

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0244 van 13 juni 2012
in de zaak 1112/0241/A/4/0207

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **stad KORTRIJK**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bruno VAN DORPE
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Loofstraat 39
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partij :*

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Veerle TOLLENAERE
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 18 november 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 6 oktober 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen- de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk van 1 juni 2011 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het omvormen van een ééngezinswoning tot een ééngezinswoning in combinatie met 3 studentenkamers.

Het betreft percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkommende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 9 mei 2012, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Bruno VAN DORPE die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw ■■■ die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Veerle TOLLENAERE die verschijnt voor de tussenkommende partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

Mevrouw ■■■ vraagt met een op 8 februari 2012 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 15 februari 2012, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 1 december 2010 verleende het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk een vergunning voor het samenvoegen van 2 ééngezinswoningen en het slopen van een deel van de achterbouw.

Op 11 maart 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkommende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het omvormen van een ééngezinswoning tot een ééngezinswoning in combinatie met drie studentenkamers”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 4 november 1977 vastgestelde gewestplan ‘Kortrijk’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk’, dat werd goedgekeurd bij besluit

van de Vlaamse Regering van 20 januari 2006. Dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bevat geen specifieke bestemmingsvoorschriften voor de percelen in kwestie.

Op de percelen is de stedenbouwkundige verordening van de Stad Kortrijk inzake het opdelen van eengezinswoningen in meerdere woonegelegenheden, zoals goedgekeurd door de verwerende partij op 23 december 2004 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 28 januari 2005, van toepassing.

De brandweer van de stad Kortrijk brengt op 17 maart 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De dienst Stadsplanning en –ontwikkeling van de stad Kortrijk brengt op 11 april 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert de aanvraag ongunstig op grond van volgende overwegingen:

“ ...

TOETSING AAN DE REGELGEVING EN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN OF VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN:

...

Andere zoneringsgegevens en regelgeving:

In de zitting van 07/07/2010 keurde het College van Burgemeester en Schepenen de woningtypetoets goed als instrument van motivatie voor de behandeling van aanvragen voor residentiële stedenbouwkundige vergunningen of verkavelingsvergunningen. In zitting van 13/09/2010 werd de woningtypetoets ook door de Gemeenteraad goedgekeurd.

...

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING:

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Opdelen van ééngezinswoningen:

De aanvraag ligt in een gebied waarin een gemeentelijke bouwverordening opdelen van ééngezinswoningen in meerdere woonegelegenheden (GR 13/09/2004) geldt.

De verordening stelt dat het vervangen van een ééngezinswoning door een nieuwbouwvolume kan volgens de bepalingen van artikel 3 en 4:

- *tenminste één zelfstandige woonelegenheden wordt behouden met een minimum binnenruimte van meer dan 90m² en een aaneengesloten buitenruimte van minimum 20m²;*
- *per woning van 90m² met een aaneengesloten buitenruimte van meer dan 20m² blijft het aantal bijkomende woonegelegenheden beperkt tot ten hoogste 3 kamers of 2 kleinere woonegelegenheden.*

De verordening stelt tevens in art. 5 dat indien een volwaardige ééngezinswoning wordt verbouwd, uitgebreid of vervangen door een nieuwbouw, dan zijn de bepalingen van artikel 3 en 4 eveneens van toepassing.

Dit artikel werd toegevoegd om te vermijden dat de basisdoelstelling om bestaande ééngezinswoningen te behouden omzeild wordt door zogenoemde verbouwings-, uit- of inbreidingswerken aan de ééngezinswoning.

Het ontwerp voorziet het opdelen van een ruime ééngezinswoning in één zelfstandige woongelegenheid en 3 studentenkamers met bijbehorende gemeenschappelijke ruimten. De ruime ééngezinswoning werd echter bekomen door het samenvoegen van 2 volwaardige ééngezinswoningen, beide met buitenruimte. De rechter ééngezinswoning werd bij de woning van de aanvrager (linker woning) gevoegd. Deze samenvoeging is zeer recent doorgevoerd, het CBS verleende hiervoor vergunning op 01/12/2010 (bouwdossier 2010/00813). De verbouwingswerken om dit te realiseren bleven zeer beperkt, de woningen werden enkel verbonden met 2 deuropeningen, 1 op het gelijkvloers en 1 op de zolderverdieping. De bestaande structuur van de 2 ééngezinswoningen, tot beide hoofdingangen toe blijven behouden. In feite is geen enkele ingreep gebeurd om de 2 woningen als 1 geheel in te richten.

De huidige aanvraag beoogt de omvorming van de rechter woning tot een studentenhuus, waarbij het gebruik van de zolderverdieping niet echt duidelijk is. De gemaakte deuropening tussen de 2 panden wordt op het gelijkvloers terug dichtgemaakt, waardoor de studentenwoning volledig apart fungeert van de zelfstandige woongelegenheid, met een eigen hoofdingang. In feite is de aanvraag hier het terug opsplitsen van de zeer recent samengevoegde ééngezinswoningen, waarbij de rechter zelfstandige woongelegenheid wordt omgevormd tot studentenwoning, nu zonder buitenruimte.

De aanvraag tot opsplitsen is niet in overeenstemming met de doelstelling van de huidige gemeentelijke verordening opdelen van ééngezinswoningen in meerdere woongelegheden om bestaande ééngezinswoningen te behouden en nog minder met de toekomstige algemene stedenbouwkundige verordening die hieromtrent nog strenger is.

Functie:

De bouwaanvraag werd getoetst aan de woningtypetoets (zie bijlage):

1. De ééngezinswoning is gelegen binnen een stedelijke woonstraat, ten zuid-zuidoosten van het station. Ter hoogte van de aanvraag bestaat het wonen hoofdzakelijk uit ééngezinswoningen in gesloten bebouwing. (++/--)
2. De aanpalende woningen zijn gekend als ééngezinswoning. (++/--)
3. Het betreffende perceel is geschikt om op te delen in individuele kavels met tuin voor ééngezinswoningen en is niet geschikt voor een meergezinswoning met collectieve buitenruimte. Parkeren op het perceel is eventueel mogelijk, de perceelsbreedte is meer dan 7m. (++/--), (0+/), (++/+)
4. Het bouwen van een meergezinswoning wordt niet verantwoord vanuit een aantoonbare doelgroep, het ontwerp voorziet studentenkamers, maar de [REDACTED] bevindt zich niet in de omgeving van een hogeschool of universiteit. (+/--)
5. Het perceel is niet geschikt voor een meergezinswoning door zijn ligging. Het perceel is gelegen langs de [REDACTED], wat geen invalsweg is. (++/--)

De woningtypetoets doet een duidelijke uitspraak: **ééngezinswoning verplicht**. (5 x ++ voor EGW en 4 x --voor MGW).

