

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 8 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1109
in de zaak met rolnummer 1415/0087/A/4/0106

Verzoekende partij	mevrouw Magdalena PITSI vertegenwoordigd door advocaat Philippe DECLERCQ met woonplaatskeuze op het kantoor te 3320 Hoegaarden, Gemeenteplein 25
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkomenende partij	mevrouw Agnès MAQUA , met woonplaatskeuze te Rue de Thon 67, 5300 Andenne

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 22 oktober 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 augustus 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 6 juni 2014 ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden voor appartement 05.01 op een perceel gelegen te 3000 Leuven, Herbert Hooverplein 24, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 518f.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 11 oktober 2016.

De verzoekende en verwerende partij verschijnen schriftelijk.

De tussenkomenende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

De tussenkomende partij dient op 17 maart 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het creëren van bijkomende woonegelegenheden” op een perceel gelegen te 3000 Leuven, Herbert Hooverplein 24.

De aanvraag beoogt de regularisatie van een opsplitsing van een appartement tot drie studentenkamers met gemeenschappelijke ruimtes. De twee bestaande slaapkamers en de oorspronkelijke living worden omgevormd tot drie studentenkamers. De studentenkamers beschikken over een gemeenschappelijke badkamer, keuken, toilet en kleine ruimte. De oppervlakte van de kamers bedraagt 13.3 m², 13.3 m² en 40 m². Het appartement in kwestie is gelegen op de vijfde verdieping en wordt benoemd als appartement 05.01.

Op dezelfde datum dient de tussenkomende partij eveneens een aanvraag in voor het creëren van meerdere woonegelegenheden in appartement 06.01 op de zesde verdieping.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Leuven’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977 in woongebied.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij de bevindingen van zijn stedenbouwkundige ambtenaar en verleent op 13 juni 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college stelt het volgende:

“ ...

Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 26-05-2014. De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft de aanvraag als volgt beoordeeld:

2.a Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag en eventuele historiek

Het project omvat het opdelen van een appartement (05.01) in 3 studentenkamers. Het appartement is gelegen in kernwinkelgebied.

2 studentenkamers hebben een oppervlakte van 13,3m² en de derde studentenkamer heeft een oppervlakte van 40m².

2.b Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening

De bouwplaats is volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij KB van 7 april 1977, gelegen in woongebied. Het ingediend project is in overeenstemming met de planologische voorschriften gevoegd bij dit gewestplan (i.c. artikel 5 van het KB van 28.12.1972) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

De bouwplaats is niet gelegen binnen het plangebied van een bijzonder plan van aanleg, maar wel binnen de goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling LEU 017.

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

2.c Verenigbaarheid met andere voorschriften

Het project werd getoetst aan de parkeerverordening:

Voor een appartement in kernwinkelgebied is er 1 fietsenstalling nodig. Voor 3 studentenkamers waarvan 1 >18m² zijn er 4 fietsenstallingen noodzakelijk. Er moeten bijgevolg 3 bijkomende fietsenstallingen voorzien worden.

2.d Beoordeling van de externe adviezen

Er werd een gunstig advies verstrekt door de dienst wonen in de brief van 16-04-2014 (ref. RO_w/14/1118).

Er werden geen lavabo's in de studentenkamers voorzien. Dit kan tot strafpunten leiden. Er werd advies gevraagd aan de brandweer, maar dit werd niet binnen de wettelijk toegestane termijn ontvangen.

2.e Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het ontwerp voldoet aan de gebruikelijke stedenbouwkundige regelgeving en is bijgevolg in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

...

*De vergunning wordt afgegeven onder de volgende **voorwaarden**:*

...

