

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 9 januari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0401  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0592/A

Verzoekende partij	de heer <b>Edwin BELLIS</b>  vertegenwoordigd door advocaat Toon DENAYER met woonplaatskeuze op het kantoor te 3040 Neerijse (Huldenberg), Langestraat 25
Verwerende partij	de <b>deputatie</b> van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>
Tussenkommende partij	het <b>college van burgemeester en schepenen</b> van de stad <b>LEUVEN</b>  vertegenwoordigd door advocaat Bert BEELEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 9 mei 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 10 maart 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 6 november 2015 ontvankelijk verklaard.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het heraanleggen van de voortuin met autostaanplaats op het perceel gelegen te 3010 Leuven, Koning Albertlaan 9, met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie E, nummer 235L4.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkommende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 december 2017.

Advocaat Toon DENAYER voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Liesbeth PEETERS *loco* advocaat Bert BEELEN voert het woord voor de tussenkommende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### **III. TUSSENKOMST**

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 16 augustus 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 4 oktober 2016 toe in de debatten.

De termijn van de tussenkomende partij om een verzoekschrift tot tussenkomst in te dienen verstreek op maandag 15 augustus 2016, een wettelijke feestdag, waardoor de vervaldag wordt verplaatst naar dinsdag 16 augustus 2016.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

### **IV. FEITEN**

De verzoekende partij dient op 10 augustus 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het heraanleggen van de voortuin met autostaanplaats” op het perceel gelegen te 3010 Leuven (Kessel-Lo), Koning Albertlaan 9.

Een eerdere aanvraag tot het aanleggen van een parkeerplaats in de voortuin werd op 21 november 2014 door het college van burgemeester en schepenen geweigerd en op 30 april 2015 door de verwerende partij.

Het perceel ligt binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘GGR-K2a Martelarenlaan - Herziening’, goedgekeurd op 3 juli 2014, meer bepaald in een zone voor tuinen – T, in een zone voor wonen – Wb3 en in een zone voor voortuinen – VT3.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 6 november 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college oordeelt als volgt:

“ ...

#### *2.b. Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening*

*De bouwplaats is volgens het Ruimtelijk Uitvoeringsplan “GGR-K2a Martelarenlaan – Herziening”, vastgesteld bij Besluit van de deputatie/ Besluit van de Vlaamse Regering van 03-07-2014, gelegen in een zone voor tuinen – T, een zone voor wonen – Wb3, maximaal toegestane bouwlagen 3, zone voor voortuinen – VT3.*

- *Art. 2.15.2. Bestemming zone voor voortuinen VT3. De zone voor voortuinen VT is bestemd voor groenaanleg en voor het verlenen van toegang tot de achtergelegen bebouwing.*

*Een autostaanplaats heeft niets te maken met het verlenen van een toegang tot de achtergelegen bebouwing en is al zeker geen groen. Nochtans werd deze afwijking niet gemotiveerd aangevraagd waardoor er geen openbaar onderzoek werd opgestart. Een afwijking is bijgevolg niet mogelijk. Bovendien voldoet de aanleg van de autostaanplaats ook niet aan de voorschriften van de ABL en kan de afwijking dus sowieso niet aanvaard worden.*

*Het project werd getoetst aan de Algemene Bouwverordening Leuven die van kracht ging op 12-08-2013:*

- *2.9.3. Verhardingen in voortuinen en zijtuinen. Voor- en zijtuin blijven minimaal voor 50% van de totale oppervlakte (van voor- en zijtuin samen) onverhard. Toegelaten verhardingen zijn:*
  - o *Verhardingen nodig voor de toegang naar de woning;*
  - o *Verhardingen nodig voor de opritten naar garages. Indien de woning niet beschikt over een garage is, vanaf een voorgevelbreedte van 7 meter één autostaanplaats toegelaten in de voortuin. De maximum breedte van deze staanplaats bedraagt 3 meter. In de zijtuin zijn autostaanplaatsen toegelaten vanaf een zijtuinbreedte van 3m.*

*Voor woningen van andersvaliden, handelszaken, diensten, ambachten en industrieën kan van deze regels worden afgeweken om de nodige gewenste parkeerplaatsen te kunnen aanleggen. Deze afwijking moet gemotiveerd worden in een motivatienota (zie hoofdstuk 1).*

*Grasdallen, kunststofverhardingen, dolomiet, waterdoorlatende klinkers en zwembaden worden onder verhardingen gerekend.*

*Er wordt dik 72,5% verhard van de voortuin. Dit is duidelijk meer dan de toegestane 50%. Bovendien mag er ook enkel een autostaanplaats voorzien worden vanaf een voorgevelbreedte van minimaal 7m. De gevel is echter amper 5m breed.*