De functie wonen is passend binnen deze residentiële omgeving. Echter het onderbrengen van het gevraagde woningtype (meergezinswoning met 1 zelfstandige woongelegheden en 3 studentenkamers) in een woonstraat overwegend bestaande uit ééngezinswoningen is niet aanvaardbaar. De stad Kortrijk voert een beleid waarbij ééngezinswoningen zoveel mogelijk behouden moeten blijven.

Inplanting, bouwvolume en verschijningsvorm:

De ééngezinswoning is ingeplant op de rooilijn, deze inplanting blijft behouden. Alle werken situeren zich binnen het volume vergund op 01/12/2010. De impact op het straatbeeld is nihil.

Toegankelijkheid:

De Vlaamse stedenbouwkundige vergunning inzake toegankelijkheid is slechts van toepassing vanaf het moment dat 20 studentenkamers voorzien worden met toegangsdeuren over meer dan 2 verdiepingen. De verordening is hier niet van toepassing.

Parkeerplaatsen en verkeersaantrek:

Bij het project worden geen parkeerplaatsen voorzien, wel wordt een fietsenberging ingericht in de woning waardoor de fietsen niet op het openbaar domein gestald dienen te worden.

...

ALGEMENE CONCLUSIE:

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden, met de wettelijke bepalingen alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk weigert op 1 juni 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij, zich aansluitend bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 6 juli 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 5 september 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van volgende beoordeling:

“ ...

3. INHOUDELIJKE BESPREKING

3A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

*De **plaats van de aanvraag** bevindt zich op een perceel gelegen in Kortrijk, in de [REDACTED]. Het betreft een omgeving die vooral gekenmerkt wordt door eengezinswoningen in gesloten bebouwing, met twee tot drie bouwlagen. De aanpalende woningen zijn eengezinswoningen.*

*Het **ontwerp** voorziet in het omvormen van een ruime eengezinswoning tot een eengezinswoning en drie studentenkamers.*

De **historiek** van het dossier leert dat zeer recent, meer bepaald op 01.12.10, door het schepencollege een vergunning verleend werd voor het samenvoegen van twee woningen. De huidige ruime (samengevoegde) eengezinswoning bestond tot voor kort dus uit twee kleinere eengezinswoningen.

Nu zouden de in 2010 samengevoegde woningen weer gescheiden, en wordt de rechterwoning omgevormd tot drie studentenkamers. Eigenlijk gaat het om het omvormen van een kleine rijwoning (de rechtse) tot studentenkamers.

3B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

...

Kortrijk heeft een **verordening inzake het opdelen van eengezinswoningen** dd 02.06.04. (kopij toegevoegd aan dit dossier). Deze verordening voorziet in art. 3 dat na het wijzigen van een deel van de woning naar kamers minstens 1 woongelegenheid moet overblijven van meer dan 90m², met buitenruimte. Per woning van 90m² mogen er maximaal drie kamers of twee andere woongelegenheden voorkomen.

Door het in 2010 samenvoegen van de twee woningen gaat aanvrager ervan uit dat hij de voormalige rechtse woning nu volledig kan opsplitsen in drie studentenkamers plus gemeenschappelijke delen, wiskundig gezien behoudt hij immers de linkse woning die merkkelijk groter is dan 90m². Dit ware te eenvoudig, hij heeft de woningen in december vorig jaar zogenaamd samengevoegd (middels een vergunning). De aanvraag is in strijd met de bedoeling van de verordening van 2004 en met de betrachting van het schepencollege eengezinswoningen te beschermen. Gesteld kan worden dat de rechtse woning niet voldoet aan de verordening.

Anders redeneren zou een precedent vormen. Telkenmale men een woning volledig wil inrichten met studentenkamers (waar, zoals in Kortrijk voorkomt, soms bovendien domicilies gevestigd worden), zou men eerst een vergunning voor het samenvoegen van twee kleine woningen aanvragen, en enkele maanden later een van beide omvormen tot studentenkamers. Dit is een techniek die indruist tegen de bedoeling van de verordening, en haaks staat op het gevoerde beleid.

De nieuwe, nog goed te keuren bouwverordening heeft als doelstelling het opdelen van eengezinswoningen tegen te gaan, dit is dan ook een bekommernis van het huidige bestuur.

Ook bovenstaande verordening uit 2004 wijst in dezelfde richting. De Stad Kortrijk gebruikt bij de beoordeling van residentiële stedenbouwkundige vergunningen of verkavelingvergunningen (zeg maar alle aanvragen voor het bouwen van welke woonvorm dan ook) bovendien de zogenaamde **woningtypetoets** (goedgekeurd door de gemeenteraad van 13 september 2010). Deze toets wordt gehanteerd als leidraad, als argumentatiekader voor het antwoord op de vraag of het voorgestelde woningtype (eengezinswoning of meergezinswoning, huis of appartement) het meest geschikte, valabele, respectvolle, ... op die ligging, in die situatie is, of het voorgestelde woningtype 'goede ruimtelijke ordening' kan genoemd worden. De Stad Kortrijk wil op die manier er op toezien dat de eengezinswoning de norm, de elementaire bouwsteen van de binnenstad, de dorpskernen, de perifere woonzones en het platteland blijft en legt de last van de verantwoording bij de meergezinswoningen, de kamerwoningen, de appartementen. Die worden geenszins verboden maar hun bestaansreden op een specifieke plaats moet gemotiveerd worden. Meerkamerwoningen horen in de toets in feite onder de noemer meergezinswoningen. Deze toets resulteert in voorliggend geval in de **verplichting een eengezinswoning te voorzien**, zoals toegelicht in de beslissing in eerste aanleg. Opgemerkt moet worden dat de toets eerder een beleidsmatig gewenste ontwikkeling weergeeft dan dat het als instrument beschouwd kan worden. Volgens art.

