

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 7 mei 2019 met nummer RvVb-A-1819-0957
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0281-A

Verzoekende partij de nv **IMMO G.D.V.**

vertegenwoordigd door advocaten Johan DURNEZ en Erwin GOFFIN
met woonplaatskeuze op het kantoor te 3050 Oud-Heverlee,
Waversebaan 134A

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

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 20 december 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 19 oktober 2017.

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 23 juni 2017 ontvankelijk verklaard.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het wijzigen van het aantal wooneenheden en het vervangen van dak en ramen op een perceel gelegen te 3000 Leuven, Parijsstraat 26, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nummer 248k.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 26 februari 2019.

Advocaat Wim SYS, *loco* advocaten Johan DURNEZ en Erwin GOFFIN, voert het woord voor de verzoekende 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. FEITEN

De verzoekende partij dient op 20 maart 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “wijziging aantal woonruimten van 6 naar 3/vervanging van de dakbedekking/vervanging (in PVC) van de ramen” op het perceel Parijsstraat 26 te 3000 Leuven. Het betreft een regularisatie.

Het perceel ligt binnen de grenzen van het op 1 juni 2006 goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘GGR-L1 Benedenstad I - Sint-Barbara’. Het perceel ligt in de zones ‘gesloten bebouwing: 3 bouwlagen + dak’, ‘openbare wegen’ en ‘private buitenruimte 5’.

De algemene bouwverordening van de stad Leuven is op de aanvraag van toepassing.

Het pand Parijsstraat 26 is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De dienst wonen adviseert op 12 mei 2017 voorwaardelijk gunstig.

De adviseur monumentenbeleid adviseert op 27 mei 2017 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 19 juni 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 23 juni 2017 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de verzoekende partij. Het college beslist samengevat als volgt:

“ ...

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

Elke meergezinswoning moet beschikken over een gemeenschappelijk lokaal voor opslag en huisvuil (art. 3.4.4). Dit wordt opgenomen in een voorwaarde.

Het project werd getoetst aan de huidige stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg.

De voorschriften van het RUP verschillen van de voorwaarden van de parkeerverordening. De voorschriften van het RUP (art. 1.5) gaan voor op deze van de parkeerverordening.

...

De woning is van voor 1 mei 2000 gekend als gelijkvloers handelspan met 6 studio's, deze toestand wordt vergund geacht;

...

De aanvraag omvat het wijzigen van het aantal woongelegenheden van 6 naar 3 in bestaande meergezinswoning met gelijkvloerse handelsruimte. De nieuwe woonentiteiten zijn conform de kwaliteitsvereisten en de huidige regelgeving. De wijzigingen aan de voorgevel worden gunstig geadviseerd op voorwaarde dat het advies van de adviseur monumentenbeleid wordt opgevolgd.

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

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 23-06-2017 HET VOLGENDE:

...

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

...

- **de meergezinswoning moet beschikken over een gemeenschappelijk lokaal voor opslag en huisvuil;**
 - ...
 - **de voorwaarden opgenomen in het advies van de adviseur monumentenbeleid, in de brief van 27 mei 2017, moeten strikt gerespecteerd worden.**
 - **de houten kroonlijst op consoles blijft bewaard, indien nodig gerestaureerd en indien niet anders kan vernieuwd naar identiek model;**
 - **de vloerstructuren mogen niet volledig vernieuwd worden (enkel de bekleding).**
 - **de voorwaarden opgenomen in het advies van de dienst wonen, in de brief van 12 mei 2017, moeten strikt gerespecteerd worden;**
 - ...
 - **er moeten minimum 4 parkeerplaatsen of garages en minimum 6 fietsenstallingen voorzien worden conform het RUP.** 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.
- ...”

Op 19 juli 2017 tekent de verzoekende partij tegen deze beslissing administratief beroep aan bij de verwerende partij. Meer specifiek viseert zij met haar beroep de voorwaarde waarbij haar een belasting wordt opgelegd voor de ontbrekende parkeerplaatsen en fietsenstallingen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 oktober 2017 om het beroep ontvankelijk te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 19 oktober 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 19 oktober 2017 ontvankelijk en weigert zij de stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“...

3. Horen

De beroepsindiener heeft gevraagd om gehoord te worden.

Gehoord in vergadering van 19 oktober 2017:

- voor de beroepsindiener: Wim Sys loco Johan Durnez advocaat;
- voor het college van burgemeester en schepenen: nihil.

De gedeputeerde-verslaggever geeft lezing van het voorstel van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

De beroepsindiener richt zich naar de inhoud van het beroepschrift met het standpunt dat de parkeerbelasting onredelijk is. Er zal een nieuwe aanvraag ingediend worden die voor de indeling rekening houdt met de voorschriften en de gemaakte opmerkingen.

...

5. Bespreking

De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 4 oktober 2017 met kenmerk: RMT-VGN-BB-2017-0290-PSA-01-170905-4-verslag PSA codex.

...