*Daarenboven is er op het gelijkvloers geen enkele kantoorruimte opgenomen en is er ook geen functiewijziging aangevraagd op het pand. De 'kantoorruimte' waarover de aanvrager spreekt gaat dus waarschijnlijk over een occasionele klant die misschien bij zijn thuis mag langskomen. Hiervoor worden geen autostaanplaatsen in de voortuin toegestaan waardoor autostaanplaatsen op het openbaar domein verwijderen die voor alle omwonenden bruikbaar zijn.*

*...*

## *2.e. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

*Het project is gericht op het inrichten van een autostaanplaats in de voortuin. De inrichting is echter niet in overeenstemming met de voorschriften van het RUP en de ABL. Bovendien werd er voor de afwijking op de voorschriften van het RUP geen gemotiveerde afwijking aangevraagd waardoor er ook geen openbaar onderzoek werd gevoerd en er dus ook geen afwijking kan worden toegestaan van die voorschriften.*

*Echter zelfs met een afwijking op de voorschriften van het RUP, is het project wel niet vergunbaar. De autostaanplaats voldoet immers evenmin aan de voorschriften van de ABL. De voorgevel van de woning is immers geen 7m waardoor er geen autostaanplaatsen in*

*de voortuin worden toegestaan. Daarnaast wordt ook meer dan 50% van die voortuin verhard.*

*Men vraagt een afwijking aan op de voorschriften van de ABL om toch een autostaanplaats te mogen voorzien. Deze afwijkingsmogelijkheid geldt zeker niet om meer verharding te mogen voorzien. Er is bovendien geen enkel stedenbouwkundig bewijs van werkelijk verkeersgenererende activiteit in het pand waardoor het aanleggen van een autostaanplaats gerechtvaardigd zou kunnen worden. Er zal dan ook nooit een autostaanplaats van het openbaar domein opgeofferd worden om een autostaanplaats op deze locaties op privé domein te voorzien.*

*Het ingediende project is niet in overeenstemming met de planologische voorschriften gevoegd bij dit ruimtelijk uitvoeringsplan en is bijgevolg niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 10 december 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 januari 2016 om dit beroep ontvankelijk maar ongegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 10 maart 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 10 maart 2016 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*b) Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Het goed is gelegen binnen de grenzen van het gebiedsgericht ruimtelijk uitvoeringsplan GGR-K2a Martelarenlaan, waarvan de herziening definitief werd vastgesteld door de deputatie op 3 juli 2014. Dit ruimtelijk uitvoeringsplan heft de bepalingen van het gewestplan van de plaats op. Het goed is binnen het RUP gelegen in de zone voor wonen b en in de zone voortuinen VT.3 (Koning Albertlaan). De zone voor voortuinen VT is bestemd voor groenaanleg en voor het verlenen van toegang tot de achtergelegen bebouwing. De aanvraag is in overeenstemming met deze bestemmingsbepalingen.*

*c) In de deelzone 3 (Koning Albertlaan) van de zone voor voortuinen zijn geen specifieke voorschriften van toepassing. Er wordt verwezen naar de bepalingen van de algemene bouwverordening. Artikel 2.9.3 van de algemene bouwverordening bepaalt dat de voor- en zijtuin voor minimaal 50% van de totale oppervlakte onverhard dient te blijven. Verhardingen worden in de definities van de algemene bouwverordening omschreven als alle bodembedekkingsmaterialen en –behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken. Dolomiet, rubberen matten, klinkers en kasseien vallen onder de bepaling. Ook grasdallen maken de bodem minder waterdoorlatend en dienen als verharding beschouwd te worden. In artikel 2.9.3 worden grasdallen eveneens expliciet als verharding opgenomen. In voorliggend project wordt 16.91m<sup>2</sup> van de 24.52m<sup>2</sup> verhard. De verharding bedraagt dus 68% van de totale oppervlakte van de voortuin en overschrijdt dus de maximale 50%.*

*Datzelfde artikel specificeert verder de toegelaten verhardingen. Zo zijn verhardingen voor de toegang naar de woning en voor de opritten naar garages toegelaten. Indien een woning*

*niet over een garage beschikt is, vanaf een voorgevelbreedte van 7m, één autostaanplaats toegelaten in de voortuin.*

*Hieruit kan geconcludeerd worden dat een autostaanplaats die niet naar een garage leidt voor een woning met een voorgevelbreedte kleiner dan 7m niet toegelaten is. Voorliggende woning beschikt niet over een garage en heeft slechts een voorgevelbreedte van 4.79m. Er kan dus geen oprit of parkeerplaats in de voortuin worden opgericht.*

