

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0650 van 12 november 2013
in de zaak 1213/0148/A/2/0130

In zake: de heer **André LANNOO**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Johan VERSTRAETEN
kantoor houdende te 3000 Leuven, Vaartstraat 68-70
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
Aurélie VAN MEENSEL

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 2 november 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 30 augustus 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren en aanpassen van de opdeling in studentenkamers en het wijzigen van de gevels.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 3001 Leuven (Heverlee), Tweekleinewegenstraat 41 en met als kadastrale omschrijving afdeling 10, sectie A, nr. 124 C2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 22 oktober 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Anouk JANSSENS die loco advocaat Johan VERSTRAETEN verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw Aurélie VAN MEENSEL die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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

III. FEITEN

Op 9 maart 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van woongelegenheden (studentenkamers), het aanpassen ervan aan de stedelijke normen wat betreft hoeveelheid en oppervlakte en het wijzigen van de oost-, zuid- en westgevels”*.

De verzoekende partij wil de oorspronkelijke 5 kamers en 1 keuken verminderen naar 3 kamers met 1 keuken. Ook wordt een wijziging van de gevels gevraagd, met name het dichten van een raam, het verplaatsen van een raam en een deur, het gedeeltelijk bekleden van een erker met beplanking en het plaatsen van een luifel. De verzoekende partij stelt te willen voldoen aan de nieuwe reglemetering inzake studentenkamers.

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

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

Voor deze aanvraag dient geen openbaar onderzoek georganiseerd worden.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven weigert op 4 mei 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Het verminderen van het aantal kamers op de verdieping van 5 naar 3 is in principe positief. Echter, de algemene bouwverordening van de stad voorziet onder hfdst. 1, “definities”: dat de netto vloeroppervlakte gemeten wordt bij een min. vrije hoogte van

2.20m. Dit betekent dat, in dit geval, elke studentenkamers over een min. netto vloeroppervlakte van 12 m² dient te beschikken bij een min. hoogte van 2.20m. De 3 studentenkamers in deze aanvraag hebben een netto vloeroppervlakte van slechts 9.3 m² bij een vrije hoogte van 2.20m en voldoen dus niet aan de ABL hoofdst. 3, art. 2.1.2. Het bureau of desgevallend de logeerkamer boven de garage heeft een netto vloeroppervlakte van 5.96 m² bij een vrije hoogte van min. 2.20m en voldoet dus ook niet aan de ABL.

Bijkomend dient gesteld te worden dat: indien het bureau/logeerkamer effectief deel uitmaakt van de ééngezinswoning op het gelijkvloers, de totale oppervlakte van dit deel van de woning gebruikt door de eigenaar = 105,96m². De ABL voorziet onder hfdst. 4 "opdelen in meerdere woonegelegenheden en functiewijzigingen van woningen", art. 2.1.2 dat woningen met een netto vloeroppervlakte tussen 90 m² en 250 m² met een potentiële buitenruimte van +16 m² bij uitzondering wel kunnen opgedeeld worden indien er na opdeling één woning met een netto vloeroppervlakte van min. 110 m² en een aaneengesloten individuele private buitenruimte van +16m² overblijft die bewoond wordt door de eigenaar of houder van een ander zakelijk recht... de overblijvende ééngezinswoning heeft een netto vloeroppervlakte van 105.96 m² en is dus te klein. Gevolg: dit gebouw kan niet opgedeeld worden volgens art. 2.1.2 van hfdst. 4 uit de ABL.

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 7 juni 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 juli 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“...

e) De aanvraag valt onder de toepassing van de algemene bouwverordening van de stad Leuven. Dit maakt dat zowel aan de inplanting als aan de kwaliteit van de woningen een groot aantal voorschriften zijn verbonden.

Artikel 2.1.2, hoofdstuk 3 bepaalt dat iedere kamer een minimale netto vloeroppervlakte van 12m² moet hebben. De kamers meten 3.45m bij 4.65m maar zijn gelegen onder een hellend dak. Hierdoor is de netto vloeroppervlakte van de kamers met een vrije hoogte slechts 11.21m² en voldoet ze niet aan de gestelde minimumoppervlaktes.