5.2 Beschrijving van de plaats

Het goed is gelegen in de historische stadskern van Leuven, op ca. 50m van de Oude Markt en ca. 500m van de Sint-Pieterskerk. De Parijsstraat is in deze zone volledig autovrij. Ze kent intensief fiets- en wandelverkeer, niet alleen vanwege de aanwezigheid van horeca en handelszaken, maar ook door de nabijheid van enkele scholen.

De woning nr. 26 is een wederopbouw pand van na Wereldoorlog I, dat samen met de nrs. 24 en 28 als één geheel gebouwd is onder een doorlopend mansardedak met dakvensters. De voorgevel van het gebouw is afgewerkt in rode baksteen, met een natuurstenen raamomlijsting en speklagen. De benedenverdieping van de nrs. 24 en 26 huisvesten samen een café-restaurant. Bij nr. 26 zijn de toegangsdeur en de ramen in één houten lambrisering gevat tussen twee stenen pilasters. Er zijn drie verdiepingen, waarvan één mansarde verdieping.

5.3 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag betreft het wijzigen van het aantal woongelegenheden van 6 naar 3, het vervangen van de dakbedekking en het vervangen van het buitenschrijnwerk op de verdiepingen met de plaatsing van dubbele beglazing. De vloeren worden vernieuwd. Verder zijn een aantal interne verbeteringen zonder stabiliteitswerken gepland. Het betreft een regularisatie; de afbraakwerken zijn al uitgevoerd.

De handelsruimte op de benedenverdieping blijft ongewijzigd. Op de tussenverdieping wordt een sanitaire ruimte ingericht. Op de drie verdiepingen wordt telkens één woongelegenheden voorzien met 2 slaapkamers, een zithoek, keuken, WC en 2 natte cellen.

5.4 Historiek

Er zijn geen relevante voorgaande dossiers gekend voor het betrokken goed.

5.5 Adviezen

- de dienst Wonen van de stad Leuven bracht op 12 mei 2017 een voorwaardelijk gunstig advies uit;
- de dienst Monumentenbeleid van de stad Leuven bracht op 27 mei 2017 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

5.6 Openbaar onderzoek

De voorliggende aanvraag werd niet aan een openbaar onderzoek onderworpen.

5.7 Beoordeling

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

De aanvraag heeft enkel betrekking op interne verbouwingswerken, waardoor de beide verordeningen inzake hemelwater en verhardingen niet van toepassing zijn.

b) Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Het is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'GGR-L1

Benedenstad I – Sint Barbara', goedgekeurd door de deputatie op 1 juni 2006. Het RUP heft binnen het afgebakende plangebied alle bepalingen op van het gewestplan. De stedenbouwkundige verordeningen blijven van toepassing voor zover niet in tegenspraak met de voorschriften van het RUP. De woning maakt deel uit van de zone voor gebouwen met 3 bouwlagen en een dak.

Volgens het advies van de dienst Monumentenbeleid maakt het pand ook deel uit van de erfgoedcluster wederopbouw. In de herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Leuven, die in maart 2017 voorlopig werd vastgesteld door de gemeenteraad, werden verschillende erfgoedclusters benoemd, waarvan de stad het belangrijk vindt dat ze zo goed mogelijk behouden en versterkt worden in de toekomst. Tot dusver zijn hier nog geen specifieke voorschriften aan verbonden. De woning is ook opgenomen in de inventaris onroerend erfgoed samen met de aanpalende woningen. De dienst Monumentenbeleid heeft de vervanging van het buitenschrijnwerk in PVC aanvaard. De voorwaarden die de dienst in zijn advies oplegt, houden geen verband met de vergunningsplicht.

c) Het beroep is ingesteld tegen de voorwaarde, opgelegd in de stedenbouwkundige vergunning van de stad Leuven dat er, bij ontbreken van de door het RUP verplichte parkeerplaatsen en fietsenstallingen, een belastingretributie wordt geïnd. Volgens de aanvrager zou die retributie kunnen oplopen tot ca. 30.000 euro, een exorbitant hoog bedrag. Hij betoogt dat de meeste woningen in het centrum van Leuven niet over een parkeerplaats of garage beschikken en dat men zich verplaatst met het openbaar vervoer of elders parkeert, eventueel met een bewonerskaart. De aanvrager stelt dat hij wel in de mogelijkheid zou zijn 4 fietsenstallingen te voorzien, zonder te specificeren waar hiervoor plaats zou gemaakt worden. De 2 bijkomende fietsenstallingen en de 4 gevraagde parkeerplaatsen kunnen niet uitgevoerd worden.

Art. 1.5 van het hogervermelde RUP legt algemene bepalingen vast voor parkeren. Voor elke woning met uitzondering van kamers moet er 1 bestemmingsparkeerplaats voorzien worden. Aangezien de handelszaak in de voorliggende aanvraag niet betrokken is en het RUP ook geen afzonderlijke parkeernorm heeft voor handelszaken, zijn er dus geen 4 maar 3 parkeerplaatsen vereist. Per woning met 2 slaapkamers legt het RUP verder 2 fietsenstallingen op. In het voorliggende project zijn er dus 6 fietsenstallingen nodig. Het RUP is zeer duidelijk over het vereiste aantal parkeerplaatsen en fietsenstallingen. In de algemene bepalingen wordt wel geen gewag gemaakt van een belasting bij niet-uitvoering. In de bijzondere bepalingen, meer bepaald in art. 2.9, wordt wel gesteld dat binnen de projectzones de vereiste parkeerplaatsen niet kunnen worden vervangen door een belasting. Het betrokken goed ligt echter niet in een projectzone (Barbarahof of Sint-Annastraat).