- Het appartement mag niet opgedeeld worden in meer of minder wooneenheden zonder te beschikken over de nodige stedenbouwkundige vergunning.*
- Vooraleer het gebouw in gebruik te nemen moet een afspraak belegd worden met de brandweer voor nazicht. De aanvrager dient de brandweer op eigen initiatief te contacteren voor een controle.*
- Naar aanleiding van deze vergunning en volgens de stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg, moeten er minimum 0 parkeerplaatsen of garages en minimum 3 fietsenstallingen voorzien worden. De parkeerplaatsen of garages en de fietsenstallingen moeten in overeenstemming zijn met de voorwaarden vermeld in deze verordening. Wanneer de nodige parkeerplaatsen en/of fietsenstallingen niet aangelegd worden of niet kunnen aangelegd worden volgens deze verordening, zal een éénmalige belasting per ontbrekende parkeerplaats en/of fietsenstalling, zoals bepaald in het belastingreglement op het ontbreken van parkeerplaatsen en fietsenstallingen, aan de stad moeten betaald worden.*

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 11 juli 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 augustus 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

De verwerende partij verklaart het beroep op 28 augustus 2014 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partij. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

Beoordeling

...

b) Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Het goed is evenmin gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. 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. De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

c) De aanvraag valt onder de toepassing van de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg. Die stelt in artikel 5.4.8 dat er geen parkeerplaats nodig is indien het maximaal aantal bijkomende kamers beperkt wordt tot 3. Er dient eveneens 1 fietsenstalling per kamer kleiner dan 18m² en 2 fietsenstallingen per kamer groter dan 18m² gerealiseerd worden. Er moeten dus 4 fietsenstallingen voorzien worden. Voor verbouwingen zijn de normen van toepassing op de bijkomende kamers. Aangezien er reeds een woonentiteit aanwezig was wordt het aantal bijkomende fietsenstallingen dus beperkt tot 3. Het is niet geheel duidelijk of er in de garage/standplaats plaats is voor 3 bijkomende fietsen. Artikel 6 van de verordening bepaalt dat in dit geval het belastingsreglement van toepassing wordt. De toepassing van een belastingsreglement kan niet aan een stedenbouwkundige vergunning worden verbonden.

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.

Het woonontwikkelingsbeleid van de stad is er op gericht het aanbod aan goede gezinswoningen maximaal te behouden. Om deze doelstelling te realiseren hanteert ze onder meer een streng vergunningsbeleid waarbij het verboden is om een eengezinswoning op te delen in meerdere wooneenheden. Deze bepalingen zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening. Artikel 4.1 van dit hoofdstuk stelt echter dat de regels over opdelen niet van toepassing zijn in het kernwinkelgebied. Het kernwinkelgebied wordt uitgesloten van het toepassingsgebied omwille van haar multifunctionele en bezoekersgerichte karakter. Het appartement kan dus opgedeeld worden in 3 studentenkamers. De kamers zijn alle drie voldoende ruim en zijn in overeenstemming met de kwaliteitsbepalingen van hoofdstuk 3.

e) In toepassing op artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, 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 geen impact. De schaal van het project wijzigt minimaal, er is een licht gewijzigd ruimtegebruik en de bouwdichtheid wijzigt eveneens minimaal. De aanvraag heeft een aanvaardbare impact op de mobiliteit.

f) De beroepsindieners werpt op dat het opdelen van het appartement strijdig zou zijn met de basisakte van het appartementsgebouw. Hier kan worden gesteld dat een stedenbouwkundige vergunning steeds wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

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

- *het project valt niet onder het toepassingsgebied van hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening met betrekking tot het opdelen van woongelegenheden;*
- *het realiseren van drie bijkomende studentenkamers brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.*

Besluit

...

Art. 2

De aanvraag ingediend door Magdalena Pitsi, Herbert Hooverplein 24/502, 3000 Leuven namens zichzelf en een aantal mede-eigenaars en bewoners (cfr. Lijst beroepschrift), allen derden, inzake een appartementsgebouw, het wijzigen van het aantal woongelegenheden, gelegen Herbert Hooverplein 24 te Leuven, kadastraal bekend: afdeling 2, sectie B, perceelnummer 518f te vergunnen met volgende voorwaarden:

- *vooraleer het gebouw in gebruik te nemen moet een afspraak belegd worden met de brandweer voor nazicht, de aanvrager dient de brandweer op eigen initiatief te contacteren voor controle;*
- *de brievenbussen en de woongelegenheden moeten genummerd worden zoals aangeduid op het goedgekeurde plan.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

Met een aangetekende brief van 21 oktober 2014 deelt de verwerende partij aan de verzoekende partij mee dat de beslissing van 28 augustus 2014 wordt rechtgezet. Het aangepaste artikel 2 van de thans bestreden beslissing luidt als volgt:

“...