Artikel 2.1.2, hoofdstuk 4 bepaalt dat een woning slechts kan opgedeeld worden als er een minimale netto vloeroppervlakte van 110m² en een minimale aaneengesloten private buitenruimte van 16m² overblijft, bewoond door de eigenaar. Het aantal bijkomende woonegelegenheden moet bovendien beperkt worden tot 3. Er worden 3 kamers voorzien, en de aanvrager bewoont zelf de resterende woning. De resterende woning heeft echter slechts een netto vloeroppervlakte van circa 95m² en voldoet bijgevolg niet aan de gestelde voorwaarden voor opsplitsing volgens de verordening.

d) In toepassing op artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep ook slechts een beperkte impact. De vraag naar studentenkamers is, gezien de nabijheid van de Gasthuisberg site, aanvaardbaar.

In het algemeen kan gesteld worden dat het inrichten van deze drie kamers ruimtelijk niet onverantwoord is. De aanvraag is tot op heden echter in strijd met meerdere bepalingen van de algemene bouwverordening van de stad. Deze verordening richt zich immers op het vrijwaren van bestaande woningen van opdeling opdat het aanbod van grote woningen maximaal behouden zou blijven. Zowel de oppervlaktes van de kamers als de oppervlakte van de resterende woning zijn te beperkt om aan de doelstellingen van de verordening te beantwoorden.

Conclusie

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

- de aanvraag is in strijd met artikel 2.1.2, hoofdstuk 3 van de algemene bouwverordening, welke voor kamers een minimale netto vloeroppervlakte van 12m² oplegt;*
 - de aanvraag is in strijd met artikel 2.1.2, hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening, welke slechts een opsplitsing van een gezinswoning toelaat wanneer er een volwaardige gezinswoning met een minimale netto vloeroppervlakte van 110m² overblijft.*
- ...*

Na de hoorzitting van 30 augustus 2012 beslist de verwerende partij op 30 augustus 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

d) De aanvraag valt onder de toepassing van de algemene bouwverordening van de stad Leuven. Dit maakt dat zowel aan de inplanting als aan de kwaliteit van de woningen een groot aantal voorschriften zijn verbonden.

Artikel 2.1.2, hoofdstuk 3 bepaalt dat iedere kamer een minimale netto vloeroppervlakte van 12m² moet hebben. De netto vloeroppervlakte van de kamers met een vrije hoogte van 2.2m is slechts 11.21m², hierdoor voldoen ze niet aan de gestelde minimumoppervlaktes. De kamers meten 3.45m bij 4.65m maar zijn gelegen onder een hellend dak. Een deel van de ruimte heeft dus een beperkte hoogte, een andere deel heeft een grotere hoogte. Het geheel geeft echter geen bekrompen of kleine indruk. De kamers hebben voldoende daglicht en zijn gerieflijk ingericht. Een studentenkamer wordt gebruikt om te studeren, te leven en te slapen. De lagere ruimte onder het hellend dak kan gebruikt worden als slaapruimte. Op die manier kan de oppervlakte van circa 16m² benut worden. Met betrekking tot maximale oppervlakte zou dus een afwijking kunnen gegeven worden op basis van de specifieke kenmerken van het gebouw.

Artikel 2.1.2, hoofdstuk 4 bepaalt dat een woning slechts kan opgedeeld worden als er een minimale netto vloeroppervlakte van 110m² en een minimale aaneengesloten private buitenruimte van 16m² overblijft, bewoond door de eigenaar. Het aantal bijkomende woonegelegenheden moet bovendien beperkt worden tot 3. Er worden 3 kamers voorzien, en de aanvrager bewoont zelf de resterende woning. De resterende woning heeft echter slechts een netto vloeroppervlakte van circa 95m² en voldoet bijgevolg niet aan de gestelde voorwaarden voor opsplitsing volgens de verordening. De aanvraag is dus in strijd met een essentieel beleidsmatig uitgangspunt van de stad Leuven, dat bestaande woningen die geschikt zijn als gezinswoning wil vrijwaren van opdeling.

e) In toepassing op artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep ook slechts een beperkte impact. De vraag naar studentenkamers is, gezien de nabijheid van de Gasthuisbergsite, aanvaardbaar.

In het algemeen kan gesteld worden dat het inrichten van deze drie kamers ruimtelijk niet onverantwoord is. De aanvraag is tot op heden echter in strijd met meerdere bepalingen van de algemene bouwverordening van de stad. Deze verordening richt zich immers op het vrijwaren van bestaande woningen van opdeling opdat het aanbod van grote woningen maximaal behouden zou blijven. Zowel de oppervlaktes van de kamers als de oppervlakte van de resterende woning zijn te beperkt om aan de doelstellingen van de verordening te beantwoorden.