De stedelijke parkeerverordening van 25 februari 2013 bepaalt in art. 6 dat de verplichtingen voortkomend uit de verordening vervangen kunnen worden door een belasting volgens het belastingreglement. Volgens de parkeerverordening zou het betrokken goed een dubbele vrijstelling genieten van de verplichting parkeerplaatsen te voorzien. Bij verbouwing is slechts een parkeerplaats per bijkomende woongelegenheid nodig en voor woongelegenheden in kernwinkelgebied zijn geen parkeerplaatsen nodig (art. 5.4.2.). Hetzelfde artikel legt bovendien slechts 1 fietsenstalling op per woongelegenheid. Er zouden dus enkel 3 fietsenstallingen moeten voorzien worden. De verordening geldt echter enkel voor zover niet in tegenspraak met de bepalingen van het RUP. Het bedrag van de retributie voor het ontbreken van parkeerplaatsen en fietsenstallingen is voor de jaren 2014 tot en met 2018 vastgelegd in het stedelijke

belastingreglement van 17 december 2017. Maar dit reglement verwijst enkel naar de parkeerverordening:

‘Artikel 2 – Begripsomschrijving

Alle bepalingen opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 27 februari 2002 (en latere wijzigingen) aangaande de stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg zijn van toepassing op onderhavig belastingreglement.

(...)

Artikel 4 – Berekeningsgrondslag en tarief

De belasting is verschuldigd na de definitieve vaststelling van het aantal ontbrekende parkeerplaatsen en/of fietsenstallingen zoals omschreven in de verordening.’

Enerzijds de strengere voorschriften van het RUP hanteren en anderzijds de belasting opleggen die gekoppeld is aan de stedelijke verordening, is juridisch wellicht correct, maar wordt ervaren als onredelijk.

d) Art. 4.2.19 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan slechts voorwaarden mag opleggen die redelijk zijn in verhouding tot de vergunde handelingen. Ook dienen de voorwaarden te kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager. Aangezien het voorliggende project een vermindering van het aantal woongelegenheden beoogt en geen vermeerdering, is het opleggen van de retributie in dit geval niet redelijk. Het pand ligt bovendien in kernwinkelgebied, in een autovrije straat en in een aaneengesloten bouwblok dat opgenomen is in de inventaris van bouwkundig erfgoed. De aanvrager kan dan ook onmogelijk aan de voorwaarde voldoen.

Er mag trouwens aangenomen worden dat de bewoners van een woongelegheden op deze locatie geen parkeerplaats in of bij het pand verwachten. De betaling van een plaatsvervangende retributie is niet onmogelijk, maar in dit geval wel onredelijk, aangezien deze belasting toch moet gezien worden als de afkoop van een verplichting die men had kunnen naleven. Fietsenstallingen opleggen is daarentegen niet onredelijk. De aanvrager stelt dat 4 stallingen voor 3 wooneenheden zouden moeten volstaan en dat hij deze kan voorzien in de woning. Er kan eventueel een afwijking worden toegestaan voor het niet voorzien van parkeerplaatsen en het installeren van een kleiner aantal fietsenstallingen, mits een voorafgaandelijk openbaar onderzoek gehouden wordt.

e) De interne verbouwing, waarbij 6 studio's worden omgevormd naar 3 grotere wooneenheden, dient getoetst te worden aan de voorschriften van het RUP. Volgens art. 1.8.2. dient elke woning, met uitzondering van kamers en studio's, één slaapkamer te hebben met netto vloeroppervlakte van minimaal 12m²; de bijkomende slaapkamers zijn minstens 9m² groot. De definitie van een studio is volgens art. 1.3.1: ‘woning zonder aparte slaapkamer(s), waarin wel de volgende voorzieningen aanwezig zijn: WC, bad of douche; kookgelegenheid’. Aangezien er in de geplande woongelegenheden telkens 2 slaapkamers zijn, gaat het niet om studio's.

De algemene bouwverordening Leuven (ABL) hanteert een ruimere definitie van een studio:

‘Een woning al dan niet met aparte slaapkamer(s), waarin wel de volgende voorzieningen aanwezig zijn: WC, bad of douche en kookgelegenheid.’ Aangezien de ABL op dit punt in tegenspraak is met het RUP, heeft dit laatste voorrang. Voor elk van de 3 appartementen is de grootste slaapkamer slechts ca. 9m² groot, terwijl de tweede kamer een netto oppervlakte heeft van ca. 8,30m².

