



Immexco
Hertstraat 24
3080 - Tervuren

uw kenmerk
26-02-2024

ons kenmerk
VGO/2024/60

contactpersoon
dienst woontoezicht

datum
2/04/2024

telefoonnummer
+32 16 27 27 90

E-mail
notarisinfo@leuven.be

Vergund geachte opdeling van het gebouw te Brabançonnestraat 108, 3000 Leuven,

Geachte,

Wij komen terug op jouw vraag omtrent de stedenbouwkundige opdeling van hogervermeld pand.

Er werd nooit een vergunning afgeleverd voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden.

Wij bevestigen hierbij dat de toestand van het pand op dit adres vergund geacht is als **15 kamers**. **Opgelet**, op 05/02/2016 werd er een weigering (RO2015/1359) afgeleverd voor het plaatsen van een overdekking tussen studentenkamers en keuken. Kamers die niet via interne doorgangen naar de gemeenschappelijke keuken en/of de gemeenschappelijke badkamer/douche kunnen voldoen niet aan de minimale normen rond woningkwaliteit en kunnen onbewoonbaar verklaard worden. Deze kamers kunnen hun **vergund geachte toestand verliezen** als er geen oplossing mogelijk is voor het woningkwaliteitsprobleem. Verbouwingswerken dienen steeds op voorhand besproken te worden met de dienst bouwen zodat men kan nagaan of hier een vergunningsaanvraag voor nodig is en of de aanvraag kans maakt op het verkrijgen van een vergunning.

De dienst woontoezicht heeft een lopend dossier voor dit pand met referentie WT2021/0240. Ondanks meerdere pogingen vanuit de dienst woontoezicht om een afspraak vast te leggen om na te gaan of het probleem rond de interne doorgangen kan worden opgelost, kon de eigenaar nooit tijdens de voorgestelde data aanwezig zijn. Momenteel is het pand doorgegeven aan de dienst wonen om een officiële procedure te starten. Tijdens een eerder onderzoek van de dienst wonen konden **slechts 13 van de 15 kamers** een conformiteitsattest krijgen. Voor de 2 andere kamers werd het attest geweigerd omdat deze niet via een interne doorgang de gemeenschappelijke keuken en/of badkamer/douche konden bereiken. Het attest voor de 13 kamers is geldig tot 05/02/2026. Er is een positief brandweerverslag, geldig tot 27/10/2025. Over de andere aspecten die de dienst woontoezicht onderzoekt is er nog geen informatie. Opgelet, sinds 01/01/2021 wijzigde de Vlaamse Wooncode naar de Vlaamse Codex Wonen. Ook inhoudelijk werden de minimale kwaliteitsnormen aangepast. Je vindt deze terug op https://vlok.vlaanderen.be/woningkwaliteitsnormen/Topics/Technisch_handboek.htm.

Dienst Woontoezicht
Professor van Overstraetenplein 1, 3000 Leuven

Het pand beschikt over een officiële binnenummering, door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd op 04/11/2016. Als bijlage vind je het binnenummeringsplan.

Varia

- Het pand ligt in de erfgoedcluster “eclectische burgerhuizen”. Dit wil zeggen dat er voor elke wijziging aan het pand vooraf een goedkeuring van de dienst onroerend erfgoed van de stad Leuven vereist is, zelfs als de wijziging zelf stedenbouwkundig niet-vergunningsplichtig is.
- Dit advies gaat enkel over het aantal woonegelegenheden. Indien het pand werd uitgebreid zonder vergunning na de inwerkingtreding van het gewestplan in 1977, zijn deze constructies uitdrukkelijk niet vergund. Wij hebben onvoldoende informatie om hier een uitspraak over te doen. Mocht het pand zonder vergunning zijn uitgebreid, dan zijn alle woonentiteiten in deze uitbouw nietig en kunnen zij alsnog niet vergund geacht worden.

Indien het aantal woonegelegenheden niet overeenkomt met onze vaststellingen, of er plannen zijn om het aantal woonegelegenheden te wijzigen, moet je een omgevingsvergunning aanvragen. Meer informatie over het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning en de contactgegevens van de dienst bouwen kan je vinden via de link: <https://www.leuven.be/omgevingsvergunning-stedenbouwkundige-handelingen>
Voor administratieve vragen kan je terecht bij data en GIS via het nummer 016/27 23 66.

Voor het verschaffen van deze inlichtingen wordt een bedrag aangerekend van **74 euro**.

Hoogachtend

Op last van het college van burgemeester en schepenen:

bij delegatie
Kathleen Lambie
afdelingshoofd Bouwen, Wonen en Milieu

Carl Devlies
schepen van financiën, ruimtelijk beleid en onroerend erfgoed

Bijlage

Ga je niet akkoord met het advies, dan kan je een bezwaar indienen.

Je hebt de mogelijkheid om bezwaar in te dienen tegen het advies.

Je moet je bezwaar schriftelijk indienen binnen de 30 dagen van dit schrijven.

Hoe indienen?

Een bezwaarschrift kan je per brief indienen, gericht aan het college van burgemeester en schepenen, Professor Van Overstraetenplein 1, 3000 Leuven of via mail naar notarisinfo@leuven.be

Het bezwaarschrift dient volgende zaken te omvatten:

- je naam en adres;
- de reden van je bezwaar;
- de details van de stedenbouwkundige aanvraag waarover het bezwaar gaat;
- een datum en handtekening.

Wens je gehoord te worden rond je bezwaar, dan moet je dit uitdrukkelijk vragen in je bezwaarschrift.

Indien je over stukken beschikt die een bewijs vormen dat een ander dan het hierboven vermelde aantal woongelegenheden vergund moet worden geacht, bezorg ons dit binnen de termijn van 30 dagen na datum van dit schrijven, waarna de stad deze bijkomende stukken onderzoekt en haar beslissing hierover heroverweegt.

Bezorg geregistreerde huurcontracten of niet-geregistreerde huurcontracten mits vergezeld door betalingsbewijzen van de huur. Dit enkel voor zover deze gaan over de relevante periode in en rond het jaar 2000.

Opgelet, de stad maakt zelf een beoordeling van de relevantie en de bewijswaarde van aangebrachte stukken. Zo vormt een loutere vermelding van het kadaster of een vermelding in een vroegere koopakte geen sluitend bewijs. In combinatie met verschillende andere aanwijzingen echter kunnen deze elementen mogelijks wel in overweging worden genomen.