4.3.1 van de Codex RO kan het vergunningverlenende bestuur rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

Aangezien de aanvraag niet gelegen is in een BPA of verkaveling en volgens het gewestplan gelegen is in een **woongebied**, **hiermee ook qua bestemming juridisch verenigbaar**, dient deze dan ook verder uitsluitend getoetst te worden aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg, zoals deze o.m. blijkt uit de onmiddellijke omgeving.

3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De argumenten van beroeper kunnen weerlegd worden voor wat betreft de stelling dat dit de enige oplossing is voor het te groot geworden huis. Het is immers perfect mogelijk de in 2010 samengevoegde woning weer te splitsen tot twee eengezinswoningen, op die wijze kan een eengezinswoning verhuurd worden, in plaats van drie studentenkamers. De opbrengst zal misschien wat lager zijn, de investering echter ook. Naar brandveiligheid en technieken toe vergt het voorzien van studentenkamers een grotere investering. **Er bestaat dus een alternatieve voor de hand liggende oplossing** voor het gestelde probleem.

Het is niet evident een woning te wijzigen naar studentenkamers, zonder de precieze muursamenstelling te kennen van de gemene muren. Geluidsisolatie is soms nodig. **De plannen zijn onvoldoende duidelijk** op dit punt.

De stad Kortrijk voert een beleid waarbij eengezinswoningen zoveel mogelijk behouden moeten blijven, zoals gesteld in de weigeringsbeslissing, en bevestigd door de verordening uit 2004, de woningtypetoets en de in opmaak zijnde verordening. Het onderbrengen van drie studentenkamers in een woning die in 2009 nog een eengezinswoning was is **ruimtelijk niet aanvaardbaar**. Studentenkamers genereren immers een heel andere dynamiek en kunnen aanleiding geven tot geluidsoverlast, op dit punt is het dossier onduidelijk.

Het voorstel is derhalve niet passend in zijn omgeving en niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

3D CONCLUSIE EN VOORSTEL

De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in Kortrijk, in de [REDACTED]. De historiek van het dossier leert dat op 01.12.10, door het schepencollege een vergunning verleend werd voor het samenvoegen van twee woningen. De huidige ruime (samengevoegde) eengezinswoning bestond tot voor kort dus uit twee kleinere eengezinswoningen. Nu wordt de rechterwoning weer omgevormd tot drie studentenkamers.

Kortrijk heeft een **verordening inzake het opdelen van eengezinswoningen** dd 02.06.04.

Deze verordening voorziet in art. 3 dat na het wijzigen van een deel van de woning naar kamers minstens 1 woongelegenheden moet overblijven van meer dan 90m², met buitenruimte. Door het in 2010 samenvoegen van de twee woningen gaat aanvrager ervan uit dat hij de voormalige rechtse woning nu volledig kan opsplitsen in drie studentenkamers plus gemeenschappelijke delen. Gesteld kan echter worden dat de **rechtse woning niet voldoet aan de verordening**.

Anders redeneren zou een precedent vormen. Telkenmale men een woning volledig wil inrichten met studentenkamers zou men eerst een vergunning voor samenvoeging met de buur aanvragen, en enkele maanden later een van beide omvormen tot studentenkamers.

*De Stad Kortrijk gebruikt bij de beoordeling van residentiële stedenbouwkundige vergunningen de zogenaamde **woningtypetoets** (gemeenteraad dd 13.09.10). Ze wil er op die manier voor zorgen dat de eengezinswoning de norm, de elementaire bouwsteen van de binnenstad, de dorpskernen, de perifere woonzones en het platteland blijft en legt de last van de verantwoording bij de meergezinswoningen, de kamerwoningen, de appartementen. Deze toets resulteert in voorliggend geval in de **verplichting een eengezinswoning te voorzien**, zoals toegelicht in de beslissing in eerste aanleg. Opgemerkt moet worden dat de toets eerder een beleidsmatig gewenste ontwikkeling weergeeft dan dat het als instrument beschouwd kan worden. Volgens art. 4.3.1 van de Codex RO kan het vergunningverlenende bestuur rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.*

*De argumenten van beroeper kunnen weerlegd worden voor wat betreft de stelling dat een oplossing enkel kan gezocht worden voor het te groot geworden huis in kamerwoningen. Het is ook mogelijk de recent samengevoegde woning **weer te splitsen tot twee eengezinswoningen**, op die wijze kan een eengezinswoning verhuurd worden, in plaats van drie studentenkamers. Zeker naar brandveiligheid vergt het voorzien van studentenkamers een grotere investering.*

*Geluidsisolatie kan nodig zijn. Het dossier is **onvoldoende duidelijk** op dit punt.*

*Het voorstel is derhalve niet passend in zijn omgeving en niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.
..."*

Na de hoorzitting op 19 september 2011 beslist de verwerende partij op 6 oktober 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de plannen. De beslissing wordt als volgt gemotiveerd:

"...

4 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie sluit zich niet aan bij de conclusie van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en motiveert haar standpunt als volgt :

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in Kortrijk, in de [REDACTED]. Het betreft een omgeving die vooral gekenmerkt wordt door eengezinswoningen in gesloten bebouwing, met twee tot drie bouwlagen. De aanpalende woningen zijn eengezinswoningen.

Het ontwerp voorziet in het omvormen van een ruime eengezinswoning tot een eengezinswoning en drie studentenkamers.

De historiek van het dossier leert dat recent, meer bepaald op 01.12.10, door het schepencollege een vergunning verleend werd voor het samenvoegen van twee

woningen. De huidige ruime (samengevoegde) eengezinswoning bestond tot voor kort dus uit twee kleinere eengezinswoningen.

Nu zouden de in 2010 samengevoegde woningen weer gescheiden, en wordt de rechterwoning omgevormd tot drie studentenkamers. Een wijziging in de familiale situatie van aanvrager wordt aangegeven als aanleiding van voorliggende aanvraag.