*d) De aanvrager stelt in zijn motivatienota dat er in toepassing van artikel 2.9.3, 1° lid van de algemene bouwverordening een mogelijkheid bestaat om in enkele gevallen af te wijken van deze regel, zoals bijvoorbeeld voor de woningen van diensten voor onder meer vrije beroepen. De aanvrager heeft in zijn dossier een toelating gestoken voor het openen van een bijkantoor van de balie van Leuven van de Raad van de Orde van Advocaten. In de motivatienota en in het beroepschrift wordt toegelicht dat de parking wel degelijk voor het cliënteel van het advocatenkantoor wordt voorzien. Hoewel het inrichten van een beperkte nevenfunctie vrijgesteld is van stedenbouwkundige vergunning en er dus theoretisch een parkeerplaats voor het vrije beroep zou kunnen worden toegelaten kan worden gesteld dat de voorgestelde nevenfunctie in dit geval niet realistisch is. De aanvrager stelt dat er sinds 19 mei 2015 cliënten worden ontvangen.*

*De huidige opstelling van de ruimtes op de benedenverdieping laat geen aparte bureauruimte vrij. Achteraan neemt de keuken met keukeneiland de ruimte in. Op de plannen staat in de middelste ruimte een eettafel en in de voorste ruimte een zithoek. Ter plaatse is, aan de voordeur of in de voortuin, geen enkele aanduiding of uithangbord van het bestaan van het advocatenkantoor aanwezig. Ook op internet wordt geen enkele link gevonden tussen het adres en het advocatenberoep van de bewoner. Integendeel blijkt uit vrij te verkrijgen informatie op internet dat het kantoor zich bevindt in de binnenstad van Leuven met een bijkantoor in Tienen. Het kan niet de bedoeling zijn dat alle personen die een vrij beroep uitoefenen bijkomende parkeerplaatsen voor hun eigen woning kunnen inrichten, zonder dat hier ook een effectieve uitoefening van het beroep plaatsvindt. Het sporadisch ontvangen van klanten in de privéwoning of het louter hebben van een administratieve zetel op een bestaand adres kan ruimtelijk niet worden beschouwd als het realiseren van een complementaire nevenfunctie. Hier kunnen evenmin bijkomende parkeerplaatsen voor worden voorzien.*

*e) Er kan geen afwijking overwogen worden inzake de verharde oppervlakte om een parkeerplaats in de voortuin in te richten. Dit gaat immers in tegen de doelstelling van de stad om de voortuinen een maximaal groen karakter te geven. Bovendien gaat er door het inrichten van een parkeerplaats in de voortuin een publieke parkeerplaats op de weg verloren.*

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

- de aanvraag is in strijd is met artikel 2.9.3 van de algemene bouwverordening met betrekking tot de maximale oppervlakte verharding in de voortuin en met betrekking tot de inrichting van een toegelaten autostaanplaats in deze zone;*
- het inrichten van een complementaire functie in de woning is weinig geloofwaardig, de plannen laten geen afzonderlijke bureauruimte toe, er kan geen enkele link gelegd worden tussen het pand in kwestie en het beroep van de bewoner.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Actueel belang van de verzoekende partij**

### *Standpunten van de partijen*

De tussenkomende partij deelt met een aangetekende brief van 23 november 2017 mee dat de woning die het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing te koop staat, met expliciete vermelding dat ze onmiddellijk beschikbaar is, hetgeen er op wijst dat de woning en het beweerdelijk kantoor niet (meer) in gebruik zijn. De tussenkomende partij werpt op dat de verzoekende partij geen belang meer heeft bij de vordering tot vernietiging aangezien haar argumentatie om een vergunning te bekomen precies steunt op het uitoefenen van een vrij beroep in de woning.

Met een mailbericht van 27 november 2017 stelt de verzoekende partij dat zij haar actueel belang niet verliest zolang de eigendom niet is verkocht, hetgeen het geval is. In ondergeschikte orde stelt ze dat een latere verkrijger van de woning “met eenzelfde belang (vrije beroeper)” het geding als rechtsopvolger zou kunnen voortzetten.

Op de zitting van 5 december 2017 stelt de raadsman van de tussenkomende partij dat niet zozeer het al dan nog niet verkocht zijn van de woning relevant is, wel het feit dat de verzoekende partij thans de woning niet meer bewoont of gebruikt.