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

- de aanvraag is in strijd met artikel 2.1.2, hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening, welke slechts een opsplitsing van een gezinswoning toelaat wanneer er een volwaardige gezinswoning met een minimale netto vloeroppervlakte van 110m² overblijft.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 19 september 2012.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 2 november 2012, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO over het rechtens vereiste belang.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen juncto het motiveringsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt ten eerste dat de bestreden beslissing geen enkel argument uit het beroepsschrift beantwoordt, met name over de schending van het gelijkheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en het motiveringsbeginsel.

Ten tweede stelt de verzoekende partij dat niet wordt uitgelegd wat onder de 'netto vloeroppervlakte van een woning' wordt verstaan. De verzoekende partij wijst op de andere interpretatie van de netto vloeroppervlakte in de Vlaamse Wooncode en besluit dat het begrip 'netto vloeroppervlakte' voor interpretatie vatbaar is, doch dat dit begrip niet wordt verduidelijkt in de motivering van de bestreden beslissing.

Ten derde stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij niet uitlegt hoe de netto vloeroppervlakte wordt berekend. De verzoekende partij wijst op het feit dat het college van burgemeester en schepenen een andere netto vloeroppervlakte van de resterende woning heeft vastgesteld.

Ten vierde wordt in de bestreden beslissing ook nergens gemotiveerd waarom de netto vloeroppervlakte van de resterende woning afwijkt van de berekening van het college van burgemeester en schepenen.

De verzoekende partij stelt dat zij niet kan nagaan welke delen van de woning niet worden meegerekend, zodat zij in het ongewisse wordt gelaten omtrent de duidelijke omvang van de huidige afwijking van de Algemene Bouwverordening Leuven.

De netto vloeroppervlakte die de verwerende partij berekent, bedraagt ook veel minder (95 m²) dan de uitkomst van de gemeente (105,96 m²), zodat de afwijking van de voorschriften van de bouwverordening ook veel groter is (15 m²).

De verzoekende partij stelt dat zij door het gebrek aan motivering niet kan vaststellen welke aanpassingen aan de woning dienen te worden gemaakt, om ervoor te zorgen dat de opdeling in studentenkamers wel conform de verordening is.

In het tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij aan een onjuiste feitenvinding heeft gedaan door te stellen dat de netto vloeroppervlakte slechts 95 m² bedraagt, zonder dat deze op concrete gegevens gebaseerd is en zonder rekening te houden met de andersluidende berekening door het college van burgemeester en schepenen. De verzoekende partij meent dat zij als burger

moet kunnen vertrouwen dat de vaststelling van deze oppervlakte op een rechtsgeldige en correcte wijze tot stand komt.

2.

De verwerende partij antwoordt op deze middelen dat zij niet elk argument uit het beroepsschrift dient te weerleggen.

Verder stelt de verwerende partij dat zij het begrip “netto vloeroppervlakte van de woning” niet diende te definiëren aangezien dit begrip reeds werd gedefinieerd in de algemene bouwverordening van de stad Leuven.

Ook stelt zij dat zij niet expliciet moet vermelden hoe de netto vloeroppervlakte werd berekend. Het motiveringsbeginsel impliceert volgens de verwerende partij niet dat de deputatie haar berekeningen integraal in haar beslissing moet opnemen omdat dit getuigt van een overdreven formalisme. De verwerende partij verwijst naar stuk 2 in deel I van haar stukkenbundel, waaruit blijkt welke elementen uit de plannen van de verzoekende partij in haar berekening van de netto vloeroppervlakte van de resterende gezinswoning in aanmerking werden genomen.

De verwerende partij stelt dat zij, in tegenstelling tot het college van burgemeester en schepenen, voor het bureel/gastenkamer op de eerste verdieping boven de garage, enkel de vloeroppervlakte heeft berekend van het gedeelte van de kamer waar de hoogte minstens 2,20 m bedraagt. Het college van burgemeester en schepenen heeft verkeerdelijk de volledige vloeroppervlakte van de ruimte berekend en komt daarom uit op een grotere netto vloeroppervlakte.

De verwerende partij verwijst naar het administratief dossier waaruit zou blijken dat de verwerende partij op een zorgvuldige wijze is te werk gegaan en welke elementen zij in acht heeft genomen voor de berekening van de netto vloeroppervlakte.

