

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2015/0155 van 17 maart 2015  
in de zaak 1314/0007/A/4/0005

*In zake:*

1. de bvba **BIMMOC**
2. de heer **Christiaan TEUNISSEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Els EMPEREUR  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 18 september 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 1 augustus 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 22 maart 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het verbouwen van een achterbouw tot 2 studio's en gemeenschappelijke ruimte voor studentenhuysvesting (gedeeltelijke regularisatie).

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te Leuven, Frederik Lintstraat 148 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 251f15.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 25 november 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Karolien BULKMANS die loco advocaat Els EMPEREUR verschijnt voor de verzoekende partijen, is gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

### III. FEITEN

1.

Op 19 juni 2009 heeft het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven aan de eerste verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het “verbouwen en uitbreiden van een studentenwoning” tot 37 kamers in de Leuvense binnenstad.

Op 5 augustus 2010 werd een proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwkundig misdrijf opgesteld, waarin onder meer wordt vastgesteld dat het bouwblok in de tuinzone - op de goedgekeurde plannen voorzien als fietsenberging en op de verdieping als gemeenschappelijke ruimte - door de inrichting van 4 bijkomende studio's niet conform de vergunning werd uitgevoerd.

Het proces-verbaal luidt onder meer als volgt:

“  
...

- *Beschrijving van de wederrechtelijke bouwwerken: niet volgen van de stedenbouwkundige vergunning (RO2009/0333) van 19-06-2009 voor het verbouwen & uitbreiden van een studentenwoning, namelijk inrichten van bijkomende woongelegenheden zonder de nodige vergunning en het omvormen van kamers tot studio's*
- *Omschrijving: Volgens de stedenbouwkundige vergunning RO2009/0333 (CBS 19-06-2009) worden in het nieuwe gedeelte aan de rechter zijde kamers voorzien met sanitaire nutsvoorzieningen (toilet/douche/wastafel) terwijl met telkens in dit nieuwe gedeelte een keukenblok met afwasbak en kookplaten voorzien heeft en een inrichting als studio bekomen werd (geen gemeenschappelijke ruimten noodzakelijk). In de oude bouwblok in de tuinzone die op de goedgekeurde plannen voorzien werd als fietsenberging en op de verdieping als gemeenschappelijke ruimte werd in strijd met de vergunning een inrichting van 4 bijkomende studio's uitgevoerd.*

...”

2.

Op 31 december 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het verbouwen van een achterbouw tot 2 studio's en gemeenschappelijke ruimte voor studentenhuysvesting”.

Het betrokken perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan 'Leuven', gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in 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 dienst Wonen van de stad Leuven verleent op 25 februari 2013 een ongunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven weigert op 22 maart 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“...

*Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 13-03-2013. De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft de aanvraag als volgt beoordeeld.*

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

...

*Het project omvat het wijzigen van een stedenbouwkundige vergunning met het verbouwen van een achterbouw tot 2 studio's en gemeenschappelijke ruimte voor studentenhuysvesting. Een deel van de bibliotheek op de 1<sup>e</sup> verdieping en een deel van de gemeenschappelijke eetruimte op het gelijkvloers wordt omgevormd tot 2 studio's. Het resterende achterliggende deel op het gelijkvloers wordt omgevormd tot gemeenschappelijke keuken en het resterende achterliggend deel op de verdieping tot gemeenschapsruimte. Ook worden 8 extra overdekte fietsenstallingen op de binnenpatio voorzien.*

***De werken werden al uitgevoerd.***

***Op 05.08-2010 werd een PV opgesteld voor het niet volgen van de stedenbouwkundige vergunning (R0200910333) van 19-06-2009 voor het verbouwen & uitbreiden van een studentenwoning. Er werden namelijk bijkomende woongelegenheden ingericht zonder de nodige stedenbouwkundige vergunning en het omvormen van kamers tot studio's.***

***Er werd hiervoor een herstellvordering opgemaakt.***

...

*2.c. Verenigbaarheid met andere voorschriften*

*Het project werd getoetst aan de algemene bouwverordening Leuven (ABL) en **voldoet niet** aan:*

***H2 art. 3.1.4*** *De regelgeving m.b.t. de gelijkvloerse bebouwbare oppervlakte moet een kwalitatieve uitbouw van gezinswoningen mogelijk maken en mag niet gebruikt worden om aparte woonentiteiten in "2e orde "te bouwen.*

- *De achterbouw moet gemeenschappelijke ruimte blijven, horende bij de studentenkamers in het hoofdgebouw.*

**H3 art. 2.1.3** Iedere kamer moet gebruik kunnen maken van een gemeenschappelijke ruimte met kookgelegenheid die een netto vloeroppervlakte heeft van minstens 1,5m<sup>2</sup> per kamer, met een minimum van 6m<sup>2</sup>.

- De gemeenschappelijke keuken heeft een netto vloeroppervlakte van 30,51 m<sup>2</sup>. Deze netto vloeroppervlakte is onvoldoende voor 39 studentenkamers (of 37 zoals vergund in R02009/0333). Bovendien zijn de gemeenschappelijke ruimten enkel bereikbaar langs buiten.

Bovendien wordt er zowel door architect als bouwheer foutieve informatie verschaft. Op het aanvraagformulier wordt verklaard dat de werken nog niet werden uitgevoerd. Er is reeds een PV opgesteld en herstellordering gestart. Volgens de Vlaamse Codex RO art. 4.2.24 moet er een kopie van het opgestelde PV bij de aanvraag gevoegd worden. Dit is niet het geval.

**VCRO art. 4.2.24. §1.** Een regularisatievergunning is een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning die tijdens of ná het verrichten van vergunningsplichtige handelingen wordt afgeleverd.

Bij de beoordeling van het aangevraagde worden de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt genomen.

**§2.** Een aanvraag tot regularisatie bevat een afschrift van eventuele processen-verbaal, administratieve beslissingen en rechterlijke beslissingen met betrekking tot de constructie, dewelke ter kennis van de aanvrager werden gebracht.

De parkeerverordening van de stad Leuven is van toepassing. De fietsenstalling in de kelder is moeilijk bereikbaar. Bovendien is er weinig bewegingsruimte. De 90 cm vrije doorgang tot de fietsenstalling is niet overal gegarandeerd. Bovendien beschikt het project niet over autostaanplaatsen.

## **2.d. Beoordeling van de externe adviezen**

Onroerend erfgoed heeft geen bezwaar tegen de geplande werken in de brief van 26-02-2013 (ref. 4.002/24062/99.544).

Er werd een ongunstig advies verstrekt door wonen in de brief van 25-02-2013 (ref. RO w/13/0082).

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

De woongelegenheden bevinden zich buiten de 15 m bouwdiepte.