Art. 1.8.3. van het RUP bepaalt voor de daglichttoetreding:

'De slaapruimten zijn voorzien van lichten en/of zichten, het glasoppervlak hiervan bedraagt minimaal 8% van de netto vloeroppervlakte van deze slaapruimten.' De grootste van beide slaapkamers in elk van de 3 appartementen ontvangt echter geen daglicht en heeft geen uitzicht, aangezien er geen raam is.

Volgens de berekening van de dienst wonen heeft elk appartement een netto vloeroppervlakte voor de samengetelde woonlokalen van 33,16m². Het enige 'andere' lokaal is een toilet van ca. 1,50m². Hiermee vallen de woongelegenheden zelfs nipt onder de minimale oppervlakte van 35m² om volgens art. 1.8.2. van het RUP als studio begrepen te kunnen worden. Het is dan ook vreemd dat er in elke woongelegheden 2 gescheiden natte cellen voorzien worden. De indruk wordt gewekt dat men één kamer met douche wenst af te splitsen van het geheel. Dit zou uiteraard de woonkwaliteit nog verder naar beneden halen.

Art. 1.8.5. schrijft voor dat elke woning met uitzondering van kamers en studio's kleiner dan 50m², ook bij verbouwing, over private buitenruimte moet beschikken. Indien er op de verdiepingen gewoond wordt, moet elke woning over een buitenruimte (terras) beschikken van minstens 8m². De bruikbare diepte van het terras moet minimum 2,20m² bedragen. Volgens de ABL zouden de betrokken woongelegenheden gezien worden als studio's, waarvoor geen individuele private buitenruimte nodig is. Maar nogmaals, bij tegenstrijdigheid van de voorschriften heeft het RUP voorrang.

Volgens art. 1.8.6. van het RUP moet elke woning met uitzondering van kamers en studio's kleiner dan 50m², over een bergruimte beschikken. Bij woningen met 2 slaapkamers of meer dient de berging minimum 5m² te bedragen. Volgens de ABL geldt dezelfde norm voor woningen met 2 slaapkamers of meer. Bij studio's kleiner dan 60m², waar de betrokken appartementen volgens de ABL zouden onder vallen, is een bergruimte vereist van minimum 1m². De ABL specificeert dat de bergruimte zich in de woning bevindt. In de voorliggende aanvraag is geen berging voorzien in de woongelegenheden, enkel kastruimte.

Rekening houdend met deze overwegingen kan niet anders dan vastgesteld worden dat de woonkwaliteit van de 3 appartementen ondermaats is. Het project voldoet niet aan meerdere voorschriften van het RUP, dat geacht wordt de goede ruimtelijke ordening te weerspiegelen.

Middels een herindeling van de verdiepingen met telkens één ruime slaapkamer, één badkamer en een bergruimte, zou daarentegen wel een voldoende woonkwaliteit kunnen geboden worden. Indien de ruimte opgevat zou worden als studio, met de slaapkamer in de leefruimte geïntegreerd, is een private buitenruimte niet nodig. Meteen zou het vereiste aantal fietsenstallingen gereduceerd worden tot 3.

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

- de woonkwaliteit van de 3 wooneenheden voldoet niet aan de voorschriften van het RUP 'GGR-L1 Benedenstad I – Sint Barbara' op het vlak van de grootte van de slaapkamers, het voorzien van lichten en/of zichten in de slaapruimtes, een private buitenruimte en een bergruimte in elke woning;*

- *er is niet voldaan aan de voorschriften van het RUP op het vlak van parkeerplaatsen en fietsenstallingen. Een afwijking kan slechts overwogen worden nadat een openbaar onderzoek gehouden is.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN - ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van de wet van 29 juli 1991 betreffende de materiële en de formele motiveringsplicht, van het redelijkheids- en het gelijkheidsbeginsel en van artikel 4.3.1 t.e.m. 4.3.4 VCRO. Zij zet dit als volgt uiteen:

“ ...

De motivering van de Deputatie om de regularisatie te weigeren heeft voornamelijk te maken met de interne verbouwing van 6 studio's naar 3 grotere wooneenheden;

Zij toetsen de wooneenheden aan het RUP en zijn van mening dat de woonkwaliteit van de 3 wooneenheden ondermaats is;

Dat de vergunning van de stad Leuven dit onderzocht heeft en meent dat de wooneenheden conform de kwaliteitsvereisten en huidige regelgeving zijn;

Dat het bezwaar enkel gezicht was tegen de voorwaarden van de vergunning en niet tegen het overige van de vergunning;

Dat het de bedoeling is van verzoeker om 3 studentenstudio's te creëren die dan zeer ruim zouden zijn in plaats van de voormalige 6 veel te kleine studio's te behouden;

Op studentenstudio's is andere regelgeving van toepassing en andere regels van het RUP dan dewelke de Deputatie nu heeft toegepast om hun beslissing te nemen;

Het bestreden besluiten haalt dan ook weigeringsgronden aan die geen weigeringsgronden kunnen zijn zoals voorzien in de VCRO, zodat niet enkel de VCRO geschonden is, maar ook de motiveringsplicht is geschonden;