3.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij niets wezenlijks toe aan haar betoog.

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij kan gevolgd worden waar zij stelt dat zij niet elk argument uit het beroepsschrift moet weerleggen.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert immers niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle in de voorafgaande procedure verstrekke adviezen of argumenten uit een beroepsschrift punt voor punt moet beantwoorden of weerleggen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht is het voldoende dat de genomen beslissing duidelijk aangeeft op welke overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de beslissing al dan niet te verlenen.

De verwerende partij weigert de stedenbouwkundige vergunning omdat de aanvraag niet conform de voorschriften van de Algemene Bouwverordening Leuven is.

2.

De definitie van “netto vloeroppervlakte van een woning” in de Algemene Bouwverordening Leuven, zoals deze gold ten tijde van de bestreden beslissing, is de volgende:

“
...

De som van de oppervlakte van elke ruimte in de woning met een vrije hoogte van 2.20 meter of meer, gemeten op vloerniveau langs de binnenomtrek van de scheidingsconstructies die de woning omhullen.

Vides, terrassen, garages, gemeenschappelijke gangen en trapzalen, technische lokalen en bergingen die zich buiten de woning bevinden, behoren niet tot de netto-vloeroppervlakte van de woning.

Ruimtes onder hellende daken worden meegerekend in de netto-vloeroppervlakte van de woning vanaf een vrije hoogte van 2,20 meter.

Binnenmuren worden meegerekend in de netto-vloeroppervlakte.

Opgepast: deze definitie verschilt van deze uit de wooncode!

”
...

Er is geen rechtsregel die verbiedt om een andere definitie van “netto vloeroppervlakte” dan de definitie in artikel D1 van het technisch verslag bij bijlage 1 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen, op te nemen in een gemeentelijke bouwverordening. Deze definitie uit artikel D1 van het technisch verslag bij bijlage 1 van voormeld Besluit luidt als volgt:

“
...

De netto vloeroppervlakte wordt gemeten in de zone met plafondhoogte van minstens 220 cm. Bijkomend wordt bij hellende plafonds de netto vloeroppervlakte meegerekend met een vrije hoogte groter dan 180 cm.

...”

De Algemene Bouwverordening Leuven is immers een stedenbouwkundige verordening die eigen specifieke stedenbouwkundige voorschriften bevat en op dit vlak geen uitstaans heeft met de Vlaamse Wooncode. Daarom mag de definitie in de Algemene Bouwverordening strenger zijn dan de definitie van eenzelfde begrip in een uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Wooncode.

Ook diende de verwerende partij niet expliciet te stellen welke definitie wordt gegeven aan “netto vloeroppervlakte”. Het blijkt voldoende uit de bestreden beslissing dat de verwerende partij zich steunt op de artikelen van de Algemene Bouwverordening Leuven. Het is voldoende duidelijk dat de definitie “netto vloeroppervlakte” uit de Algemene Bouwverordening Leuven in dit geval wordt gebruikt.

3.

Volgens artikel 4.3.1, 1°, a) VCRO wordt een vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

De bestreden beslissing stelt ten eerste dat de aanvraag afwijkt van artikel 2.1.2, hoofdstuk 3 van de Algemene Bouwverordening Leuven omdat de netto vloeroppervlakte van de studentenkamers 11.21 m² is, terwijl artikel 2.1.2, hoofdstuk 3 bepaalt dat deze oppervlakte 12 m² moet zijn. De verwerende partij laat wel een opening door te stellen dat een vergunning toch kan afgeleverd worden mits afwijking van dit voorschrift, omdat de “lagere ruimte onder het hellend dak kan gebruikt worden als slaapruiimte”.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat dit eerste motief geen determinerend weigeringsmotief is, aangezien nog ruimte wordt gelaten om een afwijking te verlenen en de verwerende partij uitdrukkelijk stelt dat dit motief geen reden is om de vergunning te weigeren. De

bestreden beslissing stelt terzake immers uitdrukkelijk: *“met betrekking tot de maximale oppervlakte zou dus een afwijking kunnen gegeven worden op basis van de specifieke kenmerken van het gebouw”*. De Raad merkt evenwel op dat dergelijke afwijking zonder openbaar onderzoek niet mogelijk is.

4.

De bestreden beslissing wordt echter geweigerd omdat de resterende woning slechts een netto vloeroppervlakte heeft van ongeveer 95 m².