Het inrichten van studio's in 2<sup>o</sup> orde kan niet toegelaten worden. De gelijkvloerse uitbouw moet behoren tot de hoofdwoongelegenheid in een gebouw. De ruimte in de achterbouw is nodig om voldoende grote gemeenschappelijke ruimten te voorzien bij de studentenkamers in het hoofdgebouw. Bovendien is het aangewezen dat de gemeenschappelijke ruimten intern bereikt kunnen worden.

Bijkomend wordt er onjuiste informatie aangebracht door architect en bouwheer en is niet alle relevante informatie bij de aanvraag gevoegd.

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

...

*2.j. Advies van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar*

*Omwille van bovenstaande redenen wordt deze aanvraag **ongunstig** geadviseerd. **Het aspect bouwovertreiding wordt afzonderlijk behandeld.***

...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 24 april 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 juli 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 30 juli 2013 beslist de verwerende partij op 1 augustus 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### 5.2 Beschrijving van de aanvraag

*De aanvraag beoogt de regularisatie van de verbouwing en functiewijziging van een bestaand bijgebouw achter een studentenhuus. Op de benedenverdieping wordt een studio van circa 30m<sup>2</sup> en een gemeenschappelijke keuken van 30.6m<sup>2</sup> ingericht. Deze ruimtes zijn bereikbaar vanaf de koer achter het hoofdgebouw. Op de eerste verdieping wordt een studio van circa 37m<sup>2</sup> voorzien en een gemeenschappelijke ruimte/tv-zaal van circa 35.2m<sup>2</sup>. De studio is rechtstreeks toegankelijk vanaf de trapthal in het hoofdgebouw, de gemeenschappelijke ruimte is bereikbaar middels een trap vanaf de koer.*

#### 5.3 Beschrijving van de plaats

*De aanvraag is gelegen langs de Frederik Lintstraat, in de Leuvense binnenstad. De omgeving wordt gekenmerkt door een dichte aaneengesloten bebouwing, met voornamelijk residentiële functie. De buurt telt een groot aantal studentenhuizen. Het goed in kwestie bestaat uit twee aaneengesloten gebouwen met een gemeenschappelijke tuin. Links staat een statig herenhuis met vier bouwlagen, rechts is recent een lage garage vervangen door een hedendaags volume. Dit volume telt ook vier bouwlagen, maar heeft een lagere kroonlijst dan het herenhuis en sluit zo aan bij het rechter aanpalend gebouw. Zowel in het oude als het nieuwe volume zijn studentenkamers ondergebracht. In de tuinzone staat een bijgebouw van circa 7m breed, circa 17.5m diep en twee bouwlagen. Dit bijgebouw werd gebruikt als bibliotheek, keuken, eetzaal en gemeenschappelijke ruimte bij een klooster.*

#### 5.4 Historiek

- op 6 februari 2009 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het verbouwen van studentenkamers en de nieuwbouw van studentenkamers;
- op 19 juni 2009 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een studentenhuus met 37 studentenkamers.

...

*c) De aanvraag valt onder de toepassing van de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg. Artikel 5.4.2 bepaalt*

*dat er bij een verbouwing 1 parkeerplaats dient voorzien worden per bijkomende woongelegenheid. Er moeten dus 2 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Op de plannen zijn geen parkeerplaatsen getekend. Artikel 5.4.2 en artikel 5.4.8 bepalen verder dat elke kamer/studio over een fietsenstalling moet beschikken.*

*De vergunning van 19 juni 2009 voorzag een grote fietsenstalling in de achterbouw. Deze achterbouw wordt nu ingenomen door studio's en gemeenschappelijke ruimtes. De fietsenstalling moet hierdoor verhuizen naar de kelder. Het is niet duidelijk hoe hoog de kelderruimte is. Bovendien is de kelder enkel bereikbaar middels een kleine steile trap. De parkeerverordening van de stad stelt dat de fietsenstalling goed toegankelijk moet zijn. Gezien het, onder meer door de bocht die moet gemaakt worden, niet evident is een fiets langs deze weg tot in de kelder te brengen, is het weinig waarschijnlijk dat de fietsenkelder optimaal wordt gebruikt. Op die manier zullen er veel fietsen op de stoep gestald worden. Het project herbergt een relatief groot aantal kamers. Het is niet aangewezen de parkeerbehoefte van zoveel kamers door een slechte bereikbaarheid van de fietsenstalling af te wentelen op het openbaar domein. In een project met 37 studentenwoongelegenheden is het onaanvaardbaar een ruime en vlot toegankelijke fietsenstalling te vervangen door studio's. De aanvraag komt dan ook niet in aanmerking voor vergunning. Door het grote aantal fietsen dient de volledige benedenverdieping van de achterbouw als fietsenstalling gebruikt te worden, zoals voorzien in de vergunning van 2009.*

*d) De aanvraag valt onder de toepassing van de algemene bouwverordening van de stad Leuven. Dit maakt dat zowel aan de inplanting als aan de kwaliteit van de woningen een groot aantal voorschriften zijn verbonden.*

*Artikel 2.1.3, hoofdstuk 3 bepaalt dat iedere kamer gebruik moet kunnen maken van een gemeenschappelijke ruimte met kookgelegenheid die een netto vloeroppervlakte heeft van minstens 1,5m<sup>2</sup> per kamer, met een minimum van 6m<sup>2</sup>. Er worden 37 kamers voldoende groot bevonden. Er moet dus een gemeenschappelijke ruimte met kookgelegenheid van minimaal 55.5m<sup>2</sup> worden gerealiseerd. Op de plannen wordt een gemeenschappelijke keuken van 30.6m<sup>2</sup> getekend op de benedenverdieping en een gemeenschappelijke ruimte van 35.2m<sup>2</sup> op de eerste verdieping. Gezien de gemeenschappelijke keuken op de benedenverdieping niet in aanmerking kan genomen worden dient de gemeenschappelijke ruimte op de verdieping te vergroten. Het is aangewezen de volledige verdieping van de achterbouw te benutten als gemeenschappelijke ruimte. De ruimte is dan ook rechtstreeks bereikbaar vanuit het hoofdgebouw, zodat een verplaatsing in open lucht vermeden wordt.*

*In bijkomende en ondergeschikte orde kan nog opgemerkt worden dat de indeling van de gemeenschappelijke ruimtes weinig geloofwaardig is. Door de gemeenschappelijke ruimtes te spreiden over verschillende verdiepingen en ze elk te voorzien van een kleine sanitaire cel wordt de indruk gewekt dat deze ruimtes als afzonderlijke studio's zullen gebruikt worden.*

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

- de fietsenstalling voor 39 kamers wordt voorzien in de kelder, die slechts toegankelijk is middels een smalle en steile trap, op die manier zal de parkeerbehoefte afgewenteld worden op het openbaar domein, de vergunde ruime fietsenstalling in de achterbouw dient behouden te blijven;*

- doordat de gemeenschappelijke keuken op de benedenverdieping niet in aanmerking kan genomen worden beschikken de studentenkamers niet over voldoende ruime gemeenschappelijke ruimtes, het is aangewezen de verdieping van de achterbouw volledig te benutten als gemeenschappelijke ruimte.
- ...