De motivering van de Deputatie haalt aan dat de woonkwaliteit ondermaats is en voor het overige verwijzen zij naar artikelen van het RUP;

Dat dit werd aangehaald ter zitting voor de Deputatie en verzoeker zich hierop niet kon verweren;

Dat hij onmogelijk ter zitting zijn architect kon raadplegen voor een verslag of bijkomende uitleg;

Dat die kans werd ontnomen door de Deputatie;

Dat verzoeker nu dan ook vraagt om een verslag van zijn architect te kunnen neerleggen;

Dat het dan ook onredelijk is om met deze argumentatie naar voren te kunnen op de zitting van de Deputatie, waar dan ook nog geen uitstel mogelijk is;

Dat er geen verweer mogelijk was;

Dat het niet tot een behoorlijk bestuur behoort om de rechtzoekende niet te informeren en geen kans te laten zich te verweren;

Dat het duidelijk mag wezen dat verzoeker enkel beroep aantekent tegen de beslissing van de Deputatie om de vergunning te weigeren wegens te kleine ruimtes en te weinig bergruimte;

Dat de Deputatie wel beslist heeft dat de parkeerplaatsen niet noodzakelijk zijn en een belasting dienaangaande onredelijk zou zijn;

Dat op dit punt verzoeker natuurlijk de bevestiging vraagt en dat er bevestigd wordt dat er geen parkeerplaatsen dienen voorzien te worden, noch een belasting dienaangaande betaald dient te worden ;

... ”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Vooreerst wenst verwerende partij op te merken dat een deputatie in graad van administratief beroep over een volheid van bevoegdheid beschikt. Zij is m.a.w. bevoegd om de aanvraag in haar volledigheid te onderzoeken en is daarbij geenszins gebonden door hetgeen in het beroepschrift wordt opgeworpen. De memorie van toelichting bij de VCRO stelt hieromtrent het volgende (Parl.St. VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/01, randnr. 549):

"Er wordt nu zelfs uitdrukkelijk vermeld dat de deputatie de aanvraag bij het behandelen van het beroep in haar volledigheid onderzoekt (nieuw artikel 133/50, §1, eerste lid, DRO). Dat sluit aan bij de vaste rechtspraak volgens dewelke het hoger beroep een administratief en geen jurisdictioneel karakter heeft. De deputatie treedt niet op als administratieve rechter, maar als bestuurlijke overheid, zulks om te oordelen over de vraag of een bepaalde bouw- of verkavelingswijze overeenstemt met het recht en de goede ruimtelijke ordening. De zaak wordt daarbij in haar geheel bij de deputatie aanhangig gemaakt, ook wanneer het beroep slechts tegen een gedeelte van het bestreden besluit gericht is."

De argumentatie van verzoekende partij kan derhalve niet worden gevolgd, waar zij stelt dat verwerende partij zich in haar beoordeling had moeten beperken tot de aangevochten voorwaarden (m.n. m.b.t. de parkeerplaatsen en de parkeerbelasting), en dat zij de stedenbouwkundige vergunning an sich, zoals verleend door het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven, niet had mogen herbekijken.

Mutatis mutandis kan overigens evenmin het verzoek van verzoekende partij worden ingewilligd waar zij uw Raad vraagt om de weigering van de stedenbouwkundige vergunning door verwerende partij te vernietigen, maar wel haar oordeel m.b.t. het niet noodzakelijk karakter van de parkeerplaatsen enerzijds en de onredelijkheid van de parkeerbelasting anderzijds overeind te laten. Een stedenbouwkundige vergunning is immers één en ondeelbaar, en kan aldus niet op ontvankelijke wijze gedeeltelijk met een annulatieberoep worden bestreden (R.v.St., arrest nr. 202.196, van 22 maart 2010).

Verder werpt verzoekende partij in haar verzoekschrift op dat zij zich op de hoorzitting bij verwerende partij niet heeft kunnen verweren op het moment dat verwerende partij de mogelijke weigeringsgronden en de toe te passen regelgeving aanhaalde. Verzoekende partij heeft echter nagelaten om het verslag van de PSA op te vragen voorafgaand aan de hoorzitting, zoals nochtans werd voorgesteld in de brief van 21 september 2017 van verwerende partij (zie administratief stukkenbundel, deel IV, stuk 1). Als verzoekende partij het verslag van de PSA had opgevraagd, had zij wel al kennis kunnen nemen van dit verslag waarin deze argumentatie ook reeds werd opgeworpen en had zij zich beter kunnen voorbereiden op haar te voeren verdediging. Dit betreft aldus ontegensprekelijk een nalatigheid in hoofde van verzoekende partij, dewelke niet aan verwerende partij kan worden toegeschreven.