Met de verzoekende partij stelt de Raad vast dat de verwerende partij vaststelt dat de netto vloeroppervlakte 95 m² bedraagt, terwijl het college van burgemeester en schepenen stelde dat de bewoonbare oppervlakte 105,96 m² bedraagt, wat een verschil uitmaakt van 10 m², terwijl de bouwverordening van de Stad Leuven een minimale netto vloeroppervlakte van 110 m² voorschrijft voor de resterende gezinswoning.

De verzoekende partij kan gevolgd worden waar zij stelt uit de bestreden beslissing niet te kunnen opmaken welke ruimtes in aanmerking werden genomen om de netto vloeroppervlakte te berekenen. Hieruit kan de verzoekende partij niet opmaken waarom haar netto vloeroppervlakte van eigen bewoning te klein is om studentenkamers in haar woning te voorzien en weet de verzoekende partij niet in welke mate zij haar aanvraag moet wijzigen om toch studentenkamers in haar woning te kunnen voorzien.

De Raad is van oordeel dat gelet op het gebrek aan zorgvuldige motivering omtrent de resterende netto vloeroppervlakte van de gezinswoning, de verwerende partij niet afdoende heeft gemotiveerd waarom de aanvraag niet in overeenstemming is met de Algemene Bouwverordening Leuven.

Rekening houdende met de in deze zaak andersluidende berekening van het college van burgemeester en schepenen rustte er op de verwerende partij immers een verscherpte formele motiveringsplicht doch wordt er niet eens uitgelegd waarom de berekening verschilt van de berekening van het college van burgemeester en schepenen. Bovendien duidt het verschil in berekening met het college en het ontbreken van enige duiding hierover op het feit dat de verwerende partij de aanvraag niet afdoende zorgvuldig heeft onderzocht.

De motivering van de verwerende partij in haar antwoordnota dat het college van burgemeester en schepenen zich vergist heeft en de gehele vloeroppervlakte van de ruimte boven de garage heeft meegerekend, terwijl enkel met het deel van de ruimte dat 2,20m hoog is rekening mee mocht gehouden worden, is niet terug te vinden in de bestreden beslissing en kan dus niet gelden als rechtsgeldige motivering. Het bestaan van materiële motieven in de zin van berekeningen aanwezig in het administratief dossier volstaan terzake niet nu moet vastgesteld worden dat in het administratief beroep kritiek werd geuit op de parameter van 110 m² aan privéruimte.

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

B. Derde middel

Het derde middel wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VI. KOSTEN

Standpunten van de partijen

De verwerende partij verzoekt de Raad om de kosten in het geval van vernietiging ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen. Bovendien wijst de verwerende partij er op dat conform artikel 4.8.18 VCRO (huidig artikel 56 Procedurebesluit) het rolrecht wordt gestort op de rekening van het grondfonds, een gewestdienst met afzonderlijk beheer.

Beoordeling door de Raad

Zoals blijkt uit de beoordeling van het eerste en tweede middel verklaart de Raad de vordering tot nietigverklaring gegrond.

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

Ten gevolge van de devolutieve werking, en overeenkomstig artikel 4.7.21 VCRO, oordeelt de verwerende partij als deputatie in volledigheid en in volle onafhankelijkheid over een ingesteld administratief beroep. Dat zij hierbij optreedt ingevolge een 'decretaale opdracht van algemeen belang' verandert niets aan haar procespositie. Zij is in onderhavig dossier het in laatste aanleg vergunningverlenend bestuursorgaan en dus auteur van de bestreden beslissing.

Bijgevolg dienen de kosten van de procedure, zijnde het door de verzoekende partij betaalde rolrecht, noodzakelijk ten laste van de verwerende partij gelegd te worden, nu wordt vastgesteld dat de verwerende partij haar opdracht kennelijk niet met de vereiste zorgvuldigheid heeft uitgevoerd.

Dat decretaal voorzien is dat het rolrecht gestort wordt op de rekening van het grondfonds, doet geen afbreuk aan de toepassingsvoorwaarden van 4.8.28, §2, eerste lid VCRO.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 30 augustus 2012, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het regulariseren en aanpassen van de opdeling in studentenkamers en het wijzigen van de gevels op een perceel gelegen te 3001 Leuven (Heverlee), Tweekleinewegenstraat 41 en met als kadastrale omschrijving afdeling 10, sectie A, nr. 124 C2.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 12 november 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
met bijstand van
Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien VISSERS

Hilde LIEVENS