De raadsman van de verzoekende partij repliceert dat de woning te koop staat in het kader van een echtscheiding en dat hij niet kan bevestigen, noch ontkennen of de betrokken woning door de verzoekende partij nog bewoond en/of gebruikt wordt. Bovendien kan voor de woning een hogere prijs worden gevraagd indien de woning over een eigen parking beschikt.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het rechtens vereiste belang kan onderzocht worden in functie van de wijze waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan na een vernietigingsarrest het rechtsherstel kan of moet doorvoeren. Iedere vordering tot vernietiging heeft immers tot doel een nadeel dat de bestreden handeling toebrengt weg te nemen of een voordeel dat zij niet verleent te verkrijgen. De verzoekende partij streeft, door het bestrijden van de bestreden weigeringsbeslissing, dat laatste na, met name door de vernietiging van de bestreden beslissing uitzicht krijgen op een voor haar gunstige vergunningsbeslissing.

Een onderzoek of de verzoekende partij het voordeel dat zij ambieert kan verkrijgen ten gevolge van de vernietiging van de bestreden beslissing, noodzaakt, zonder zich in de plaats te stellen van die overheid, na te gaan tot welk rechtsherstel de vergunningverlenende overheid zal kunnen of moeten overgaan.

2.

In de bestreden beslissing wordt aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het inrichten van een parkeerplaats in de voortuin van haar woning. Uit de overwegingen in de bestreden beslissing, aangehaald in de feiten uiteenzetting, blijkt dat de weigeringsbeslissing essentieel en decisief steunt op artikel 2.9.3 van de Algemene Bouwverordening Leuven en meer in het bijzonder op het oordeel dat geen toepassing kan gemaakt worden van de afwijkingsregel in deze bepaling.

Artikel 2.9.3. van de Algemene Bouwverordening Leuven bepaalt het volgende:

***“Verhardingen in voortuinen en zijtuinen***

*Voor- en zijtuin blijven minimaal voor 50% van de totale oppervlakte (van voor- en zijtuin samen) onverhard.*

***Toegelaten verhardingen zijn:***

- *Verhardingen nodig voor de toegang naar de woning;*
- *verhardingen nodig voor de opritten naar garages. Indien de woning niet beschikt over een garage is, vanaf een voorgevelbreedte van 7 meter één autostaanplaats toegelaten in de voortuin. De maximum breedte van deze staanplaats bedraagt 3 meter. In de zijtuin zijn autostaanplaatsen toegelaten vanaf een zijtuinbreedte van 3m.*

*Voor woningen van andersvaliden, handelszaken, diensten, ambachten en industrieën kan van deze regels worden afgeweken om de nodige gewenste parkeerplaatsen te kunnen aanleggen. Deze afwijking moet gemotiveerd worden in een motivatienota (zie hoofdstuk 1).*

*Grasdallen, kunststofverhardingen, dolomiet, waterdoorlatende klinkers en zwembaden worden onder verhardingen gerekend.”*

De verzoekende partij betwist niet dat deze bepaling van toepassing is, maar betwist (in haar tweede middel) het motief in de bestreden beslissing dat het houden van een bijkantoor als advocaat in deze woning weinig geloofwaardig is, dat de plannen geen afzonderlijke bureau ruimte toelaten en dat er geen enkele link kan gelegd worden tussen het betrokken pand en het beroep van de bewoner.

Zelfs indien de verzoekende partij zou slagen in het aantonen van de onwettigheid van dit decisief motief en zelfs indien dit de verwerende partij, na een vernietiging van de bestreden beslissing, zou nopen tot heroverweging, zal zij een beslissing moeten nemen op grond van de feitelijke toestand zoals die zich voordoet op het ogenblik van de herstelbeslissing. Dienaangaande moet vastgesteld worden dat het betoog van de tussenkommende partij dat de verzoekende partij de betrokken woning niet langer bewoont/gebruikt, door haar niet wordt tegengesproken. Het gegeven dat de verzoekende partij dit ook niet uitdrukkelijk wenst te bevestigen, is niet afdoende als verweer bij een ernstige betwisting over het actueel belang.

Bij het nemen van een herstelbeslissing zal de verwerende partij de actuele feitelijke situatie van de verzoekende partij, met name het niet langer bewonen/gebruiken van de betrokken woning, in rekening moeten brengen. Deze feitelijkeheden kunnen, gelet op de draagwijdte die een vernietigingsarrest in de onderliggende zaak kan hebben, niet tot een voor de verzoekende partij gunstige herstelbeslissing leiden. Deze vaststelling is voldoende om te besluiten tot een gebrek aan actueel belang in hoofde van de verzoekende partij. Het feit dat een gunstige herstelbeslissing ook een gunstige weerslag kan hebben op de verkoopprijs van de woning, doet geen afbreuk aan de vorige conclusie.

3.

De exceptie van de tussenkommende partij is gegrond.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad LEUVEN is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 9 januari 2018 door de vierde kamer.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Jonathan VERSLUYS

Nathalie DE CLERCQ