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

...

Kortrijk heeft een verordening inzake het opdelen van eengezinswoningen dd 02.06.04. Deze verordening voorziet in art. 3 dat na het wijzigen van een deel van de woning naar kamers minstens 1 woongelegenheid moet overblijven van meer dan 90m², met buitenruimte. Per woning van 90m² mogen er maximaal drie kamers of twee andere woongelegenheden voorkomen.

Door het in 2010 samenvoegen van de twee woningen gaat aanvrager er terecht van uit dat zij de voormalige rechtse woning nu volledig kan opsplitsen in drie studentenkamers plus gemeenschappelijke delen, wiskundig gezien behoudt zij immers de linkse woning die merklijk groter is dan 90m². De woning is één vergunde woning. De opdeling in kamers is conform de verordening.

Aangezien de aanvraag niet gelegen is in een BPA of verkaveling en volgens het gewestplan gelegen is in een woongebied, hiermee ook qua bestemming juridisch verenigbaar, dient deze dan ook verder uitsluitend getoetst te worden aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg, zoals deze o.m. blijkt uit de onmiddellijke omgeving.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Met aanvrager kan gesteld worden dat de reeds uitgevoerde slopings- en samenvoegingswerken niet toelaten om zonder meer weer tot een totale splitsing over te gaan zonder zware financiële inspanningen. In casu gaat het niet om een welbewuste strategie om de verordening te omzeilen, maar om een verandering in de familiale situatie, die vraagt om een oplossing.

Er kan niet gesteld worden dat het voorzien van studentenkamers op die plek ruimtelijk onaanvaardbaar zou zijn. De kamers worden opgenomen in het sociaal weefsel die de buurt kenmerkt. De [REDACTED] ligt vlakbij de N50, de as die de Katho en Kulak met het centrum verbindt. Het weze benadrukt dat de bestaande woning eengezinswoning blijft. De aanvraag is dan ook in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening.

4D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorwaarden van de verordening inzake het opdelen van eengezinswoningen en de aanvraag in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening, kan de vergunning verleend worden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 7 oktober 2011 betekend aan de verzoekende partij. Het beroep tot vernietiging, ingesteld met een ter post aangetekende brief van 18 november 2011, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt van rechtswege over het vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

In het enig middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 3 van de stedenbouwkundige verordening van de Stad Kortrijk inzake het opdelen van eengezinswoningen in meerdere woonegelegenheden (goedgekeurd door de gemeenteraad van Kortrijk op 2 juni 2004).

De verzoekende partij zet onder meer uiteen:

“... ”

- 1. De persoonlijke motieven die door de aanvraagster werden ingeroepen, komen niet in aanmerking voor de beoordeling van de schending van de regelgeving en van de stedenbouwkundige voorschriften en worden in deze beroepsakte volledig buiten beschouwing gelaten.*
- 2. De schending is vervat in de volgende motivering van het bestreden besluit: “Door het in 2010 samenvoegen van de twee woningen gaat aanvraagster er terecht van uit dat zij de voormalige rechtse woning nu volledig kan opsplitsen in drie studentenkamers plus gemeenschappelijke delen, wiskundig gezien behoudt zij immers de linkse woning die merkkelijk groter is dan 90m². De woning is één vergunde woning. De opdeling in kamers is conform de verordening.”*
 - a. Bij de beoordeling van de aanvraag moet de vergunningverlenende overheid het werkelijke voorwerp van de aanvraag bepalen en zich niet louter laten leiden door de omschrijving door de aanvrager. Indien aldus blijkt dat de aanvraag er in feite toe strekt of voor gevolg heeft dat de samengevoegde woning opnieuw wordt opgesplitst in enerzijds een residentiële woning zonder studentenkamers en anderzijds, volledig afgescheiden daarvan, een woning met drie studentenkamers, zonder gemeenschappelijke delen voor enerzijds de residentiële woning nummer [REDACTED] en anderzijds de woning nummer [REDACTED] met drie studentenkamers, dan moet de vergunningverlenende overheid onderzoeken of deze aanvraag strookt met de stedenbouwkundige verordening inzake het opdelen van eengezinswoningen in meerdere woonegelegenheden.*

- b. Bij de feitelijke uiteenzetting en bij de beschrijving van de aanvraag, heeft de Deputatie zelf gesteld dat door de nieuwe aanvraag de samengevoegde woningen opnieuw worden gescheiden (eigen onderlijning):

“De huidige aanvraag beoogt de omvorming van de rechter woning tot een studentenhuys, waarbij het gebruik van de zolderverdieping niet echt duidelijk is. De gemaakte deuropening tussen de 2 panden wordt op het gelijkvloers terug dichtgemaakt, waardoor de studentenwoning volledig apart fungeert van de zelfstandige woongelegenheid, met een eigen hoofdingang. In feite is de aanvraag hier het terug opsplitsen van de zeer recent samengevoegde eengezinswoningen, waarbij de rechter zelfstandige woongelegenheid wordt omgevormd tot studentenwoning, nu zonder buitenruimte.”

“4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

(...)Nu zouden de in 2010 samengevoegde woningen weer gescheiden en wordt de rechterwoning omgevormd tot drie studentenkamers.