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 VORDERING TOT Vernietiging

##### A. Eerste en tweede middel

*Standpunten van de partijen*

1.

In het eerste middel voeren de verzoekende partijen een schending aan van artikel 2.4 van de stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van het motiverings-, zorgvuldigheids-, redelijkheids-, vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel en het ontbreken van de vereiste feitelijke en juridische grondslag.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

*Artikel 2.4 van de Stedenbouwkundige Verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg, die van toepassing was ten tijde van de vergunningsaanvraag en de bestreden beslissing, (hierna: Parkeerverordening) stelde:*

“

##### **2.4 Fietsenstalling :**

*Een box waarvan de minimum binnenafmetingen zijn: 1,92m lang, 0,70m breed en 1,25m hoog; ofwel een standplaats (overdekt of in open lucht) daartoe speciaal aangelegd en uitgerust en als dusdanig door het college aanvaardt. De minimum afmetingen van de standplaats zijn 1,75m lang en 0,70m breed. De standplaats dient minimaal verhard te worden met grint. De stalling moet gemakkelijk toegankelijk zijn vanaf het openbaar domein d.w.z. zonder door woon of bureelgedeelten van het gebouw te gaan. De vrije breedte van de toegangsweg tot de berging moet min 0,90m bedragen.*

“

*De voorziene fietsenstalling voldoet aan al deze vereisten wat betreft afmetingen en verhardingen. Dit wordt door de verwerende partij in de bestreden beslissing niet betwist. De enige bewering dat "niet duidelijk" zou zijn hoe hoog de kelderruimte is, kan niet*

*worden gevolgd, nu deze ruimte reeds in de stedenbouwkundige vergunning van 19 juni 2009 vergund was als gemeenschappelijke keuken. Op grond van artikel 8, §2 van het Kamerdecreet dient de vrije hoogte tussen plafond en vloer minstens 2, 20 meter te bedragen, wat in casu ook het geval is.*

*De verwerende partij besloot evenwel tot weigering van de vergunning omdat de fietsenstalling niet gemakkelijk toegankelijk zou zijn, hetgeen zou zijn vereist door de Parkeerverordening van de Stad.*

*Er dient evenwel te worden benadrukt dat artikel 2.4 van de Parkeerverordening bepaalt dat de stalling "gemakkelijk toegankelijk (moet) zijn vanaf het openbaar domein" en hiervoor zelf een definitie geeft, zijnde:*

*"d.w.z. zonder door woon- of bureelgedeelten van het gebouw te gaan".*

*In casu blijkt dat de fietsenstalling vlot bereikbaar is vanop het openbaar zonder domein, zonder door enige woon- of bureelgedeelten van het gebouw te moeten gaan. Dit is de enige vereiste die in de Parkeerverordening dienaangaande wordt opgenomen, zodat dient te worden erkend dat de aanvraag op geen enkel punt strijdig is met de Parkeerverordening.*

*De verwerende partij kon dan ook niet besluiten dat de fietsenstalling niet zou voldoen aan de vereiste van "goede toegankelijkheid" van de Parkeerverordening van de Stad.*

*Daarenboven merkt verzoekende partij nog op dat de fietsenstalling wel degelijk vlot toegankelijk is, dat zij in haar beroepsnota verduidelijkte dat de fietsenstalling wordt voorzien in de vorm van een fietsenkelder, hetgeen veelvuldig voorkomt bij zowel private woningen als publieke gebouwen (gemeentehuizen, universiteitsgebouwen en dergelijke). Dergelijke fietsenkelder wordt uitgerust met een fietsengoot, zodat studenten hun fiets wel degelijk eenvoudig kunnen stallen. Tevens werd uiteengezet dat de ingang van het gebouw waarlangs de studenten niet hun fiets dienen binnen te komen, dezelfde is gebleven als degene die werd vergund op 19 juni 2009.*

*Op geen enkele manier wordt in de bestreden beslissing verduidelijkt waarom de argumenten van verzoekende partij niet worden weerhouden. De bewering in de bestreden beslissing dat "de toelichting (...) geen nieuwe relevante elementen (brengt) ten overstaan van de stukken in het dossier", is een loutere stijlformule en strijdt met het dossier. De argumentatie wordt op geen enkele manier weerlegd, de verwerende partij neemt louter het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar over.*

*Dergelijke motivering is strijdig met de aangehaalde artikelen en beginselen, nu luidens de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen elke bestuurshandeling de redenen moet vermelden die haar verantwoorden en die redenen afdoende moeten zijn.*

*De Raad van State stelde in dit verband: (...) (RvS, Goossens, nr. 166.886 van 18 januari 2007, eigen onderstreping).*

*En nog: (...) (RvS, Derijcke- Hons, nr. 71743 van 11 februari 1998, eigen onderstreping).*

*De verwerende partij heeft klaarblijkelijk het aanvraagdossier en de van toepassing zijnde Parkeerverordening niet correct beoordeeld, en kon daardoor niet in redelijkheid tot haar*



*beslissing komen. Er wordt immers voldaan aan alle vereisten van de Parkeerverordening terzake, ook wat betreft de "gemakkelijke toegankelijkheid vanaf het openbaar domein". Ook worden de bijkomende bewijsstukken en argumentatie die naar voren werden gebracht voor en tijdens de hoorzitting, niet bij de besluitvorming betrokken, laat staan besproken.*

*Nochtans vereisen de aangehaalde bepalingen dat de overheid deze bij de besluitvorming betreft en dat zij aangeeft waarom zij deze al dan niet overtuigend acht.*

*Het eerste middel is gegrond.*

*...*

De verwerende partij repliceert:

*"...*

*In hun eerste middel argumenteren verzoekende partijen dat de bestreden beslissing een schending zou inhouden van art. 2.4 van de stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg. Tevens zou de bestreden beslissing het materiële en formele motiveringsbeginsel (artt. 2 en 3 van de formele motiveringswet) schenden, alsmede het zorgvuldigheids-, redelijkheids-, vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel.*

*Volgens verzoekende partijen zou verwerende partij in de bestreden beslissing meer bepaald ten onrechte geoordeeld hebben dat de voorziene fietsenstalling niet vlot toegankelijk zou zijn, en zou zij onder meer om deze reden de stedenbouwkundige aanvraag ten onrechte hebben geweigerd.*