Daarnaast is het geenszins zo dat verwerende partij in de bestreden beslissing een verkeerde regelgeving zou hebben toegepast. Integendeel, verwerende partij heeft terecht vastgesteld dat de voorliggende aanvraag ressorteert onder het toepassingsgebied van het gemeentelijk RUP 'GGR-L1 Benedenstad I – Sint-Barbara', en de voorschriften uit dit RUP bijgevolg van toepassing zijn op de voorliggende aanvraag. Immers, overeenkomstig het rechtsadagium 'lex specialis derogat legi generali' heeft het RUP, dat een specifieke regeling voorziet, voorrang op de algemenere ABL (algemene bouwverordening van de stad Leuven). Welnu, op basis van de artikelen 1.8.3, 1.8.5 en 1.8.6 van het RUP (m.b.t. daglichttoetreding, private buitenruimte, en bergruimte) heeft verwerende partij kunnen oordelen dat de woonkwaliteit van de drie appartementen ondermaats is, zodat de stedenbouwkundige vergunning niet kan worden verleend.

Van enige schending van de artikelen 4.3.1 t.e.m. 4.3.4 VCRO kan er in casu derhalve al zeker geen sprake zijn.

Daarnaast schendt de bestreden beslissing evenmin het formele en materiële motiveringsbeginsel. De bestreden beslissing werd afdoende, pertinent, behoorlijk, concreet en precies gemotiveerd, met uitvoerige vermelding van 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.

Verder schendt de bestreden beslissing ook zeker niet het redelijkheidsbeginsel. De bestreden beslissing komt, in het licht van de vermelde motieven, geenszins als onredelijk voor, doch uit de bestreden beslissing blijkt daarentegen op ontegensprekelijke wijze dat verwerende partij in alle redelijkheid tot de genomen beslissing is gekomen. Daarenboven wordt er door de bestreden beslissing geen kennelijk onredelijke situatie voor verzoekende partij gecreëerd.

Tenslotte kan de beweerde schending van het gelijkheidsbeginsel evenmin worden aangenomen. Verzoekende partij licht in haar verzoekschrift immers niet toe in welk opzicht er in casu dan wel sprake zou zijn van een dergelijke schending. Nochtans bepaalt artikel 15, 4° van het Besluit van de Vlaamse Regering houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges ('Procedurebesluit') dat een verzoekende partij in haar verzoekschrift niet alleen dient op te geven welke regelgeving zij door de bestreden beslissing geschonden acht, maar ook op welke wijze deze regelgeving naar het oordeel van de verzoekende partij dan wel geschonden wordt ('uiteenzetting van de ingeroepen middelen'). Verzoekende partij laat echter na om toe te lichten hoe zij meent dat het gelijkheidsbeginsel door de bestreden beslissing wordt geschonden, zodat ook dit onderdeel van het middel derhalve niet kan worden aangenomen.

De bestreden beslissing schendt geenszins de aangegeven bepalingen en/of algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Het enige middel is ongegrond.

...

3.

Met haar wederantwoordnota repliceert de verzoekende partij als volgt:

“ ...

De aanvraag betreft het wijzigen van het aantal woongelegenheden van 6 naar 3, vervangen van dakbedekking en vervangen buitenschrijnwerk. De vloeren worden vernieuwd en verder een aantal interne verbeteringen;

In de aanvraag wordt er gesproken van: drie verdiepingen telkens één woongelegheden voorzien met 2 slaapkamers, een zithoek, keuken, WC en 2 natte cellen;

De regularisatie werd vergund door de stad Leuven onder een aantal voorwaarden die u kan terugvinden in de beslissing;

Hier is tijdens de aanvraag van de vergunning en in de afgeleverde vergunning wat misgelopen met de interpretatie van wooneenheid;

Er zijn 3 woonlagen in het gebouw die volledig gerenoveerd werden, waarbij er telkens 2 studio's zijn gemaakt per woonlaag;

Hierdoor heeft iedere woonlaag inderdaad 2 keukens, 2 natte cellen en 2 leefruimtes/slaapkamers.

Volgens het RUP betreft een studio artikel 1.3.1: woning zonder aparte slaapkamer(s), waarin wel de volgende voorzieningen aanwezig zijn: WC, bad of douche en kookgelegenheid.;

In de studio's op woonlaag 1 en 2 is plaats voorzien voor 2 personen;

Normaliter voldoen de studio's aan het RUP, waarbij deze voldoende vierkante meters leefruimte betreffen en er voldoende ramen aanwezig zijn;

Aangezien het hier studio's betreft, dient er ook niet voldaan te worden aan de private buitenruimte en bergruimte;

Hierdoor is woonkwaliteit ruim voldoende en voldoen de studio's aan het RUP;

Dit brengt tevens met zich dat er ook voldoende fietsenstallingen aanwezig zijn en daarenboven kunnen er parkeerplaatsen gehuurd worden bij cliënt;

Het hele parcours van dit dossier berust aldus op een misverstand aangaande de wooneenheden, daar dit geen appartementen betreft maar studio's;

In de stukkenbundel kunnen de plannen teruggevonden worden van de studio's en enkele voor en na foto's;

Tevens is het aan te raden dat er ter plaatsen gegaan wordt om de situatie te beoordelen van de studio's waardoor er ook een duidelijk beeld gevormd kan worden van de situatie ter plaatsen;

Hier kan er dan ook correct toegelicht worden welke wijzigingen er gebeurd zijn en kan de woonkwaliteit ter plaatsen worden beoordeeld;

...