- c. Doordat er ingevolge het verlenen van de gevraagde vergunning geen enkel contact meer bestaat tussen de twee samengevoegde woningen en de ene uitsluitend wordt gebruikt door de verweerster als woning met meer dan 90m² binnenruimte en meer dan 20 m² buitenruimte, zonder enig onderling contact noch gemeenschappelijke ruimte met de andere woning die uitsluitend wordt ingericht voor drie studentenkamers, impliceert de aanvraag de splitsing van de twee samengevoegde woningen. Het is niet meer mogelijk te spreken van één woning met meerdere woongelegheden, bij gebrek aan enige gemeenschappelijke ruimte: twee aparte voordeuren met inkom met nummers ■■■■, twee aparte kelders zonder onderling contact of doorgang, twee aparte gelijkvloerse verdiepingen zonder enig contact na dichtmaking van de verbindingsdeur, afzonderlijke keukens, badkamers, sanitair en terrassen, twee aparte eerste verdiepingen die ook niet onderling verbonden zijn, terwijl de zolderverdieping enkel dienstig is voor het woonhuis ■■■■. Wanneer de samenvoeging van twee aan elkaar palende woningen vergunbaar is en van aard het residentieel karakter te bevorderen, dan kan deze samenvoeging aanleiding geven tot het vergunnen van studentenkamers, in de voorwaarden van het reglement, doch enkel voor zover deze samenvoeging heeft geleid tot één geïntegreerde woning en niet wanneer, zoals in deze zaak, de navolgende inrichting van deze studentenkamers opnieuw leidt tot de splitsing in twee afzonderlijke woningen waarbij de (residentiële) woning van meer dan 90 m² volledig te situeren is in één woning. In dat laatste geval moet deze splitsing worden vastgesteld en moet worden nagegaan of de woning waarin de studentenkamers worden ingericht beantwoordt aan de voorwaarden van het reglement, wat hier niet het geval is.
- d. Er is dan ook opnieuw een splitsing in twee van elkaar afgescheiden woningen, met elk met een binnenruimte van meer dan 90m² en een buitenruimte van meer dan 20m². Door de opdeling van de rechter woning nr. ■■■■ in drie studentenkamers blijft aldaar geen woning behouden met een minimum binnenruimte van meer dan 90m² en een aaneengesloten buitenruimte van meer dan 20m², zodat de verleende vergunning in strijd is met de geschonden bepaling van het voormeld stedelijk reglement.

- e. *De verbouwingen en afbraak die de verweerster inmiddels heeft uitgevoerd zijn zonder enige invloed op deze vaststelling die bepalend is voor de toepassing van artikel 3 van de stedenbouwkundige verordening inzake het opdelen van eengezinswoningen in meerdere woongelegenheden.*
- f. *Toelichting: Zoals blijkt uit de officiële toelichting is de stedenbouwkundige verordening inzake het opdelen van eengezinswoningen in meerdere woongelegenheden o.m. tot stand gekomen op grond van de ervaringen van de Stad Kortrijk als studentenstad, in verband met de inrichting en verhuring van studentenkamers, waarbij het residentieel karakter van bepaalde straten werd aangetast omdat volledige woningen werden omgevormd uitsluitend voor studentenkamers, zonder dat nog permanente woongelegenheden voor gezinnen of alleenstaanden behouden bleven. Het reglement beoogt dit te voorkomen en het residentieel karakter van de straten en wijken te vrijwaren door niet toe te laten dat woningen van meer dan 90m² binnenruimte en meer dan 20 m² buitenruimte, d.i. woningen die geschikt zijn voor residentieel wonen, uitsluitend worden ingericht voor studentenkamers.*

...

De verwerende partij repliceert:

“...

Verwerende partij wordt enkel en alleen verweten een vergunning te hebben afgeleverd in strijd met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening die erop gericht is om het opdelen van eengezinswoningen in meerdere woongelegenheden zoals bijvoorbeeld studio's en studentenkamers, tegen te gaan.

Verzoekende partij stelt dat “bij de beoordeling van de aanvraag moet vergunningverlenende overheid het werkelijke voorwerp van de aanvraag bepalen en zich niet louter laten leiden door de omschrijving van de aanvrager”. De realiteit is echter dat de ééngesinswoning die het voorwerp van de aanvraag uitmaakt bestaat uit een samenvoeging van 2 woningen. Deze samenvoeging werd nota bene door verzoekende partij zelf vergund op 1 december 2010. Het vertrekpunt is dus het bestaan van een vergunde ééngesinswoning, dit heeft niets te maken met een perceptie van de aanvrager maar enkel met de vastgestelde vergunningstoestand.

Nazicht van artikel 3, §1 van de gemeentelijke verordening leert dat een woning met een binnenruimte van meer dan 90 m² en een buitenruimte van meer dan 20 m² mag worden opgedeeld in verschillende woongelegenheden onder volgende voorwaarden:

- a) *na de opdeling minstens één woning wordt behouden met een minimum binnenruimte van meer dan 90 m² en een aangesloten buitenruimte van meer dan 20 m²*
- b) *per woning van 90 m² met een aaneengesloten buitenruimte van meer dan 20 m² het aantal bijkomende woongelegenheden beperkt blijft tot ten hoogste 3 kamers of twee andere woongelegenheden.*

Verzoekende partij wijdt in haar verzochtschrift een heel betoog aan het feit dat beide woningen onderling niet met elkaar in verbinding staan. De deputatie stelt vast dat een onderlinge connectiviteit tussen beide woningen niet als voorwaarde wordt opgelegd door artikel 3 van de verordening. De deputatie stelt vast dat op basis van artikel 3 van de verordening enkel vereist wordt dat na de opdeling er minstens één woning wordt behouden die dient te voldoen aan bepaalde minimum normen inzake binnen- en

buitenruimte. Dit is in deze het geval, de woning van aanvrager voldoet ook na de opdeling ruimschoots aan deze normen. Hoewel dit door verzoekende partij wordt betwist geldt dit ook voor de tweede woning. Deze gratuite bewering wordt bovendien op geen enkele manier concreet weerlegd. Zelfs indien dit niet het geval zou zijn, dan nog laat de tweede paragraaf van artikel 3 van de verordening toe dat ook woningen met een kleine oppervlakte worden opgedeeld in meerdere woonegelegenheden of kamers, zonder beperking van het aantal dus. Hoe dan ook moet worden vastgesteld dat het aantal woonegelegenheden per woning ten hoogste 3 studentenkamers bedraagt zoals ook blijkt uit de plannen. Bijgevolg kan verwerende partij niet anders dan vaststellen dat terzelfdertijd aan beide voorwaarden is voldaan en de aanvraag bijgevolg voldoet aan artikel 3 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening zoals ook is vastgesteld in de bestreden beslissing.

Het enig middel is ongegrond.

...

De tussenkomenende partij betoogt:

“ ...

3. De verzoekende partij voert enkel de schending aan van artikel 3 van haar eigen stedenbouwkundige verordening. Er wordt geen andere schending van een bepaling of beginsel aangevoerd.