*Deze argumentatie kan echter niet worden bijgetreden.*

*Vooreerst dient te worden opgemerkt dat dit middel kritiek op een overtollig motief betreft. Immers, verwerende partij heeft in de bestreden beslissing de stedenbouwkundige vergunning niet alleen geweigerd om reden dat de voorziene fietsenstalling niet goed toegankelijk is en bijgevolg niet voldoet aan de Parkeerverordening van de stad Leuven, ook heeft zij de vergunning geweigerd omdat het studentenhuisvestingscomplex niet over voldoende ruime gemeenschappelijke ruimtes zal beschikken. Deze laatste reden is reeds een voldoende weigeringsgrond voor de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning: het motief dat er niet voldoende ruime gemeenschappelijke ruimtes worden voorzien, kan het bestreden weigeringsbesluit reeds dragen.*

*In een arrest van uw Raad werd in gelijkaardige zin reeds het volgende geoordeeld (Raad voor Vergunningsbetwistingen, nr. A/2012/0340 van 29 augustus 2012): (...)*

*In gelijkaardige zin oordeelde de Raad van State in haar arrest van 4 maart 2011 (R.v.St., Vanderleenen-B.V.B.A. Peter Brevan International, nr. 211.811, 4 maart 2011): (...)*

*Dit eerste middel van verzoekende partijen dient dan ook als onontvankelijk, minstens als ongegrond, te worden verworpen, vermits het slechts kritiek op een overtollig motief betreft en de bestreden beslissing reeds door de schending van art. 2.1.3 van hoofdstuk 3 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven (m.b.t. de vereisten inzake te voorziene gemeenschappelijke ruimtes) wordt gedragen.*

*In ondergeschikte orde wenst verwerende partij op te merken dat het geenszins zo is dat verwerende partij ten onrechte zou hebben geoordeeld dat de voorziene fietsenstalling niet vlot toegankelijk is.*

*Immers, uit de plannen blijkt dat de fietsenstalling in de kelder van de achterbouw zal worden ondergebracht en dat deze stalling enkel bereikbaar zal zijn via een kleine, smalle en steile trap.*

*Tevens blijkt uit de plannen dat de toegang tot deze ondergrondse fietsenstalling een scherpe bocht omvat, waardoor het geenszins evident zal zijn om een fiets langs deze weg tot in de kelder te brengen.*

*Het is dan ook weinig waarschijnlijk dat de fietsenkelder optimaal gebruikt zal worden, en er kan dan ook terecht gevreesd worden dat de parkeerbehoefte hierdoor zal worden afgewenteld op het openbaar domein.*

*Verwerende partij heeft om die reden dan ook terecht geoordeeld dat de voorziene fietsenstalling slecht toegankelijk is en bijgevolg niet voldoet aan de voorwaarden, zoals gesteld in art. 2.4 van de Leuvense stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg.*

*Volgens verzoekende partijen zou het voor art. 2.4 van de Leuvense Parkeerverordening evenwel volstaan dat de fietsenstalling gemakkelijk toegankelijk is vanaf het openbaar domein, d.w.z. dat men niet door woon- of bureelgedeelten moet gaan om de fietsenstalling te bereiken. Ook deze argumentatie kan echter niet worden bijgetreden. Het is immers toch uiteraard ook noodzakelijk dat een fietsenstalling ook vlot toegankelijk is in de spraakgebruikelijke betekenis. M.a.w., een fietsenstalling die niet door woon- of bureelgedeelten gaat, maar waarbij het wel praktisch onmogelijk, of toch minstens bijzonder moeilijk, is om ze daadwerkelijk te bereiken met een fiets (in casu door de aanwezigheid van een scherpe bocht in de smalle, steile toegangstrap), kan toch geenszins als een 'goed toegankelijke' fietsenstalling worden beschouwd, zoals vereist in art. 2.4 van de Leuvense Parkeerverordening.*

*Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht geoordeeld dat de voorziene fietsenstalling niet goed toegankelijk is, en heeft bijgevolg terecht onder meer om deze reden de stedenbouwkundige aanvraag geweigerd.*

*Van enige schending van art. 2.4 van de stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg kan er in casu dan ook zeker geen sprake zijn.*

*Daarnaast schendt de bestreden beslissing evenmin de formele en / of materiële motiveringsplicht (artikelen 2 en 3 Wet 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen).*

*Vooreerst wenst verwerende partij in dit kader op te merken dat verzoekende partijen er blijkbaar verkeerdelijk vanuit gaan dat de motiveringsplicht van verwerende partij dezelfde zou zijn als de motiveringsplicht die geldt voor jurisdictionele beslissingen. Voor administratieve rechtshandelingen geldt echter geenszins dat alle opgeworpen argumenten moeten worden behandeld, evenmin moet uit de redengeving van de beslissing blijken dat de argumenten van partijen zijn onderzocht. Het bestuur is niet verplicht om alle aangehaalde feitelijke en juridische argumenten te beantwoorden. Het volstaat dat de motivering draagkrachtig is, hetgeen in casu het geval is. Aan de formele*

en materiële motiveringsplicht is m.a.w. voldaan wanneer de door het bestuur aangehaalde motieven volstaan om de beslissing te dragen (A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME, J. VANDE LANOTTE, *Overzicht van het Belgisch Administratief Recht*, Mechelen, Kluwer, 2002). Door niet alle argumenten van verzoekende partijen te weerleggen, maar hierbij wel de beslissing afdoende en uitdrukkelijk te motiveren, heeft verwerende partij dan ook geenszins de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet en/of het materiële motiveringsbeginsel geschonden.

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

Verder kan er in casu evenmin sprake zijn van enige schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. Uit de bestreden beslissing blijkt immers ontegensprekelijk dat verwerende partij wel degelijk de aanvraag afdoende en zorgvuldig heeft onderzocht. Op basis van het administratief dossier heeft verwerende partij immers een volledig onderzoek ten gronde gevoerd. Verwerende partij heeft de onderliggende feitelijke motieven in de bestreden beslissing op een correcte wijze geïnterpreteerd, heeft de aanvraag en de omliggende omgeving zorgvuldig beoordeeld, heeft haar beslissing voldoende juridisch gemotiveerd, en heeft op basis van het zorgvuldig samengesteld en volledig administratief dossier een volledig zicht kunnen krijgen op de aanvraag en heeft bijgevolg in redelijkheid een gefundeerde beslissing kunnen nemen.

Daarnaast schendt de bestreden beslissing evenmin 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.

