

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

nr. A/2015/0423 van 7 juli 2015
in de zaak 1314/0293/A/5/0318

In zake: de heer **Roger DE KEERSMAECKER**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Steven NYSTEN
kantoor houdende te 3000 Leuven, Brusselsesteenweg 62
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 10 januari 2014, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 7 november 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 5 juli 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden van een gezinswoning naar studentenwoning met 6 kamers.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 3000 Leuven, Andreas Vesaliusstraat 8 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nr. 270k.

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 26 mei 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Carole M. BILLIET heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Steven NYSTEN die verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

De debatten werden gesloten en de zaak is voor uitspraak in beraad genomen.

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

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

III. FEITEN

1.

Op 2 mei 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het wijzigen van het aantal woongelegenheden van een gezinswoning naar een studentenwoning met 6 kamers”*.

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 binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

De brandweer van Leuven brengt op 25 april 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De dienst Wonen brengt op 6 mei 2013 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven weigert op 5 juli 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij om volgende redenen:

- de aanvraag is in strijd met de algemene bouwverordening van de stad Leuven en meer bepaald met
 - o artikel 7.9, hoofdstuk 2 dat bepaalt dat een dakkapel wordt toegestaan over maximaal 1/3^e van de gevelbreedte en op minimaal 1 meter van de perceelsgrenzen, terwijl de aanvraag voorziet in een dakkapel van bijna 2/3^e van de gevelbreedte,
 - o artikel 2.1.1 hoofdstuk 4 dat bepaalt dat een woning met een oppervlakte tussen 90m² en 250m² en met een potentiële buitenruimte van minimaal 16m² niet opgesplitst kan worden in meerdere woongelegenheden, terwijl de potentiële buitenruimte 18.22m² bedraagt gezien de berging in de tuin in de huidige toestand niet rechtstreeks verbonden is met de woning en er dus geen deel van uitmaakt;

- de dakkapel staat uitsluitend in functie van de bijkomende studentenkamer waardoor het bouwprogramma bijzonder zwaar wordt;
- het inrichten van studentenkamers in een gezinswoning staat haaks op de visie en het beleid van de stad.

2.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 6 augustus 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 oktober 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 5 november 2013 beslist de verwerende partij op 7 november 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert deze weigeringsbeslissing onder meer als volgt:

“ ...

5.5 Beoordeling

...

d) De vergunde toestand is deze waarvoor vergunning werd afgeleverd, of die toestand die het laatste werd bereikt zonder dat daar een vergunning voor nodig was. Het wijzigen van het aantal woongelegenheden bleef tot 1996 niet vergunningsplichtig. Het pand is bij de stad gekend als een gezinswoning. De aanvrager brengt geen documenten (geregistreerde huurcontracten, aangifte van studentenkamers,...) aan waaruit blijkt dat de woning al voor 1996 opgesplitst werd. De woning is tot op heden vergund geacht als een gezinswoning.

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 2.1.1, hoofdstuk 4 stelt dat het verboden is een woning met een netto vloeroppervlakte tussen 90m² en 250m² en met een potentiële buitenruimte van minimaal 16m² op te delen, tenzij er ten minste één woning van minimaal 110m² en een aaneengesloten individuele private buitenruimte van 16m² behouden blijft. In de toelichting van dit artikel wordt gesteld dat het woonontwikkelingsbeleid van de stad zich onder meer richt op het vrijwaren van bestaande woningen van opdeling en dat het aanbod aan grote woningen maximaal moet behouden blijven.

De woning beschikt over een netto vloeroppervlakte van circa 144m². In de definities van de algemene bouwverordening wordt een potentiële buitenruimte onder meer omschreven als tuinen, terrassen en platte daken die als terras zijn ingericht, die rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de woning. Bestaande bijgebouwen die geen wezenlijk en functioneel onderdeel uitmaken van de woning en niet zonder ingrijpende verbouwingswerken voor wonen geschikt kunnen worden gemaakt worden ook aanzien als potentiële buitenruimte. De berging op de koer vormt geen wezenlijk en functioneel onderdeel van de woning. De berging is immers niet rechtstreeks bereikbaar vanuit de woning. Op de interieurfoto's is in de achtergevel een raam te zien, waartegen achteraf de berging werd opgetrokken. De berging is afgewerkt met een lichtdoorlatend plastic plaatmateriaal. Om de ruimte geschikt te kunnen maken voor wonen dringen ingrijpende verbouwingswerken zoals het aanleggen van een nieuw dak en het maken van een nieuwe doorgang zich op. Het bijgebouw moet om die reden dus aanzien worden als

potentiele buitenruimte. De potentiele buitenruimte heeft zo een totale oppervlakte van 18,6m² en kan beschouwd worden als een volwaardige eengezinswoning.

De eengezinswoning wordt opgesplitst in zes studentenkamers, zonder een woning van minimaal 110m² en 16m² buitenruimte te behouden. De aanvraag is dus in strijd met artikel 2.1.1, hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening, zijnde een essentieel beleidsmatig uitgangspunt van de stad Leuven.

...

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

- het pand is vergund geacht als eengezinswoning, er worden geen documenten aangebracht waaruit blijkt dat de woning al voor 1996 werd opgesplitst;*
- de aanvraag is in strijd met artikel 2.4.1, hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening, dat als essentieel beleidsmatig uitgangspunt van de stad Leuven bestaande eengezinswoningen wil vrijwaren van opdeling in kleinere woonegelegenheden.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

1.