De verzoekende partij is van mening dat door de bestreden beslissing de twee samengevoegde woningen opnieuw worden gescheiden : nl. een woning voor de tussenkomenende partij en een woning bestaande uit drie studentenkamers. Er zou geen enkel contact meer bestaan tussen de twee samengevoegde woningen en er zou een gebrek zijn aan enige gemeenschappelijke ruimte. De woning met nr. 55 zou dan geen woning behouden met een minimum binnenruimte van meer dan 90m² en een aaneengesloten buitenruimte van meer dan 20m², zodat het artikel 3 van de stedenbouwkundige verordening geschonden zou zijn.

Er wordt verwezen naar de toelichting bij de stedenbouwkundige verordening.

4. De verzoekende partij gaat voorbij aan de bewoordingen van haar eigen stedenbouwkundige verordening.

Artikel 3 van de stedenbouwkundige verordening stelt: (...)

De aanvraag voldoet letterlijk aan alle voorwaarden:

- *Er is sprake van een woning met een binnenruimte van meer dan 90m² en buitenruimte van meer dan 20m²*
- *Na de opdeling blijft één woning behouden met een minimum binnenruimte van meer dan 90m² en aaneengesloten buitenruimte van meer dan 20m²*
- *Er worden slechts 3 studentenkamers voorzien.*

Indien voldaan is aan de voorwaarden van een bepaling, dan dient niet naar het doel van de bepaling te worden gekeken, door bijvoorbeeld de toelichting van de verordening te betrekken.

5. *Dat er sprake is van één vergunde ééngezinswoning, blijkt ondubbelzinnig en zonder enige twijfel uit de door de verzoekende partij zelf verleende stedenbouwkundige vergunning van 1 december 2010.*

Deze stedenbouwkundige vergunning werd uitgevoerd. De twee oorspronkelijke woningen werden tot één woning samengevoegd : de dakverdieping loopt volledig in elkaar, het achterste gedeelte van [REDACTED] werd gesloopt zodat er één tuin is ontstaan, de verbindingen werden gerealiseerd,...

Er is dus helemaal geen sprake van twee woningen, maar van één enkele eengezinswoning.

Voor een dergelijke eengezinswoning is het op basis van artikel 3 van de stedenbouwkundige verordening mogelijk om deze op te delen met maximaal 3 studentenkamers indien aan alle voorwaarden van deze bepaling is voldaan. Dat aan de voorwaarden is voldaan, bleek hoger en blijkt ook uit de bestreden beslissing : (...)

Het is niet aan de vergunningverlenende overheid – zoals de verzoekende partij tracht voor te houden – om aan de bewoordingen van haar eigen verordening voorbij te gaan.

6. *De verzoekende partij stelt zelf dat: (...)*

Zij koppelt hieraan echter de voorwaarde dat de latere inrichting van studentenkamers niet mag leiden tot de splitsing in twee afzonderlijke woningen. Dit doet zich in casu helemaal niet voor (zie hoger : de tuin met terras is één geheel, de dakverdieping is verspreid over de twee woningen, enz....).

De verzoekende partij blijkt een probleem te zien in het feit dat er geen contact zou bestaan tussen de twee samengevoegde woningen. Opnieuw spreekt de verzoekende partij over twee woningen, terwijl het vertrekpunt slechts één vergunde ééngezinswoning betreft. De voorwaarde dat er tussen de eengezinswoning en studentenkamers “een contract” of verbinding zou moeten bestaan, zit bovendien niet in artikel 3 van de stedenbouwkundige verordening begrepen. Evenmin zit erin begrepen dat er een gemeenschappelijke ruimte moet zijn tussen de woning en de kamers.

Dit artikel bepaalt enkel dat er na de opdeling minstens één woning wordt behouden die voldoet aan de opgelegde minimumnormen inzake binnen- en buitenruimte.

Dit is in casu het geval. Er is aan alle voorwaarden van de verordening voldaan.

Intern zijn alle ruimtes trouwens bereikbaar, zonder dat men zich naar buiten zou moeten begeven.

7. *In tegenstelling tot wat de verzoekende partij meent, is het feit dat de vergunning van 1 december 2010 reeds werd uitgevoerd en er dus door de tussenkomende partij verbouwingen werden uitgevoerd, met de afbraak van de achterbouw van de oorspronkelijke rechterwoning, wel relevant. Deze werken duiden immers aan dat de vergunning werd uitgevoerd en er dus één ruime ééngezinswoning is ontstaan,*

vergund door de verzoekende partij zelf. Deze woning vormt het vertrekpunt bij de aanvraag tot het inrichten van 3 studentenkamers.

8. *Uit het voorgaande blijkt dat de verzoekende partij in hoofdzaak haar middel baseert op het feit dat er geen sprake zou zijn van één enkele ééngezinswoning. Nochtans werd deze woning op 1 december 2010 door de verzoekende partij zelf vergund. Zij blijkt dus eigenlijk problemen te zien in de door haarzelf verleende vergunning.*

De verzoekende partij heeft dan ook geen enkel belang bij het aanvoeren van de schending van artikel 3 van de stedenbouwkundige verordening zodat het eerste middel onontvankelijk is, minstens ongegrond.

Louter ondergeschikt

9. *De verzoekende partij poneert dat de persoonlijke motieven van de tussenkomende partij niet in aanmerking komen voor de beoordeling van de schending van de regelgeving.*
10. *Dit is correct. In casu wordt de stedenbouwkundige verordening echter niet geschonden. Het is de verzoekende partij zelf die tracht voor te houden dat het werkelijke voorwerp van de aanvraag anders zou zijn dan door de tussenkomende partij omschreven.*

Hierbij is het wel relevant om op te merken dat het feit dat in 2010 twee woningen worden samengevoegd tot een ééngezinswoning en thans een gedeelte van deze ruime ééngezinswoning als studentenkamers wordt opgedeeld, louter en alleen voortvloeit uit de persoonlijke situatie van de tussenkomende partij zelf.