Tenslotte schendt de bestreden beslissing evenmin het rechtszekerheids- en / of het vertrouwensbeginsel. Dit onderdeel van het middel kan trouwens hoe dan ook niet worden weerhouden, vermits verzoekende partijen in hun verzoekschrift helemaal niet uiteenzetten op welke manier er dan sprake zou zijn van deze beweerd schending. Verzoekende partijen werken deze beweerd schending niet uit in hun verzoekschrift, hoewel artikel 11, tweede lid, 7° van het Procedurebesluit nochtans uitdrukkelijk bepaalt 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 geschonden wordt. De beweerd schending van het rechtszekerheids- en / of het vertrouwensbeginsel kan dan ook niet worden aangenomen, doch dient te worden afgewezen als onontvankelijk bij gebrek aan een voldoende duidelijke omschrijving en toepassing van de vermeende geschonden rechtsregel (zie o.a. arresten Raad voor Vergunningsbetwistingen, m.n. A/2011/0063 van 10 mei 2011, A/2011/0043 van 6 april 2011 en A/2011/0019 d.d. 2 maart 2011).

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

*Het eerste middel van verzoekende partijen dient derhalve te worden afgewezen als ongegrond.*

*...*

De verzoekende partijen dupliceren:

*“ ...*

*Verzoekende partij verwijst voor de toelichting bij dit middel naar de uiteenzetting terzake in het verzoekschrift tot vernietiging, waarin zij volhardt en dewelke hier als integraal hernomen dient te worden beschouwd.*

*In het licht van de antwoordnota van de verwerende partij, wenst zij hieraan nog toe te voegen en verduidelijken hetgeen volgt.*

*In de eerste plaats kan de verwering van verwerende partij dat dit middel een overtollig motief zou betreffen, niet worden gevolgd. De verwerende partij stelt dat het middel betrekking zou hebben op een overtollig motief, omdat in de bestreden beslissing tot weigering zou besloten zijn omdat het studentenhuysvestingscomplex niet over voldoende gemeenschappelijke ruimte zou beschikken.*

*Er kan evenwel niet worden ingezien hoe kritiek op het weigeringsmotief over de fietsenstalling een overtollig motief zou kunnen betreffen, aangezien de verwerende partij immers zélf bevestigt (pagina 11 van haar antwoordnota) dat de voorziene gemeenschappelijke ruimte op het gelijkvloers niet in aanmerking zou kunnen worden genomen, omdat "de voorziene fietsenstalling op de kelderverdieping niet goed toegankelijk is (...) en bijgevolg in de achterbouw moet voorzien blijven (...) En vermits deze fietsenstalling behouden dient te blijven in de achterbouw op het gelijkvloers, kan de gemeenschappelijke ruimte die aldaar werd voorzien uiteraard niet in aanmerking worden genomen, waardoor de stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd".*

*Met andere woorden: de verwerende partij geeft zelf toe dat het weigeringsmotief omtrent de gemeenschappelijke ruimte in wezen voortvloeit uit het gegeven dat de fietsenruimte niet goed toegankelijk zou zijn! Verwerende partij hanteert met andere woorden een cirkelredenering: de middelen omtrent de fietsenstalling zouden overtollige motieven uitmaken, omdat al geweigerd zou worden omwille van het vermeend gebrek in de gemeenschappelijke ruimten..., terwijl de inrichting van de gemeenschappelijke ruimten geweigerd zou worden omwille van een vermeend gebrek in de fietsenstalling. Het eerste middel kan dus ook in geen geval geacht worden betrekking te hebben op een overtollig motief, zoals verwerende partij in haar antwoordnota zelf bevestigt.*

*Daarenboven werd in het verzoekschrift tot vernietiging van verzoekende partij bij Uw Raad óók de beoordeling uit de bestreden beslissing omtrent de gemeenschappelijke ruimten aangevochten (derde en vierde middel van het verzoekschrift). Verzoekende partij toont immers in het derde en vierde middel nauwgezet aan dat de gemeenschappelijke ruimten in de achterbouw wel degelijk droog kunnen worden bereikt, zodat deze wel degelijk aan de normen voldoen en als gemeenschappelijke ruimten in aanmerking kunnen worden genomen. Minstens kon een afwijking op grond van artikel 3 van hoofdstuk 1 van de Algemene Bouwverordening worden toegestaan.*

*Aangezien ook het tweede weigeringsmotief van de verwerende partij betwist wordt, kan niet ingezien worden hoe het eerste middel betrekking zou hebben op een overtollig motief.*

*De verwerende partij besloot onder meer tot weigering van de vergunning omdat de fietsenstalling niet gemakkelijk toegankelijk zou zijn, hetgeen zou zijn vereist door de Parkeerverordening van de Stad. Er dient evenwel te worden herhaald dat artikel 2.4 van de Parkeerverordening bepaalt dat de stalling "gemakkelijk toegankelijk (moet) zijn vanaf het openbaar domein" en hiervoor zelf een definitie geeft, zijnde:*

*"d.w.z. zonder door woon- of bureelgedeelten van het gebouw te gaan".*

*In casu blijkt dat de fietsenstalling vlot bereikbaar is vanop het openbaar zonder domein, zonder door enige woon- of bureelgedeelten van het gebouw te moeten gaan. Dit is de enige vereiste die in de Parkeerverordening dienaangaande wordt opgenomen, zodat dient te worden erkend dat de aanvraag op geen enkel punt strijdig is met de Parkeerverordening. De verwerende partij kon dan ook niet besluiten dat de fietsenstalling niet zou voldoen aan de vereiste van "goede toegankelijkheid" van de Parkeerverordening van de Stad.*

*De verwerende partij brengt tegen deze definitie in haar antwoordnota in dat het uiteraard ook noodzakelijk is dat de fietsenstalling "ook vlot toegankelijk is in de spraakgebruikelijke betekenis". Verzoekende partij had evenwel benadrukt, zowel in haar aanvullende nota, als tijdens de hoorzitting dat de fietsenstalling in realiteit wel degelijk vlot toegankelijk is, en zij verduidelijkt in haar beroepsnota dat de fietsenstalling wordt voorzien in de vorm van een fietsenkelder, hetgeen veelvuldig voorkomt bij zowel private woningen als publieke gebouwen (gemeentehuizen, universiteitsgebouwen en dergelijke). Dergelijke fietsenkelder wordt uitgerust met een fietsengoot, zodat studenten hun fiets wel degelijk eenvoudig kunnen stallen. Tevens werd uiteengezet dat de ingang van het gebouw waarlangs de studenten met hun fiets dienen binnen te komen, dezelfde is gebleven als degene die werd vergund op 19 juni 2009.*

*Op geen enkele manier wordt in de bestreden beslissing verduidelijkt waarom de argumenten van verzoekende partij niet worden weerhouden. De bewering in de bestreden beslissing dat "de toelichting (...) geen nieuwe relevante elementen (brengt) ten overstaan van de stukken in het dossier", is een loutere stijlformule en strijdt met het dossier. De argumentatie wordt op geen enkele manier weerlegd, de verwerende partij neemt louter het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar over.*