Beoordeling door de Raad

1.1.

In wat als een eerste middelonderdeel kan worden aangemerkt, voert de verzoekende partij aan dat, hoewel zij met haar administratief beroep enkel de door het college van burgemeester en schepenen opgelegde voorwaarde (belasting voor ontbrekende fietsstallingen en parkeerplaatsen) viseerde, zij op de hoorzitting tot haar verbazing moest vaststellen dat ook andere aspecten van de aanvraag aan bod kwamen die finaal tot de bestreden beslissing hebben geleid.

De verzoekende partij acht zich hierdoor gegriefd aangezien zij, aldus verrast, op de hoorzitting naar eigen zeggen geen nuttig verweer kon formuleren. De verzoekende partij meent dat haar rechten van verdediging werden geschonden en stelt dat het van onbehoorlijk bestuur getuigt in zoverre de verwerende partij haar niet, minstens onvoldoende, informeerde over de potentiële draagwijdte van het administratief beroep.

1.2.

Onverminderd de omstandigheid dat een stedenbouwkundige vergunning in principe ondeelbaar is, inclusief de aan de betrokken vergunning gekoppelde voorwaarden, merkt de Raad op dat wanneer de verwerende partij (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, zoals in de voorliggende aangelegenheid, zij optreedt als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege.

Het devolutief karakter van het administratief beroep impliceert tevens dat de verwerende partij de aanvraag opnieuw in haar volledigheid dient te onderzoeken, en dit op grond van een eigen beoordeling van de hele aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag betreft. Anders dan de verzoekende partij lijkt te veronderstellen, kan de verwerende partij zich evenwel niet zonder meer beperken tot het bevestigen van wat de verzoekende partij zint en het hervormen van wat haar tegenstaat. De verzoekende partij maakt verder ook niet aannemelijk dat de verwerende partij verkeerdelijk geoordeeld zou hebben dat de door de verzoekende partij betwiste voorwaarden niet van de rest van de vergunning kunnen afgesplitst worden, zonder dat die andere onderdelen daardoor in feite zonder voorwerp worden of hun bestaansreden verliezen.

Ook in zoverre de verzoekende partij in voorliggend jurisdictioneel beroep in het beschikkend gedeelte vraagt om de bestreden beslissing te vernietigen, kan zij niet tegelijk vragen om deze of gene overweging uit de bestreden beslissing, die haar kennelijk niet grieft, door de Raad uitdrukkelijk bevestigd te zien. De Raad heeft deze bevoegdheid eenvoudigweg niet.

1.3.

De Raad merkt in het licht van voorgaande overwegingen tevens op dat de verzoekende partij zich niet nuttig kan steunen op de door haar voorgehouden onwetendheid betreffende de potentiële draagwijdte van een administratief hoger beroep in het kader van de reguliere procedure. In elk geval kan de verzoekende partij, die zich overigens liet en laat bijstaan door een raadsman, hieruit geen redenen van overmacht of dwaling omtrent het recht putten.

De Raad stelt bovendien vast dat naar aanleiding van de uitnodiging van 21 september 2017 voor de hoorzitting van 19 oktober 2017 aan de verzoekende partij uitdrukkelijk de mogelijkheid werd geboden om het dossier, op basis waarvan de verwerende partij een uitspraak zou doen over het administratief beroep van de verzoekende partij, te consulteren.

Tegelijk werd de verzoekende partij opmerkzaam gemaakt op het feit dat wanneer zij kennis wou hebben van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zij dit verslag kon opvragen en dat vermeld verslag haar vervolgens enkele dagen voor de hoorzitting per e-mail zou worden bezorgd. Het komt de Raad voor, gelet op de gegevens waarop de Raad vermag acht te slaan, dat de verzoekende partij hiervan geen gebruik heeft gemaakt, minstens dat zij hieruit in redelijkheid niet de passende conclusies heeft getrokken met het oog op de organisatie van haar verweer naar aanleiding van de hoorzitting.

De vaststelling dat de verwerende partij reeds de dag van de hoorzitting een uitspraak heeft gedaan over het administratief beroep van de verzoekende partij, doet geen afbreuk aan voorgaande vaststellingen. De verzoekende partij heeft immers een maand de tijd gehad om (vooraf) het nodige te doen en zich hetzij schriftelijk, hetzij mondeling nuttig te verweren op basis van alle relevante gegevens en stukken die de verwerende partij voor haar beoordeling ter beschikking had. De verzoekende partij heeft dit kennelijk nagelaten.

1.4.

De verzoekende partij kan de verwerende partij, mede gelet op de nochtans duidelijke instructies en raadgevingen in de uitnodiging voor de hoorzitting, in redelijkheid dan ook geen onbehoorlijk bestuur verwijten wanneer blijkt dat zij zelf een gebrek aan voorzorg etaleert. Evenmin kan de verzoekende partij voorhouden dat haar recht om gehoord te worden met de voeten werd getreden.