Het is enkel omdat haar vriend niet bij haar zou komen wonen, en er dus geen woning voor een samengesteld gezin nodig was, dat werd geopteerd om in de woning een aantal studentenkamers mogelijk te maken. Het is enkel de wijziging in haar persoonlijke/familiale situatie die de tussenkomende partij er toe bracht om naar een oplossing te zoeken. Het was vóór de aanvraag om de woningen samen te voegen, niet de bedoeling om een woning met studentenkamers te maken.

De verbouwingen om de twee woningen tot één woonst samen te voegen hebben bovendien veel geld gekost. De deputatie stelt terecht in de bestreden beslissing dat de reeds uitgevoerde slopings- en samenvoegingswerken niet toelaten om zonder meer weer tot een totale splitsing over te gaan zonder zware financiële inspanningen.

11. *Het enig middel is onontvankelijk, minstens ongegrond.*
...

In de wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij:

“ ...

1. **De deputatie stelt dat** een onderlinge connectiviteit tussen beide (opnieuw gesplitste) woningen niet als voorwaarde wordt opgelegd door artikel 3 van de verordening. Aldus zou het mogelijk zijn dat bij twee afzonderlijk van elkaar bestaande woningen van elk meer dan 90 m² binnenoppervlakte en 20m²

buitenoppervlakte, één daarvan zou worden opgedeeld in drie woongelegenheden, wanneer het andere nog voldoet aan de oppervlakenorm.

Weerlegging. Dit is in strijd met de geschonden bepaling van artikel 3. Zowel uit de draagwijdte als de bewoordingen van de geschonden bepaling volgt dat de opdeling van een woning in meerdere woongelegenheden niet hetzelfde is als het splitsen in twee woningen. Artikel 3 handelt over de opdeling van één woning in meerdere woongelegenheden, wat zowel in het normale spraakgebruik als in deze context niet hetzelfde is als het splitsen van een woning in twee woningen. In het eerste geval is er onderlinge connectiviteit en in het tweede geval functioneren beide woningen afzonderlijk. Dit is geen aanvullende voorwaarde, maar een toepassing van artikel 3.

2. **De deputatie stelt** dat zowel de woning van de aanvrager als de tweede woning waarin zij drie studentenkamers wil inrichten, voldoen aan de minimumnormen inzake binnenruimte (90 m²) en buitenruimte (20 m²).

Akkoord. In tegenstelling tot wat de deputatie voorhoudt, wordt dit helemaal niet betwist door de verzoeker. Het is precies omdat ook die tweede woning voldoet aan die minimale normen van 90m² en 20 m² buitenruimte, dat de vergunning niet kan verleend worden omdat er na de opdeling in de tweede woning niet minstens één woongelegenheid wordt behouden met een minimum binnenruimte van meer dan 90 m² en een aaneengesloten buitenruimte van meer dan 20 m². Enkel nog kleinere woningen -en die aldus niet zo geschikt zijn voor residentiële bewoning- kunnen worden opgedeeld in meerdere woongelegenheden zonder dat een residentiële woning van meer dan 90 m² moet blijven bestaan.

3. **De deputatie stelt** dat de tweede paragraaf van artikel 3 toestaat dat ook woningen met een kleinere oppervlakte worden opgedeeld in meerdere woongelegenheden of kamers, zonder beperking van het aantal dus.

Akkoord. Inderdaad, dit is juist: het gaat dan om woningen die zo klein zijn dat zij minder geschikt zijn voor residentieel wonen en voor (jonge) gezinnen en het reglement dan ook niet verbiedt ze op te delen in meerdere woongelegenheden. Maar dat geldt niet voor woningen die groter zijn (meer dan 90 m²) die enkel mogen opgedeeld worden indien er een wooneenheid overblijft van 90 m², zoals voor de tweede woning.

4. **De tussenkomen partij voert aan** dat de oorspronkelijke twee woningen tot één woning werden samengevoegd en vergund, zodat er nu geen sprake meer is van twee woningen, maar van één woning.

Weerlegging. Evenwel heeft de verzoeker in het middel aangevoerd dat bij de beoordeling van de aanvraag de vergunningverlenende overheid het werkelijke voorwerp van de aanvraag moet bepalen en zich niet louter laten leiden door de omschrijving door de aanvrager. Geheel terecht heeft de Deputatie bij de beschrijving van de aanvraag gesteld dat de in 2010 samengevoegde woningen opnieuw zouden worden gescheiden en de rechter woning wordt omgevormd tot drie studentenkamers. Gezien aldus blijkt dat de aanvraag er in feite toe strekt of voor gevolg heeft dat de samengevoegde woning opnieuw wordt opgesplitst in enerzijds een residentiële woning zonder studentenkamers en anderzijds, volledig afgescheiden daarvan, een woning met drie studentenkamers, zonder gemeenschappelijke delen voor enerzijds de residentiële woning nummer [REDACTED] en

anderzijds de woning nummer [REDACTED] met drie studentenkamers, moet de vergunningverlenende overheid onderzoeken of deze aanvraag strookt met de stedenbouwkundige verordening inzake het opdelen van eengezinswoningen in meerdere woongelegenheden.

5. **Verder voert de tussenkommende partij aan** dat 'de voorwaarde dat er tussen de eengezinswoning en de studentenkamers een contact of verbinding zou moeten bestaan of dat er een gemeenschappelijke ruimte zou moeten zijn tussen de woning en de kamers' , niet begrepen is in artikel 3 van de stedenbouwkundige verordening.

Weerlegging. Evenwel, om de redenen uiteengezet in het verzoekschrift en sub 1 van deze nota, zou de vergunning enkel kunnen verleend worden indien het ging om één woning, wat niet het geval is door de aanvraag die terug de splitsing inhoudt naar de oude toestand van twee woningen. Voor elke woning afzonderlijk geldt de bepaling van artikel 3.

Vervolgens voert de tussenkommende partij aan dat de samengevoegde woning niet opnieuw wordt gesplitst omdat 'de tuin en terras één geheel is en de dakverdieping gespreid is over de twee woningen'.

Weerlegging.