*Dergelijke motivering is strijdig met de aangehaalde artikelen en beginselen, nu luidens de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen elke bestuurshandeling de redenen moet vermelden die haar verantwoorden en die redenen afdoende moeten zijn.*

*De verwerende partij heeft klaarblijkelijk het aanvraagdossier en de van toepassing zijnde Parkeerverordening niet correct beoordeeld, en kon daardoor niet in redelijkheid tot haar beslissing komen. Er wordt immers voldaan aan alle vereisten van de Parkeerverordening terzake, ook wat betreft de "gemakkelijke toegankelijkheid vanaf het openbaar domein". Ook worden de bijkomende bewijsstukken en argumentatie die naar voren werden gebracht voor en tijdens de hoorzitting, niet bij de besluitvorming betrokken, laat staan besproken.*

*Nochtans vereisen de aangehaalde bepalingen dat de overheid deze bij de besluitvorming betreft en dat zij aangeeft waarom zij deze al dan niet overtuigend acht.*

*...*

2.

In het tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.7.21, § 1 VCRO, van artikel 6 van de parkeerverordening van de stad Leuven, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, en van het motiverings- en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

*“ ...*

*Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt niet dat de vergunningverlenende overheid heeft rekening gehouden met de bepaling van artikel 6 Parkeerverordening, hetgeen een vervangende belasting voorziet ingeval de fietsenstallingen niet worden aangelegd of niet kunnen worden aangelegd.*

*Artikel 4.7.21. §1 VCRO bepaalt:*

*"Tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag kan een georganiseerd administratief beroep worden ingesteld bij de deputatie van de provincie waarin de gemeente is gelegen. Bij het behandelen van het beroep **onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid.**"*

*Ook de parlementaire voorbereiding bij deze bepaling (Parl. St. VI. P., 2008-2009, nr. 2011/1, 183) en de rechtsleer stellen unaniem dat de Deputatie als beroepsorgaan verplicht is een eigen en volledig nieuw onderzoek te voeren, zowel t.a.v. de legaliteitsaspecten als t.a.v. de opportuniteitsaspecten. (A. Mast, J. Dujardin, M. Van Damme, J. Vande Lanotte, Overzicht van het Belgisch Administratief Recht, Kluwer, 2009, 401) Ook de Raad van State heeft herhaaldelijk bevestigd dat bij het behandelen van een georganiseerd bestuurlijk beroep de Deputatie de aanvraag in haar volledigheid en dus zowel ten aanzien van de rechtmatigheid als ten aanzien van de opportuniteit dient te onderzoeken. (RvS, Jacobs, nr. 77.076, 20 november 1998).*

*Artikel 6 van de Parkeerverordening stelde:*

*“*

*Indien de parkeerplaatsen en fietsenstallingen volgens deze verordening niet aangelegd (of niet kunnen aangelegd) worden, worden de verplichtingen voortkomend uit deze verordening vervangen worden door de betaling van de door het belastingsreglement ter zake opgelegde verplichting.*

*De verwerende partij werd door verzoeker uitdrukkelijk, zowel in het beroepschrift, als in de aanvullende nota na het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar, gewezen op deze bepaling in de Parkeerverordening.*

*Deze vervangende belasting wordt volgens de tekst van de Parkeerverordening zelfs niet aan enig opportuniteitsonderzoek onderworpen, nu deze louter stelt dat de verplichtingen "vervangen worden" door de belasting, zonder hieraan enige beoordeling te koppelen.*

*Verzoekende partij merkte dan ook op dat, nu men voorziet in de mogelijkheid om een éénmalige vervangende belasting te betalen voor de ontbrekende fietsenstallingen, hiermee wordt aangetoond dat een vermeend "gebrek" in de gemakkelijke toegankelijkheid (quod non, cfr. eerste middel) ervan geenszins een weigeringsgrond zou kunnen uitmaken.*

*Deze argumentatie werd door verwerende partij in de bestreden beslissing niet beoordeeld. Integendeel werd de bepaling die voorziet in het opleggen van een vervangende belasting zelfs in het geheel niet beoordeeld, noch vermeld.*

*De bestreden beslissing is dan ook niet afdoende en onzorgvuldig gemotiveerd.*

*Door zo te handelen, schendt de bestreden beslissing eveneens artikel 4.7.21 §1 VCRO, artikel 6 van de Parkeerverordening, de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de Uitdrukkelijke Motivering van Bestuurshandelingen en de beginselen van behoorlijk bestuur waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel.*

*...*

De verwerende partij repliceert:

*" ...*

*Deze argumentatie kan echter niet worden bijgetreden.*

*Vooreerst dient te worden opgemerkt dat dit middel kritiek op een overtollig motief betreft. Immers, verwerende partij heeft in de bestreden beslissing de stedenbouwkundige vergunning niet alleen geweigerd om reden dat de voorziene fietsenstalling niet goed toegankelijk is en bijgevolg niet voldoet aan de Parkeerverordening van de stad Leuven, ook heeft zij de vergunning geweigerd omdat het studentenhuysvestingscomplex niet over voldoende ruime gemeenschappelijke ruimtes zal beschikken. Deze laatste reden is reeds een voldoende weigeringsgrond voor de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning: het motief dat er niet voldoende ruime gemeenschappelijke ruimtes worden voorzien, kan het bestreden weigeringsbesluit reeds dragen.*

*In een arrest van uw Raad werd in gelijkaardige zin reeds het volgende geoordeeld (Raad voor Vergunningsbetwistingen, nr. A/2012/0340 van 29 augustus 2012): (...)*

*In gelijkaardige zin oordeelde de Raad van State in haar arrest van 4 maart 2011 (R.v.St., Vanderleenen-B.V.B.A. Peter Brevan International, nr. 211.811, 4 maart 2011):*

*"Bij de bespreking van het derde middel is gebleken dat de aanvraag strijdig is met artikel 19.1 van het geldende BPA. Dit motief volstaat om het bestreden besluit te dragen.*

*Het middel oefent kritiek uit op een overtollig motief. Het eventueel gegrond bevinden van dit middel kan niet leiden tot de nietigverklaring van het bestreden besluit.*

*Het middel is niet ontvankelijk."*

*Dit tweede middel van verzoekende partijen dient dan ook als onontvankelijk, minstens als ongegrond, te worden verworpen, vermits het slechts kritiek op een overtollig motief betreft en de bestreden beslissing reeds door de schending van art. 2.1.3 van hoofdstuk 3 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven (m.b.t. de vereisten inzake de te voorziene gemeenschappelijke ruimtes) wordt gedragen.*