De ontvankelijkheid van een vordering tot vernietiging, en meer in het bijzonder wat het belang van de verzoekende partij betreft, raakt de openbare orde en behoort ambtshalve door de Raad te worden onderzocht.

De verzoekende partij stelt als aanvrager van de vergunning ingevolge artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO een belang te hebben bij haar vordering tot vernietiging. De Raad stelt *in casu* ambtshalve vast dat er zich op het eerste gezicht evenwel een probleem lijkt te stellen met haar belang. De Raad herinnert er hierbij aan dat een verzoekende partij tijdens de volledige procedure moet getuigen van een voortdurend, ononderbroken en actueel belang bij haar vordering in die zin dat de vernietiging van de bestreden beslissing haar een voordeel moet kunnen opleveren.

2.

Het probleem dat *prima facie* rijst, houdt verband met een herziening van de algemene bouwverordening van de Stad Leuven die op 27 juni 2013 is goedgekeurd door de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant, met publicatie in het Belgisch Staatsblad op 2 augustus 2013 zodat de gewijzigde tekstversie in werking trad op 12 augustus 2013.

Wanneer de deputatie op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep onderzoekt zij daarbij de aanvraag in haar volledigheid. Dit houdt in dat zij de aanvraag opnieuw dient te beoordelen naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten. Als orgaan van het actief bestuur is de deputatie er bovendien steeds toe gehouden de reglementering toe te

passen die geldt op het ogenblik van haar uitspraak over de aanvraag. Zij doet de beoordeling van de initieel beslissende instantie immers volledig over en dit rekening houdend met de feitelijke omstandigheden en de, eventueel nieuwe, geldende normen.

3.

In de bestreden beslissing van 7 november 2013 komt de verwerende partij tot het volgende besluit:

“ ...

de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- *het pand is vergund geacht als eengezinswoning, er worden geen documenten aangebracht waaruit blijkt dat de woning al voor 1996 werd opgesplitst;*
- *de aanvraag is in strijd met artikel 2.4.1, hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening, dat als essentieel beleidsmatig uitgangspunt van de stad Leuven bestaande eengezinswoningen wil vrijwaren van opdeling in kleinere woongelegenheden.*

...”

Dit zijn de determinerende weigeringsmotieven van de bestreden beslissing, waarbij de Raad vaststelt dat uit de overwegingen van de beslissing blijkt dat artikel “2.4.1”, hoofdstuk 4 moet gelezen worden als artikel 2.1.1, hoofdstuk 4.

Mede in het licht van de motivering van de bestreden beslissing *sub* punt 5.5.e), stelt de Raad dienaangaande ambtshalve vast dat de verwerende partij de aanvraag lijkt te toetsen aan artikel 2.1.1 hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening van de Stad Leuven van 31 augustus 2009, zoals goedgekeurd door de verwerende partij op 12 november 2009 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 30 december 2009 (hierna Bouwverordening 2009).

Sedert 12 augustus 2013 is echter de hoger vermelde herziening van de Bouwverordening 2009 van kracht (hierna Bouwverordening 2013). Artikel 2.1.1 hoofdstuk 4, in de herziene versie als artikel 4.2.1.1 aangeduid, bepaalt:

“Het is verboden om een eengezinswoning op te delen in meerdere woongelegenheden.”

Dit artikel is samen te lezen met artikel 4.2.1.2 Bouwverordening 2013:

“Op het in 2.1.1 vermelde verbod wordt een uitzondering gemaakt indien na opdeling één eengezinswoning wordt behouden met een netto vloeroppervlakte van meer dan 110m² en met een aaneengesloten individuele private buitenruimte van meer dan 16m², en indien het aantal bijkomende woongelegenheden wordt beperkt tot ten hoogste drie kamers of één andere woning. (...)”.

In het licht van de voorgaande twee bepalingen van de Bouwverordening 2013 staat het de Raad *prima facie* voor dat de verzoekende partij geen belang meer heeft bij haar vordering tot vernietiging, die haar op het eerste gezicht niet meer het voordeel lijkt te kunnen opleveren dat zij nastreefde met de aanvraag voor *“het wijzigen van het aantal woongelegenheden van een gezinswoning naar een studentenwoning met 6 kamers”* die zij op 2 mei 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de Stad Leuven indiende.

Nu de ontvankelijkheid de openbare orde aanbelangt en over bovenstaande aangelegenheid nog geen tegenspraak is gevoerd, acht de Raad het aangewezen de debatten te heropenen om de partijen standpunt te laten innemen omtrent de impact, op de vordering van de verzoekende

partij, van Bouwverordening 2013, d.i. de herziening van de algemene bouwverordening van de Stad Leuven die sinds 12 augustus 2013 van kracht is, en meer in het bijzonder van het herziene artikel 4.2.1.1 van deze verordening. De Raad verleent hierbij aan de partijen een termijn voor het neerleggen van een aanvullende nota.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
2. De verzoekende en de verwerende partij worden verzocht om binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de betekening van huidig tussenarrest, de Raad en hun respectievelijke tegenpartij een aanvullende nota te bezorgen omtrent de impact, op de ontvankelijkheid van het verzoekschrift tot vernietiging, van de sinds 12 augustus 2013 van kracht zijnde herziening van de algemene bouwverordening van de Stad Leuven en meer in het bijzonder van het nieuwe artikel 4.2.1.1.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 7 juli 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vijfde kamer, samengesteld uit:

Carole M. BILLIET voorzitter van de vijfde kamer,
met bijstand van
Sofie VAN NOTEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Sofie VAN NOTEN

Carole M. BILLIET