Art 2

*De aanvraag ingediend door Agnes Maqua, Rue de Thon 67, 5300 Andenne inzake een appartementsgebouw, het wijzigen van het aantal woongelegenheden, gelegen Herbert Hooverplein 24 te Leuven, kadastraal bekend: afdeling 2, sectie B, perceelnummer 518f te vergunnen **voor appartement 05.01** met volgende voorwaarden:*

- *vooraleer het gebouw in gebruik te nemen moet een afspraak belegd worden met de brandweer voor nazicht, de aanvrager dient de brandweer op eigen initiatief te contacteren voor controle;*
- *de brievenbussen en de woongelegenheden moeten genummerd worden zoals aangeduid op het goedgekeurde plan.*

...”

Met dezelfde aangetekende brief wordt aan de verzoekende partij meegedeeld dat er geen tijdige beslissing is genomen in het administratief beroep voor appartement 06.01 zodat het beroep stilzwijgend wordt afgewezen en de initiële beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 13 juni 2014 herneemt. Het beroep van de verzoekende partij tegen deze beslissing is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1415/0215/A/4/0221.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST – AMBTSHALVE

1.

Mevrouw Agnès MAQUA verzoekt door neerlegging ter griffie op 24 december 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

Met een beschikking van 2 februari 2015 wordt de tussenkomende partij toegelaten tot de debatten.

2.

Een beschikking waarbij een tussenkomende partij wordt toegelaten tot de debatten betreft een voorlopige beschikking en belet niet dat bij een beoordeling ten gronde het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk wordt bevonden.

3.

Met een brief van de griffie van de Raad van 17 februari 2015 is de tussenkomende partij uitgenodigd tot het betalen van het verschuldigde rolrecht. De Raad stelt vast dat de tussenkomende partij het verschuldigde rolrecht niet heeft betaald.

Hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt de tussenkomende partij niet op de zitting van 11 oktober 2016.

De tussenkomende partij heeft geen redenen van overmacht of onoverkomelijke dwaling aangevoerd om de niet-betaling van het rolrecht verantwoorden.

Artikel 4.8.21, § 2/4, tweede lid VCRO, zoals het gold op het ogenblik van het indienen van het verzoekschrift door de tussenkomende partij, bepaalt dat het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk wordt verklaard indien het bedrag van het rolrecht niet tijdig is betaald.

Het verzoek tot tussenkomst is derhalve, bij gebreke aan betaling van het rolrecht, onontvankelijk.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van de vordering

Uit het dossier blijkt dat het beroep tijdig is ingesteld. Er worden met betrekking tot de tijdigheid geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet uiteen:

" ...

De verzoekende partij is eigenares van het appartement gelegen Herbert Hooverplein 24/502 te 3000 Leuven, ondervindt op die wijze rechtstreeks hinder van de bestreden vergunning.

In het beroepschrift werd dit reeds door huidige verzoekster beschreven als volgt:

"De levenswijze van een student op zijn studentenkamer is nu eenmaal totaal anders dan de rustige bewoning van een appartement. Het kan toch niet de bedoeling zijn dat de stedenbouw toelaat dat een verzorgde meergezinswoning verloedert. We vrezen voor lawaaihinder en een gebrek aan netheid. Er een duiventil van maken kan toch niet."

En nog:

"Ons appartementsgebouw is overwegend bewoond door senioren die recht hebben op rust en kalmte. In het gebouw hebben al sporadisch studenten verbleven. We kennen de zeer onaangename gevolgen.

We vestigen ook uw aandacht op de praktische moeilijkheden die een toename van woongelegenheden inhoudt. We vermoeden dat de voorziene fietsstallingen ondergebracht zullen worden in der ondergrondse garages. Maar waar? Op de plaats waar nu een auto staat? Men schept hier een zeer gevaarlijke situatie tussen auto's en fietsers zonder de minste reglementering (zeker bij het binnen- en buitenrijden).