*In dit kader kan het thans dan ook niet aan verwerende partij worden verweten dat zij geen rekening heeft gehouden met art. 6 van de Parkeerverordening, waarin een vervangende belasting wordt voorzien. Hoe dan ook stond het immers vast dat de stedenbouwkundige vergunning niet kon worden verleend, gelet op de onverenigbaarheid van de stedenbouwkundige aanvraag met art. 2.1.3 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven, zodat verwerende partij geen vervangende belasting meer diende op te leggen voor de voorgestelde gebrekkige fietsenstalling.*

*Daarenboven mag in casu niet uit het oog worden verloren dat het geenszins zo is dat er op het perceel in kwestie helemaal geen fietsenstallingen kunnen worden aangelegd, zoals art. 6 van de Parkeerverordening nochtans voorziet. Integendeel, verwerende partij heeft in de bestreden beslissing geoordeeld dat de bestaande, ruime fietsenstalling in de achterbouw op het gelijkvloers – die men thans wenst om te bouwen als studio's en gemeenschappelijke ruimtes – dient te worden behouden, zodat verwerende partij dan ook geen vervangende belasting overeenkomstig art. 6 van de Parkeerverordening diende op te leggen.*

*Van enige schending van art. 4.7.21, §1 VCRO en / of van art. 6 van de Parkeerverordening van de stad Leuven kan er in casu dan ook geen sprake zijn.*

*Daarnaast schendt de bestreden beslissing evenmin de formele en / of materiële motiveringsplicht (artikelen 2 en 3 Wet 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen).*

*Vooreerst wenst verwerende partij in dit kader – net zoals bij de weerlegging van het eerste middel – op te merken dat verzoekende partijen er blijkbaar verkeerdelijk vanuit gaan dat de motiveringsplicht van verwerende partij dezelfde zou zijn als de motiveringsplicht die geldt voor jurisdictionele beslissingen. Voor administratieve rechtshandelingen geldt echter geenszins dat alle opgeworpen argumenten moeten worden behandeld, evenmin moet uit de redengeving van de beslissing blijken dat de argumenten van partijen zijn onderzocht. Het bestuur is niet verplicht om alle aangehaalde feitelijke en juridische argumenten te beantwoorden. Het volstaat dat de motivering draagkrachtig is, hetgeen in casu het geval is. Aan de formele en materiële motiveringsplicht is m.a.w. voldaan wanneer de door het bestuur aangehaalde motieven volstaan om de beslissing te dragen (A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME, J. VANDE LANOTTE, Overzicht van het Belgisch Administratief Recht, Mechelen, Kluwer, 2002). Door niet alle argumenten van verzoekende partijen te weerleggen (in het bijzonder haar opmerking m.b.t. het opleggen van een vervangende belasting overeenkomstig art. 6 van de Parkeerverordening), maar hierbij wel de beslissing afdoende en uitdrukkelijk te motiveren, heeft verwerende partij dan ook geenszins de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet en/of het materiële motiveringsbeginsel geschonden.*

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



*met alle relevante feitelijke en juridische elementen heeft rekening gehouden, blijkt ook uit het administratief dossier.*

*Tenslotte kan er in casu evenmin sprake zijn van enige schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. Uit de bestreden beslissing blijkt immers ontegensprekelijk dat verwerende partij wel degelijk de aanvraag afdoende en zorgvuldig heeft onderzocht. Op basis van het administratief dossier heeft verwerende partij immers een volledig onderzoek ten gronde gevoerd. Verwerende partij heeft de onderliggende feitelijke motieven in de bestreden beslissing op een correcte wijze geïnterpreteerd, heeft de aanvraag en de omliggende omgeving zorgvuldig beoordeeld, heeft haar beslissing voldoende juridisch gemotiveerd, en heeft op basis van het zorgvuldig samengesteld en volledig administratief dossier een volledig zicht kunnen krijgen op de aanvraag en heeft bijgevolg in redelijkheid een gefundeerde beslissing kunnen nemen.*

*Het tweede middel van verzoekende partijen dient te worden afgewezen als ongegrond.  
...*

De verzoekende partijen dupliceren:

*“ ...*

*Verzoekende partij verwijst voor de toelichting bij dit middel naar de uiteenzetting terzake in het verzoekschrift tot vernietiging, waarin zij volhardt en dewelke hier als integraal hernomen dient te worden beschouwd.*

*In het licht van de antwoordnota van de verwerende partij, wenst zij hieraan nog toe te voegen en verduidelijken hetgeen volgt.*

*In de eerste plaats verwijst verzoekende partij voor wat betreft de repliek op de bewering van verwerende partij als zou dit middel betrekking hebben op "een overtollig motief", naar de toelichting die hierboven werd gegeven bij het eerste middel. Inderdaad kan niet worden ingezien hoe de middelen die handelen over de fietsenstalling betrekking zouden kunnen hebben op een overtollig motief, nu de verwerende partij in haar antwoordnota zelf meldt dat het weigeringsmotief omtrent de gemeenschappelijke ruimte in wezen voortvloeit uit het gegeven dat de fietsenruimte niet goed toegankelijk zou zijn. Verwerende partij hanteert met andere woorden een cirkelredenering: de middelen omtrent de fietsenstalling zouden overtollige motieven uitmaken, omdat al geweigerd zou worden omwille van het vermeend gebrek in de gemeenschappelijke ruimten... terwijl de inrichting van de gemeenschappelijke ruimten geweigerd zou worden omwille van een vermeend gebrek in de fietsenstalling.*

*Het middel heeft dan ook geenszins betrekking op een overtollig motief, en is alleszins ontvankelijk.*

*Artikel 6 van de Parkeerverordening stelde:*

*“*

*Indien de parkeerplaatsen en fietsenstallingen volgens deze verordening niet aangelegd (of niet kunnen aangelegd) worden, worden de verplichtingen voortkomend uit deze verordening vervangen worden door de betaling van de door het belastingsreglement ter zake opgelegde verplichting.*

*“*

*De verwerende partij werd door verzoeker uitdrukkelijk, zowel in het beroepschrift, als in de aanvullende nota na het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar, gewezen op deze bepaling in de Parkeerverordening. Deze vervangende belasting wordt volgens de tekst van de Parkeerverordening zelfs niet aan enig opportuniteitsonderzoek onderworpen, nu deze louter stelt dat de verplichtingen "vervangen worden" door de belasting, zonder hieraan enige beoordeling te koppelen.*

*Verwerende partij tracht in haar antwoordnota ten onrechte te doen uitschijnen dat enkel van deze optie gebruik zou kunnen worden gemaakt indien geen fietsenstallingen "kunnen" worden aangelegd. Integendeel blijkt uit de tekst van artikel 6 dat deze vervangende belasting ook wordt opgelegd als de vereiste fietsenstallingen wel kunnen, maar eenvoudigweg niet worden aangelegd.*