Evenwel zijn tuin, terras en dakverdieping klaarblijkelijk toegevoegd aan de woning nr. [REDACTED], wat de splitsing in twee woningen niet ontkracht, zoals vermeld in het weigeringsbesluit van 1 juni 2011 (p.4) waarin de aanvraag correct als volgt wordt omschreven:

“Alle werken gebeuren binnen het vergunde bouwvolume (Bouwdossier 2010/00813). De zelfstandige woongelegheden wordt voorzien binnen **het linkse gedeelte** van de ééngezinswoning en ook de dakverdieping van het rechtse gedeelte van de ééngezinswoning en de volledige tuinzone worden bij de zelfstandige woongelegheden gevoegd.

Op het gelijkvloers en de 1ste verdieping van de **het rechtse gedeelte** van de ééngezinswoning worden 3 studentenkamers, een gemeenschappelijke keuken, fietsenberging en sanitaire voorziening ondergebracht.

Het betreft louter inrichtingswerken, de bestaande structuur van de woning blijft volledig behouden, enkel op het gelijkvloers wordt 1 deuropening (vergund in bouwdossier 2010/00813) terug dichtgemaakt.”

De aanvraag die ertoe strekt de woningen terug te splitsen en de toegang van de rechtse woning naar de tuin af te sluiten en drie woongelegenheden in te richten is strijdig met voormeld artikel 3. Een correcte toepassing van deze bepaling laat niet toe de overheid vergunning verleent tot beperking van de bestaande residentiële oppervlakten van binnenruimte en/of buitenruimte tot beneden resp. 90 m² en 20m² om dan de opdeling in kleinere woongelegenheden toe te laten.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomende partij voert aan dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het aanvoeren van het enig middel. Het middel zou immers in hoofdzaak gebaseerd zijn op het feit dat er geen sprake zou zijn van één enkele woning, terwijl de verzoekende partij zelf een vergunning verleende voor het samenvoegen van twee woningen tot één woning.

De verzoekende partij voert in het enig middel in essentie aan dat de aanvraag het opnieuw opsplitsen impliceert van de eerder samengevoegde woningen.

De exceptie mist feitelijke grondslag.

2.

In de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat op 1 december 2010 door de verzoekende partij een vergunning werd verleend voor het samenvoegen van twee woningen en dat de “huidige ruime (samengevoegde) eengezinswoning (...) tot voor kort (...) uit twee kleinere eengezinswoningen” bestond. Voorts wordt gesteld dat de reeds uitgevoerde slopings- en samenvoegingswerken niet toelaten om zonder meer tot een totale splitsing over te gaan zonder zware financiële inspanningen.

Uit deze vaststelling kan afgeleid worden dat de vergunning tot samenvoegen van twee woningen, die op 1 december 2010 werd verleend door de verzoekende partij, ook werd uitgevoerd.

De verzoekende partij toont niet aan dat deze vaststellingen in de bestreden beslissing onjuist zouden zijn en toont derhalve niet aan dat de voormelde vergunning van 1 december 2010 door de tussenkomende partij niet werd uitgevoerd en dat de twee vroegere woningen niet beschouwd kunnen worden als één samengevoegde woning.

3.

De verwerende partij komt in de bestreden beslissing tot de conclusie dat het gevraagde “conform de verordening” is op grond van de overwegingen dat de woning “één vergunde woning” betreft en dat door het samenvoegen van de twee woningen de vroegere rechtse woning kan opgesplitst worden in drie studentenkamers met gemeenschappelijke delen, aangezien “de linkse woning merkkelijk groter is dan 90 m²”.

De verzoekende partij betoogt in het enig middel en onder het aanvoeren van een schending van artikel 3 van de stedenbouwkundige verordening van de stad Kortrijk inzake het opdelen van eengezinswoningen in meerdere woongelegenheden, in wezen dat na een vergunning tot samenvoegen van twee woningen, er studentenkamers kunnen vergund worden onder de voorwaarden van de verordening van de stad Kortrijk, doch enkel voor zover de samenvoeging heeft geleid tot één geïntegreerde woning en niet indien de inrichting van de studentenkamers opnieuw leidt tot een splitsing in twee afzonderlijke woningen.

Zoals hiervoor reeds werd vastgesteld toont de verzoekende partij niet aan dat de verwerende partij ten onrechte heeft vastgesteld dat de twee vroegere woningen werden samengevoegd tot één woning.

Er dient derhalve enkel nagegaan worden of de verzoekende partij op goede gronden betoogt dat artikel 3 van de voormelde stedenbouwkundige verordening van de stad Kortrijk geschonden

wordt voor zover “de inrichting van de studentenkamers opnieuw leidt tot een splitsing in twee afzonderlijke woningen”.

4.

Artikel 3 van de stedenbouwkundige verordening van de stad Kortrijk inzake het opdelen van eengezinswoningen in meerdere woongelegenheden, bepaalt:

“§1. Een woning met een binnenruimte van meer dan 90 m² en een buitenruimte van meer dan 20 m² mag opgedeeld worden in meerdere woongelegenheden op voorwaarde dat:

- a) na de opdeling minstens één woning wordt behouden met een minimum binnenruimte van meer dan 90 m² en een aaneengesloten buitenruimte van meer dan 20 m²;*
- b) per woning van 90 m² met een aaneengesloten buitenruimte van meer dan 20 m² het aantal bijkomende woongelegenheden beperkt blijft tot ten hoogste drie kamers of twee andere woongelegenheden.*

§2 Woningen met een binnenruimte kleiner dan 90 m² kunnen, ongeacht de grootte van de buitenruimte, opgedeeld worden in meerdere woongelegenheden of kamers.”

Met de verwerende partij moet vastgesteld worden dat deze bepaling enkel vereist dat na de opdeling in meerdere woongelegenheden, er minstens één woning wordt behouden die dient te voldoen aan bepaalde minimum normen inzake binnen- en buitenruimte. Anders dan wat de verzoekende partij beweert, belet de aangehaalde bepaling niet dat de opdeling in meerdere woongelegenheden georganiseerd wordt zonder gemeenschappelijke ruimten voor de verschillende woongelegenheden.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk doch ongegrond verklaard.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.
3. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 13 juni 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Hildegard PETTENS

Nathalie DE CLERCQ