En wat met de brandweer? Er is zeker toenemende brandgevaar waar het gebouw niet op is voorzien. Meer woongelegenheden houdt ook in dat er een aantal brievenbussen moeten worden aangepast. Een verzorgde inkomhal gaat er daardoor rommelig uitzien. Er zijn ook geen lavabo's voorzien in de studentenkamers."

Verzoekende partij heeft dus het vereiste belang.

...

De verwerende partij repliceert:

"...

Verzoekende partij toont niet aan welk persoonlijk nadeel of welke persoonlijke hinder zij zou kunnen ondervinden door de uitvoering van de bestreden vergunning. Verzoekende partij lijkt daarentegen te volstaan met de eenvoudige stelling dat zij eigenaar is van een nabijgelegen appartement. Verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift immers:

"De verzoekende partij is eigenares van het appartement gelegen Herbert Hooverplein 24/502 te 3000 Leuven, ondervindt op die wijze rechtstreeks hinder van de bestreden vergunning."

Uw Raad oordeelde eerder al dat het loutere nabuurschap op zich niet kan volstaan om verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen (RvVb 5 augustus 2014, nr. A/2014/0528; RvVb 16 april 2012, nr. A/2012/0135; RvVb 25 oktober 2011, nr. S/2011/0133; RvVb 2 augustus 2011, nr. S/2011/0089).

Verzoekende partij beperkt zich in haar verzoekschrift tot de loutere stelling dat de rust verstoord zou worden door het wijzigen van het aantal woongelegenheden. Nergens in het verzoekschrift wordt deze hinder concreet en duidelijk beschreven. Verzoekende partij beperkt zich tot de loutere stelling dat de levenswijze van een student niet past in een appartement:

...

Verzoekende partij stelt verder dat er een gevaarlijke situatie tussen auto's en fietsers zal ontstaan en er zou sprake zijn van toenemend brandgevaar. Ook dit is een loutere stelling van verzoekende partij die nergens concreet wordt gemaakt. Het is niet duidelijk waaruit de gevaarlijke situatie tussen auto's en fietsers zou bestaan. Met betrekking tot de opmerking over het brandgevaar stelt verwerende partij in de bestreden beslissing dat er vooraleer het gebouw in gebruik genomen kan worden, een afspraak belegd moet worden met de brandweer voor nazicht.

Verzoekende partij maakt in haar verzoekschrift de persoonlijke hinder of nadelen niet voldoende waarschijnlijk. Bijgevolg dient te worden aangenomen dat verzoekende partij geen belang kan doen gelden bij huidige procedure.
...

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...
Ten onrechte roept de verwerende partij in dat de verzoekende partij geen belang zou hebben bij de huidige procedure aangezien de verzoekende partij niet zou aantonen welke persoonlijke hinder zij zou kunnen ondervinden bij de uitvoering van de bestreden beslissing.

In het verzoekschrift tot vernietiging werd nochtans op duidelijke wijze de rechtstreekse hinder aangeduid die de verzoekende partij dreigt te ondervinden van de bestreden beslissing, met verwijzing naar wat reeds in het beroepsschrift door verzoekster werd aangehaald.

Er werd uitdrukkelijk verwezen naar de levenswijze van een student en de lawaaihinder en het gebrek aan netheid, de bewoning van het appartementsgebouw door senioren, wat een rust en kalmte vraagt. Er werd ook specifiek verwezen naar de problematiek van de fietsstalling en de gevaarlijke situatie die het gebrek aan fietsstalling zal meebrengen.

Ook de specifieke onverzorgdheid van de inkomhal werd aangehaald als hinder uit de bestreden beslissing.

Op die wijze is voldaan aan de vereiste om aan te duiden welke hinder de verzoekende partij ondervindt bij de bestreden beslissing.
...”

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat bij de Raad een beroep kan worden ingesteld door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing.

Het volstaat dat een verzoeker aannemelijk maakt dat het risico bestaat op het ondervinden van rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden vergunningsbeslissing.

Het betoog van de verzoekende partij overtuigt. De verzoekende partij woont in appartement 05.02 van hetzelfde appartementsgebouw waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en verduidelijkt in haar verzoekschrift voldoende dat zij als bewoner van het naastgelegen appartement mogelijks hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunning en verwijst daarvoor tevens naar haar uiteenzetting in het administratief beroepschrift waarin zij stelt lawaaihinder en een vermindering van de rust in het appartementsgebouw te vrezen. De verzoekende partij maakt de mogelijke hinder door de bestreden beslissing voldoende aannemelijk.

C. Ontvankelijkheid wat betreft de draagwijdte van de vordering en de bevoegdheid van de Raad

De verwerende partij werpt op:

“ ...

De ontvankelijkheid van het verzoekschrift wordt eveneens betwist.

Verzoekende partij beoogt met het opgeworpen middel immers een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag door de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Verwerende partij beschikt echter over een discretionaire bevoegdheid bij de beoordeling van stedenbouwkundige aanvragen. Op grond van het beginsel van de scheiding der machten mag de Raad voor Vergunningsbetwistingen haar oordeel niet in de plaats stellen van die van verwerende partij. De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan enkel een wettigheidscontrole doen, ze is geenszins bevoegd om de opportuniteit van een administratieve beslissing te beoordelen.

...

Door het opgeworpen middel van verzoekende partij toch te onderzoeken zou de Raad voor Vergunningsbetwistingen in de plaats van verwerende partij oordelen of de betrokken stedenbouwkundige vergunning al dan niet kon worden vergund. De Raad voor Vergunningsbetwistingen is hiertoe niet bevoegd.

In een arrest van 25 maart 2014 (nr. A/2014/0224) oordeelde Uw Raad in gelijkaardige zin:

...

Het door verzoekende partij ingediende verzoekschrift tot vernietiging dient derhalve als onontvankelijk te worden afgewezen.

...”

De verzoekende partij repliceert:

“ ...

Wat de middelen betreft.

Ten onrechte roept de verwerende partij in dat het middel ongegrond zou zijn omdat de verzoekende partij aan de Raad zou vragen om opnieuw uitspraak te doen over de verenigbaarheid van de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij heeft er reeds op gewezen in het verzoekschrift dat zij niet vraagt dat de Raad zich in de plaats zou stellen van de beslissende overheid conform de vaste rechtspraak van Uw Raad.

Wel vraagt de verzoekende partij op grond van de in het middel aangehaalde redenen vast te stellen dat de bestreden beslissing onwettig is en ze daarom te vernietigen.

...”

Beoordeling door de Raad

De exceptie van de verwerende partij komt er op neer dat het verzoekschrift geen ontvankelijk middel bevat. De verwerende partij argumenteert in het algemeen dat met het (enig) middel een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag wordt beoogd. Hoe deze exceptie moet begrepen worden is echter niet duidelijk. De verzoekende partij voert in de aanhef van het enig middel de schending aan van diverse bepalingen en beginselen, waaronder een toelichting in twee onderdelen volgt van de aangevoerde schendingen, en de verwerende partij in de antwoordnota de aangevoerde schendingen ook beantwoordt.

Een onduidelijke exceptie laat, evenmin als een onduidelijk middel, een beoordeling toe door de Raad.

Voor het overige kan verwezen worden naar de beoordeling van het middel onder de hierna volgende titel.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert een schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1°, §2, 1°, 2° en 3° en artikel 1.1.4 VCRO, van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Toelichting.

De in het beroepschrift vermelde bezwaren, die duidelijk van stedenbouwkundige aard zijn aangezien zij rechtstreeks betrekking hebben op het aantal woongelegenheden die bijkomend gecreëerd worden in een bestaande woongelegenheden, worden niet beantwoord. Integendeel laat de deputatie in de overwegingen hierboven aangehaald duidelijk uitschijnen dat ook zij geen antwoord kan formuleren.

Wanneer immers voor wat het aspect van de fietsenstallingen betreft, door de deputatie wordt overwogen dat een bijkomende fietsenstalling noodzakelijk is om te voldoen aan de stedenbouwkundige verordening, dan antwoordt de deputatie met een vaststelling dat het in het geheel niet duidelijk is of er in de garage/standplaats plaats is voor 3 bijkomende fietsen.

Bij gebreke aan een duidelijk antwoord op de gestelde vraag kon de deputatie redelijkerwijze niet anders dan om die reden de aanvraag te weigeren.

Kennelijk onredelijk is dan ook het toekennen van de vergunning, ook al stelt de deputatie vast dat er onduidelijkheid is over de plaatsing van de bijkomende fietsen.

Terecht overweegt zij dat het belastingreglement niet aan een stedenbouwkundige vergunning wordt verbonden. Dit reglement lost immers niet het stedenbouwkundig probleem op maar koppelt een financiële oplossing aan een verder bestaand stedenbouwkundig probleem.

Dit is des te erger nu het probleem in het kader van de procedure naar voren werd gebracht.

Dit onderdeel van het middel is dan ook gegrond.

Een 2^{de} onderdeel betreft de overweging m.b.t. de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De deputatie stelt enkel vast dat de 3 kamers in overeenstemming zouden zijn met de bestemming die in het gebied als 'kernwinkelgebied' is omschreven.

Het is niet afdoende te stellen dat omdat in een kernwinkelgebied deze creatie van 3 studentenkamers toegelaten zou zijn, dit ook verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening. In dat verband gaat de deputatie bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening volledig voorbij aan de specifieke karakteristieken van de aanvraag, nl. het wijzigen van een appartement in een 3 woongelegenheden.

Opmerkelijk en kennelijk onredelijk is daarbij het motief dat er geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Dit is niet alleen geen afdoende motivering m.b.t. de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Het kan onmogelijk de verenigbaarheid schragen.

Het feit dat er geen opmerking gemaakt wordt geeft te kennen dat de deputatie die aspecten niet heeft beoordeeld.

Ook de overweging dat de schaal van het project minimaal wijzigt en er een licht gewijzigd ruimtegebruik is met een minimale wijziging van de bouwdichtheid, is in feite onjuist.

Een wijziging van één woongelegenheid naar drie woongelegenheden kan niet redelijkerwijze beschouwd worden als een minimale schaalwijziging, een licht gewijzigd ruimtegebruik en een minimale wijziging van de bouwdichtheid. Het tegendeel is waar.

Overigens heeft dezelfde vergunningsaanvrager eenzelfde aanvraag ingediend m.b.t. een ander verdiep, 5^{de} verdiep, waar de verzoekende partij eveneens beroep heeft aangetekend tegen de vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven op 6 juni 2014, van welk beroep er nog geen kennisgeving is van enige beslissing door de deputatie.

M.a.w. het vermeerderen van het gebruik van appartementen in studentenkamers brengt geen lichte wijziging, maar een grote wijziging van het ruimtegebruik mee.

Voor wat betreft het aspect 'functionele inpasbaarheid' zoals bepaald in artikel 4.3.1., § 2, 1^{ste} lid, 2° VCRO maakt de bestreden beslissing zelfs geen gewag van het al dan niet in overweging nemen van dit aspect.

De bestreden beslissing schendt het hoger genoemde artikel door aan deze aandachtspunten en criteria geen toets door te voeren.

Dit is daarenboven onzorgvuldig en kennelijk onredelijk, de uitgedrukte motieven zijn niet deugdelijk en de beslissing steunt niet op draagkrachtige motieven.

Conform de vaste rechtspraak van Uw Raad kan de Raad zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid.

...

Gelet op wat hierboven werd gesteld kan niet anders dan besloten worden dat de beslissende overheid in voorliggend geval haar appreciatiebevoegdheid niet naar behoren heeft uitgeoefend. Zij heeft de feitelijke gegevens — nog los van de verkeerde feitelijke vermeldingen — niet correct beoordeeld en kon geenszins in redelijkheid tot haar besluit komen, integendeel.

Het middel is gegrond.

... ”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verzoekende partij argumenteert in haar eerste en enige middel dat de bestreden beslissing een schending zou inhouden van de artikelen 4.3.1, §1, 1°, §2, 1°, 2° en 3° VCRO en artikel 1.1.4 VCRO. Tevens zou de bestreden beslissing, volgens verzoekende partij, de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel schenden.

Verzoekende partij is van oordeel dat de bestreden beslissing de aangevoerde bepalingen en beginselen schendt doordat in de bestreden beslissing de vergunning wordt verleend zonder dat er een beoordeling is geweest van de goede ruimtelijke ordening. Bovendien zou de bestreden beslissing geen, minstens geen afdoend, antwoord geven op de in het beroepschrift opgeworpen bezwaren.

Deze argumentatie kan echter geenszins worden bijgetreden.

In tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert, heeft verwerende partij wel degelijk de aanvraag getoetst aan de goede ruimtelijke ordening. Dit blijkt overduidelijk uit de bestreden beslissing:

...

Het feit dat er geen opmerking gemaakt wordt, wijst er geenszins op dat verwerende partij die aspecten niet heeft beoordeeld.

Ontegensprekelijk heeft verwerende partij in de bestreden beslissing de voorliggende stedenbouwkundige aanvraag dan ook uitdrukkelijk aan de goede ruimtelijke ordening getoetst en heeft zij hierbij terecht geoordeeld dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, in tegenstelling tot wat verzoekende partij in haar verzoekschrift voorhoudt.

Bovendien steunt de kritiek die verzoekende partij uiteenzet enkel op een feitelijke beoordeling van de zaak en toont ze niet aan dat verwerende partij bij de beoordeling van de aanvraag, de grenzen van haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid zou hebben overschreden. Het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning gaat immers gepaard met een zekere discretionaire bevoegdheid c.q. beleidsruimte; de overheid maakt een bepaalde afweging omtrent de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, wat uiteraard een bepaalde beleidsmatige invulling vergt (Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, randnr. 304).

De Raad voor Vergunningsbetwistingen mag zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen (RvS 30 november 2010, nr. 209.315, Del Turco; RvVb 31 mei 2011, nr. A/2011/0081; RvVb 24 mei 2011, nr. A/2011/0076; RvVb 15 maart 2011, nr. A/2011/0021).

Verder schijnt verzoekende partij er verkeerdelijk van uit te gaan dat de motiveringsplicht van verwerende partij dezelfde zou zijn als de motiveringsplicht die geldt voor jurisdictionele beslissingen. Wanneer een deputatie uitspraak doet over een bij haar ingesteld administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij immers op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollège. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid. De motiveringsplicht die op verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. Het volstaat dat de motivering draagkrachtig is, hetgeen in casu het geval is. Aan de formele en materiële motiveringsplicht is m.a.w. voldaan wanneer de door het bestuur aangehaalde motieven volstaan om de beslissing te dragen (A. Mast, J. Dujardin, M. Van Damme, , J. Vande Lanotte, Overzicht van het Belgisch Administratief Recht, Mechelen, Kluwer, 2002). Door niet alle argumenten van verzoekende partij te weerleggen, maar hierbij wel de beslissing afdoende en uitdrukkelijk te motiveren, heeft verwerende partij dan ook geenszins het motiveringsbeginsel geschonden.

Overigens, van enige schending van het motiveringsbeginsel kan er in casu hoe dan ook geen sprake zijn. De bestreden beslissing werd immers afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet, precies en uitdrukkelijk gemotiveerd: de bestreden beslissing vermeldt de onderliggende feitelijke en juridische motieven. Tevens is verwerende partij bij haar besluitvorming uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en heeft zij de determinerende feitelijke en juridische gegevens uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in overweging genomen, correct beoordeeld en afgewogen en is zij op die gronden en in alle redelijkheid tot een besluit gekomen. Het correcte verloop van het dossier en het feit dat verwerende partij in haar besluitvorming met alle relevante feitelijke en juridische elementen heeft rekening gehouden, blijkt ook uit het administratief dossier.