Het middelonderdeel, dat zowel in feite als naar recht faalt, moet verworpen worden.

2.1.

In wat als een tweede middelonderdeel kan aangemerkt worden, levert de verzoekende partij kritiek op de beoordeling van de woonkwaliteit van de studio's door de verwerende partij en wijst zij op het feit dat de verwerende partij bij die beoordeling de verkeerde criteria heeft gehanteerd.

De verwerende partij zou ten onrechte de (verkeerde) bepalingen van het vigerende ruimtelijk uitvoeringsplan hebben gehanteerd, terwijl zij zich volgens de verzoekende partij bovendien in haar beoordeling diende te baseren op de Algemeen Bouwverordening van de stad Leuven (hierna ABL).

De verzoekende partij voegt nog toe dat in de overwegingen in de bestreden beslissing betreffende het ontbreken van fietsstallingen en parkeerplaatsen, de verwerende partij stelt dat de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen op dit punt misschien wel formeel juridisch correct is maar onredelijk voorkomt, zij dit bevestigd wenst te zien.

2.2.

De Raad merkt vooreerst op dat in zoverre de verzoekende partij in het tweede middelonderdeel een schending van zowel de formele als de materiële motiveringsplicht inroept, enkel een eventuele schending van de materiële motiveringsplicht in aanmerking kan genomen worden. Uit het betoog van de verzoekende partij blijkt immers dat zij de motieven waarop de bestreden beslissing steunt kent doch dat zij de deugdelijkheid en de redelijkheid ervan betwist.

De Raad merkt bijkomend op dat hoewel de verzoekende partij een schending van het gelijkheidsbeginsel inroept, zij nergens in haar uiteenzetting concreet aanduidt in welke zin en op welke wijze zij vermeld beginsel door de bestreden beslissing geschonden acht. Evenmin duidt de verzoekende partij aan in welke mate er in de voorliggende aangelegenheid sprake zou zijn van een ongelijke behandeling ten opzichte van gelijke omstandigheden. De ingeroepen schending van het gelijkheidsbeginsel is derhalve onontvankelijk.

2.3.

Er wordt niet betwist dat het voorwerp van de aanvraag moet gesitueerd worden binnen de grenzen van het op 1 juni 2006 goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'GGR-L1 Benedenstad I - Sint-Barbara'. De verwerende partij heeft de aanvraag ook duidelijk getoetst aan de voorschriften van dat gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna het ruimtelijk uitvoeringsplan) zoals blijkt uit de in onderdeel III. van dit arrest geciteerde weigeringsmotieven.

Anders dan de verzoekende partij aanneemt, heeft de verwerende partij het aangevraagde terecht getoetst aan de relevante bepalingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Een vaststelling die op zich volstaat om het tweede middelonderdeel te verwerpen. Nog los van de vaststelling dat de verzoekende partij niet aangeeft waarom het ABL zou primeren op het vigerende ruimtelijk uitvoeringsplan, laat zij evenzeer na concreet en met de vereiste precisie aan te duiden in welke zin zij de artikelen 4.3.1 tot en met 4.3.4 VCRO, in hun toepasselijke versie en voor zover relevant, geschonden weet.

De Raad stelt vast dat – ongeacht de vraag of voor de definitie van het begrip 'studio' het ruimtelijk uitvoeringsplan dan wel het ABL als uitgangspunt dient gehanteerd te worden – de verwerende partij in essentie stelt dat het aangevraagde daarnaast op meerdere punten niet voldoet aan de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan dat geacht wordt de goede ruimtelijke ordening te weerspiegelen. De verzoekende partij gaat hieraan voorbij.

Onder meer voor wat de parkeerplaatsen en het installeren van (kleinere) fietsstallingen betreft, waarbij de verzoekende partij zich steunt op een verkeerde lezing van de betrokken overwegingen, stelt de verwerende partij uitdrukkelijk dat een afwijking op het ruimtelijk uitvoeringsplan zou kunnen worden toegestaan maar dat hiertoe eerst een openbaar onderzoek dient georganiseerd te worden. Ook deze overweging volstaat op zich om de bestreden beslissing te schragen.

2.4.

Ook het tweede middelonderdeel faalt naar recht en dient bijgevolg verworpen te worden.

VI. KOSTEN

1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep, inclusief de hierna bedoelde rechtsplegingsvergoeding, geheel of voor een deel ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.

In zoverre het beroep van de verzoekende partij wordt verworpen, dient zij als de ten gronde in het ongelijk gestelde partij aangeduid te worden. De kosten van het beroep, zijnde het door de verzoekende partij betaalde rolrecht, blijven dan ook ten laste van de verzoekende partij.

In zoverre de verwerende partij zich niet liet bijstaan door een advocaat, kan aan haar geen rechtsplegingsvergoeding ten laste van de verzoekende partij worden toegekend. De verwerende partij formuleerde overigens geen verzoek in die zin, hetgeen bijkomend vereist is.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 7 mei 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER