de deputatie en hoe is daar tot een beslissing gekomen?

Het is moeilijk uit te maken. Het eigenlijke besluit geeft geen uitsluitsel. De beschikbare documenten in het dossier brengen hieromtrent weinig meer duidelijkheid. Deze documenten zijn schaars en bevatten weinig gegevens.

*Zo is er de **ontwerpnoot van 4 augustus 2010** (STUK 25). Op het punt waar dit document het meest interessant is, dat wil zeggen waar het voor de voorliggende beslissing het soort agendapunt bepaalt, is het ook het meest verwarrend. Afgaand op het huishoudelijk reglement van de deputatie, Artikel 6.2. betekent de vermelding "A/B/C" zowel:*

- A-punten: beleidsdossiers die gelet op hun belangrijkheid een bijzondere bespreking vergen;*
- B-punten: dossiers die een bespreking vergen;*

- C-punten: dossiers die meestal geen bespreking vergen.

Zo is er ook de **chemise van 16 september 2010** waarvan verzoeker een aantal zaken niet goed begrijpt (STUK 26). Is dit een document dat vóór de vergadering van de deputatie was opgemaakt of erna? In het eerste geval zou moeten vastgesteld worden dat de vermelding “conclusies aangenomen” voorgedrukt was, waaruit kan afgeleid worden dat op de vergadering niet een deliberatie heeft plaatsgevonden, waardoor het zwaartepunt van de beslissing zou verschuiven naar de hoorzitting en de daaraan gekoppelde bespreking. Of toch niet? Verzoeker heeft aan de administratie om verduidelijking gevraagd maar dit heeft geen vruchten afgeworpen.

Verzoeker heeft de **notulen** van de vergadering van de deputatie van 16 september 2010 opgevraagd. Ook deze bevatten geen relevante bijkomende informatie (STUK 27). Het begin- en einduur van de vergadering ontbreekt.

Om toch enige duidelijkheid te bekomen heeft verzoeker binnen het kader van het decreet Openbaarheid van Bestuur een aantal vragen gesteld ter verduidelijking, alsook alle relevante beschikbare bestuursdocumenten opgevraagd:

“Met betrekking tot deze hoorzitting en de interventie van de beroepsindiener meer in het bijzonder, bevat het dossier geen verdere gegevens. Voor een buitenstaander is het daarom gissen welke verdediging de beroepsindiener heeft gevoerd, en in het bijzonder, op welke manier hij de bijgebrachte documenten heeft gebruikt om dit betoog te ondersteunen. Bestaat hierover een verslag?

Mij beroepend op het Decreet Openbaarheid van Bestuur, wens ik deze informatie te bekomen, zowel met betrekking tot het gevoerde betoog van de beroepsindiener als de daar op aansluitende beoordeling en beslissing.

Naast de inhoudelijke aspecten interesseren mij ook een aantal formele dingen:

- tijdstip van begin en einde van de hoorzitting ;
- een lijst van aanwezigen op de hoorzitting van de beroepsindiener ;
- een lijst van de personen betrokken bij de evaluatie van diens betoog ;
- tijdstip van begin en einde van de vergadering van de deputatie (dit laatste omdat dit tot mijn verbazing ontbreekt op de notulen).

Tenslotte wens ik ook duidelijkheid te verkrijgen of de beslissing tot inwilliging van het beroep en verlening van de vergunning ook besproken is op de vergadering van deputatie. Wat dat betreft komen de agendapuntgegevens (stuk 5) mij als dubbelzinnig over. De vermelding hierin van "A/B/C" laat op grond van Art. 6.2. van het huishoudelijk reglement van de deputatie alle mogelijkheden open.”

Ook deze en nog andere gelijkaardige vragen hebben geen resultaat gekend.

Verzoeker verwijst naar het fotografisch materiaal dat de begunstigde bij zijn hoorzitting heeft voorgelegd, meer in het bijzonder de foto waarop een aanplakking te zien is van (vermoedelijk) de weigeringsbeslissing (STUK 28). Verzoeker komt niet terug op het eerder relaas waarin de weigering van begunstigde om correct aan te plakken omstandig

werd uiteengezet. Het storende aan deze foto is dat indien deze gebruikt is op de hoorzitting, dit **bijna niet anders** dan op een misleidende manier kan gebeurd zijn—verzoeker benadrukt het “bijna niet anders” omdat zoals gezegd hierover bijkomende informatie ter ondersteuning ontbreekt. Dit is hoe dan ook een ernstig feit.

Een ander verbazingwekkend element zijn de huurcontracten (STUK 29). Het is gissen op welke manier de begunstigde deze heeft aangewend. Wat er ook van zij, het storende hieraan is dat zij het materiële bewijs vormen dat begunstigde ondanks de toen geldende weigeringsbeslissing het studentenhuys toch commercieel uitgebaat heeft. Dit ligt in de lijn der verwachtingen zoals door STUKKEN 15 en 16 aangegeven. De vraag dient gesteld of de deputatie deze zaak heeft opgenomen.

Dat de hoorzitting een belangrijke rol zal gespeeld hebben bij de beslissing om het PSA advies niet in te volgen, lijkt waarschijnlijk. Dat op deze hoorzitting sprake moet zijn geweest van een paar verbazingwekkende elementen, is verontrustend. Dat over dit alles grote onduidelijkheid bestaat, is dat nog meer.

Verzoeker kan niet anders dan vaststellen dat deze vele onduidelijkheden ingaan tegen de vereisten van een behoorlijk bestuur, in het bijzonder van het motiveringsbeginsel, en dat dit een reden te meer is om de Raad te verzoeken voorliggend besluit te vernietigen.
...

2.

In haar antwoordnota repliceert de verwerende partij daarop als volgt:

“ ...

Op één bijzonder aspect van het verzoekschrift wensen wij echter uitdrukkelijk in te gaan, omdat hierin de indruk gewekt wordt dat er onregelmatigheden zouden begaan zijn, hetgeen wij ten stelligste ontkennen.

Verzoeker verwijst op pagina 15 van zijn verzoekschrift naar de 'chemise van 16 september 2010' waarbij hij zich de vraag stelt of dit document voor of na de vergadering van de deputatie werd opgemaakt.

Met betrekking tot dit document - de omslag deputatie - kan het volgende gemeld worden. Deze omslag wordt vooraf klaargemaakt door de administratie en maakt deel uit van het dossier dat aan de deputatie wordt voorgelegd. In deze omslag zit een ontwerpnotule en een ontwerpbesluit. Op deze omslag zijn de woorden "conclusies aangenomen" inderdaad voorgedrukt.

Het is de bedoeling dat de provinciegriffier of, zoals in casu de waarnemend provinciegriffier, de genomen beslissing op deze omslag noteert. Indien de deputatie beslist het voorstel van de administratie ongewijzigd goed te keuren, kan de provinciegriffier volstaan met de ondertekening van de omslag met de vermelding "conclusies aangenomen". Vervolgens wordt de beslissing genotuleerd zoals vermeld in de ontwerpnotule die zich in de omslag bevindt.

Het spreekt evenwel voor zich dat het de deputatie, als enig bevoegde orgaan, is die een beslissing moet nemen, en dat deze beslissing niet noodzakelijk diegene is die door de administratie wordt voorgesteld.

Derhalve kan de deputatie, na de hoorzitting, na studie van het dossier en na

beraadslaging beslissen zoals zij meent te moeten beslissen. Indien deze beslissing op enige wijze afwijkt van het voorstel van de administratie, noteert de provinciegriffier de genomen beslissing op de omslag, en worden de notulen en het besluit aangepast conform de beslissing van de deputatie.

De omslag wordt ondertekend door de provinciegriffier, de notulen worden ondertekend door de provinciegriffier en de voorzitter, conform art. 176 Provinciedecreet, en het besluit wordt ondertekend door de (waarnemend) provinciegriffier, de gedeputeerde-verslaggever en de provinciegouverneur, en dit volledig conform art. 178 Provinciedecreet en het huishoudelijk reglement van de deputatie.

Er kan enigszins begrip opgebracht worden voor de frustratie van de verzoekende partij omdat hij geen zicht heeft op de wijze waarop de beslissing tot stand is gekomen. Niettemin moet benadrukt worden dat er zich geen onregelmatigheden hebben voorgedaan bij de besluitvorming. Zoals hoger reeds uiteengezet is het besluit tot stand gekomen op basis van een dossier met alle daarin voorkomende elementen. Dit dossier heeft het voorwerp uitgemaakt van een beraadslaging in de deputatie.

In dit verband willen we verwijzen naar art. 51, vierde en vijfde lid provinciedecreet (met eigen onderlijning) :

De vergaderingen van de deputatie zijn niet openbaar, behalve overeenkomstig artikel 104bis van de Provinciewet, als de deputatie een rechtsprekende functie uitoefent.

Alleen de beslissingen worden opgenomen in de notulen en in het register van de beraadslagingen, en alleen die beslissingen kunnen rechtsgevolgen hebben.

De verzoeker stuurt derhalve aan op informatie ("de argumenten, de discussies, de beraadslaging?") die niet openbaar is, die trouwens ook niet eens bestaat, en die dus ook niet op zijn vraag moet gemaakt worden.

Het enige dat in dit verband van belang is, is het gemotiveerde besluit dat de deputatie genomen heeft. Daaruit blijkt duidelijk de motivering van deze beslissing. Er blijkt ook duidelijk uit dat deze beslissing regelmatig en rechtsgeldig tot stand gekomen is.

...

3.

De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend en die repliek onbeantwoord gelaten.

Beoordeling door de Raad

Uit het middel blijkt dat de verzoekende partij onregelmatigheden in de besluitvorming van de verwerende partij vermoedt. Zij beperkt zich tot het opwerpen van vragen zonder haar vermoedens concreet te argumenteren. Zoals de verwerende partij in haar repliek terecht opmerkt, is het aan de verzoekende partij om de onwettigheid van de in de bestreden beslissing opgenomen motieven aan te tonen. Het feit dat de verwerende partij na de hoorzitting een met het voorstel van haar administratie andersluidende beslissing heeft genomen, bewijst als dusdanig niets. Het recht om te worden gehoord, is voor een partij juist de gelegenheid om bijkomende stukken of argumenten aan te voeren en aldus een voor haar dreigende ongunstige afloop van de vergunningsprocedure af te wenden.

Zoals uit de bespreking van het vierde middel blijkt, heeft de verwerende partij de bevindingen in het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de bestreden beslissing ontmoet. De verwerende partij sluit zich bij de bezwaren in het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan, maar remedieert die door het opleggen van voorwaarden. Die voorwaarden beantwoorden aan de aanpassingen die de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag nodig vindt om tot een kwalitatieve studentenhuysvesting te komen en de aanvraag te vergunnen.

Uit de bespreking van het vierde middel blijkt dat de verzoekende partij niet aantoont waarom die beslissing van de verwerende partij van kennelijke onredelijkheid getuigt. In haar vijfde middel geeft de verzoekende partij geen enkel ter zake doend argument om daar anders over te oordelen.

Het middel wordt verworpen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 17 december 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW

Geert DE WOLF