Evenmin schendt de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel. Verwerende partij heeft de onderliggende feitelijke gegevens in de bestreden beslissing op een correcte wijze geïnterpreteerd, heeft haar beslissing voldoende juridisch gemotiveerd en heeft wel degelijk met kennis van zaken haar beslissing genomen, zijnde het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden.

Uit de bestreden beslissing zelf blijkt dat de beslissing gedragen wordt door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn. Verwerende partij heeft dan ook in alle redelijkheid geoordeeld dat voorliggende aanvraag vergunbaar is onder voorwaarden. Hiervoor kan verwezen worden naar de motivering in punt 5.4 'Beoordeling' van de bestreden beslissing.

De bestreden beslissing schendt de aangevoerde bepalingen en beginselen niet.

Het middel is ongegrond.

...

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

De verwerende partij haalt ook aan dat de bestreden beslissing wel afdoende zou gemotiveerd zijn in strijd met wat in het middel wordt aangehaald.

De verzoekende partij verwijst uitdrukkelijk naar het middel m.b.t. het gebrek aan motiveringsplicht.

Voor zover overigens bezwaren worden geuit in het kader van het beroep, is het duidelijk dat deze bezwaren inderdaad niet punt per punt dienen beantwoord te worden maar wel moet blijken uit de beslissing dat de verwerende partij een onderzoek heeft gevoerd dat impliceert dat met alle relevante stukken rekening werd gehouden (zie RvSt. nr. A/1516/0090 van 6 oktober 2015). Dit is hier duidelijk niet gebeurd.

Tenslotte is de verwerende partij van oordeel dat er geen gebrek aan zorgvuldigheid aan de bestreden beslissing kleeft.

De verzoekende partij verwijst naar wat in het verzoekschrift reeds onder het 2^{de} onderdeel van het middel werd naar voren gebracht.

Daarin heeft de verzoekende partij reeds aangegeven dat er niet alleen geen afdoende motivering is terug te vinden m.b.t. de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, maar dat daarenboven onmogelijk een wijziging van één woongelegenheid naar drie woongelegenheden kan beschouwd worden als een minimale schaalwijziging, een licht gewijzigd ruimtegebruik of een minimale wijziging van de bouwdichtheid.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij bekritiseert in haar enig middel de beoordeling in de bestreden beslissing van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in essentie omdat haar beroepsargumenten in de bestreden beslissing niet worden beantwoord en de verwerende partij niet ingaat op de voor de aanvraag relevante hinderaspecten.

2.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO bepaalt met inachtneming van welke beginselen een vergunningverlenende overheid de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening dient te beoordelen. Deze bepaling luidt onder meer als volgt:

“ ...

§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;

...”

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede

ruimtelijke ordening, waarbij het vergunningverlenende bestuursorgaan rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Hij kan in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht wel nagaan of de vergunningverlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbesluit moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing moet derhalve rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

4.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partij in haar administratief beroepsschrift onder meer grieven aanvoert die betrekking hebben op de hinder die het aangevraagde zal meebrengen. De verwerende partij vermeldt dit ook in de bestreden beslissing als één van de beroepsredenen, met name “er wordt gevreesd voor lawaaihinder en een gebrek aan netheid”.

De beoordeling in de bestreden beslissing, met betrekking tot de hinderaspecten, is beperkt tot de stelling dat (onder meer) over dit aspect geen opmerkingen kunnen gemaakt worden. Uit deze overweging kan echter niet afgeleid worden dat de verwerende partij op zorgvuldige wijze aandacht heeft besteed aan dit aspect, waarvan niet wordt betwist dat het een aspect betreft dat verband houdt met de goede ruimtelijke ordening. Het gegeven dat de verwerende partij er niet toe gehouden is alle beroepsargumenten punt na punt te beantwoorden, belet niet vast te stellen dat een aspect van goede ruimtelijke ordening niet op een afdoende wijze is beoordeeld in de bestreden beslissing.

Het enig middel is gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Agnès MAQUA is onontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 28 augustus 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden voor appartement 05.01 op een perceel gelegen te 3000 Leuven, Herbert Hooverplein 24, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 518f.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 8 augustus 2017 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