*De argumentatie van verzoekende partij dat een eenmalige vervangende belasting kon worden betaald, werd door verwerende partij in de bestreden beslissing niet beoordeeld. Integendeel werd de bepaling die voorziet in het opleggen van een vervangende belasting zelfs in het geheel niet beoordeeld, noch vermeld.*

*De bestreden beslissing is dan ook niet afdoende en onzorgvuldig gemotiveerd.  
...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In de bestreden beslissing wordt overwogen dat het aangevraagde niet in aanmerking komt voor vergunning om "volgende redenen":

- (1) de fietsenstalling voor 39 kamers wordt voorzien in de kelder, die slechts toegankelijk is middels een smalle en steile trap, op die manier zal de parkeerbehoefte afgewenteld worden op het openbaar domein, de vergunde ruime fietsenstalling in de achterbouw dient behouden te blijven;
- (2) doordat de gemeenschappelijke keuken op de benedenverdieping niet in aanmerking kan genomen worden beschikken de studentenkamers niet over voldoende ruime gemeenschappelijke ruimtes, het is aangewezen de verdieping van de achterbouw volledig te benutten als gemeenschappelijke ruimte.

Het eerste middel en het tweede middel houden verband met het eerste weigeringsmotief. In het eerste middel bekritiseren de verzoekende partijen dit motief en in het tweede middel wordt in essentie aangevoerd dat de verwerende partij ten onrechte heeft nagelaten om het opleggen van een vervangende belasting "voor de ontbrekende fietsenstallingen" te onderzoeken.

2.

De argumentatie van de verwerende partij dat het eerste weigeringsmotief een overtollig motief is in het licht van het tweede weigeringsmotief, kan slechts aangenomen worden indien wordt vastgesteld dat het tweede weigeringsmotief volstaat om de bestreden beslissing te dragen en de verzoekende partijen de wettigheid ervan niet betwisten, hetzij niet slagen in het aantonen van de onwettigheid ervan.

Zoals hierna zal blijken, bekritisieren de verzoekende partijen het tweede weigeringsmotief onder het derde middel, zodat de exceptie van de verwerende partij niet kan aangenomen worden bij het onderzoek van het eerste en tweede middel.

Bovendien moet vastgesteld worden dat het tweede weigeringsmotief verband houdt met het eerste weigeringsmotief. Het niet in aanmerking nemen van de gemeenschappelijke keuken op de benedenverdieping als gemeenschappelijke ruimte in het tweede motief, volgt uit het eerste motief dat vergunde fietsenberging op de benedenverdieping van de achterbouw behouden dient te blijven.

3.

Artikel 2 van de stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg (hierna : de parkeerverordening), zoals dit gold op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing, bevat “voor het gebruik van deze verordening” een aantal definities, waaronder de definitie van een fietsenstalling die als volgt luidt:

**“2.4 Fietsenstalling :**

*Een box waarvan de minimum binnenafmetingen zijn: 1,92m lang, 0,70m breed en 1,25m hoog; ofwel een standplaats (overdekt of in open lucht) daartoe speciaal aangelegd en uitgerust en als dusdanig door het college aanvaardt. De minimum afmetingen van de standplaats zijn 1,75m lang en 0,70m breed. De standplaats dient minimaal verhard te worden met grint. De stalling moet gemakkelijk toegankelijk zijn vanaf het openbaar domein d.w.z. zonder door woon- of bureelgedeelten van het gebouw te gaan. De vrije breedte van de toegangsweg tot de berging moet min 0,90m bedragen.”*

De parkeerverordening bevat vervolgens, naast een onderdeel “verplichtingen”, een regeling voor het vaststellen van het aantal parkeerplaatsen en fietsenstallingen en een regeling omtrent “het aanleggen” en een berekeningswijze van het aantal parkeerplaatsen en fietsenstallingen.

4.

Er moet vastgesteld worden dat artikel 2.4 van de parkeerverordening, wat de toegankelijkheid van een fietsenstalling betreft, enkel betrekking heeft op de toegankelijkheid “vanaf het openbaar domein” die “gemakkelijk” moet zijn, hetgeen volgens de bewoordingen zelf van artikel 2.4 inhoudt dat de fietsenstalling toegankelijk moet zijn “zonder door woon- of bureelgedeelten van het gebouw te gaan”.

Nog daargelaten de vraag of het “gemakkelijk toegankelijk” zijn, zoals bepaald in de definitie van een fietsenstalling in het voormeld artikel 2.4, moet beschouwd worden als een vereiste waaraan een fietsenstalling moet voldoen, dan wel als een voorwaarde om een “box” of “standplaats” als fietsenstalling te kunnen beschouwen, moet vastgesteld worden dat artikel 2.4 een bepaling is die een begrip definieert. Het gegeven dat een in een aanvraag voorziene “fietsenstalling” voldoet aan de omschrijving van artikel 2.4 van de parkeerverordening, belet echter niet dat een vergunningverlenende overheid, tot wiens taak het behoort om op een zorgvuldige wijze de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening te onderzoeken, kan vaststellen dat de fietsenstalling, door de slechte bereikbaarheid ervan, haar functie niet zal vervullen en de parkeerbehoefte zal worden afgewenteld worden op het openbaar domein.

De verzoekende partijen stellen dat de fietsenstalling “wel degelijk vlot toegankelijk is”, maar brengen geen overtuigende argumenten aan die de kennelijke onredelijkheid aantonen van het motief in de bestreden beslissing dat de kelder, waar de fietsenstalling is voorzien, enkel bereikbaar is middels een kleine steile trap, dat, mede door de bocht die moet gemaakt worden,

het niet evident is een fiets in de kelder te brengen en dat er op die manier veel fietsen op het openbaar domein zullen worden gestald.

5.

Artikel 6 van de parkeerverordening bepaalt:

*“Indien de parkeerplaatsen en fietsenstallingen volgens deze verordening niet aangelegd (of niet kunnen aangelegd) worden, worden de verplichtingen voortkomend uit deze verordening vervangen worden door de betaling van de door het belastingsreglement ter zake opgelegde verplichting.”*

Uit deze bepaling volgt dat het niet voldoen aan de verplichtingen tot het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen zoals bepaald in de verordening, aanleiding geeft tot het betalen van de door het belastingsreglement opgelegde verplichting ter zake.

Alhoewel de aangehaalde bepaling in de bestreden beslissing niet uitdrukkelijk aan bod komt, overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing wel dat het onaanvaardbaar is dat in een project met 37 studentenwoongelegenheden een ruime en vlot toegankelijke fietsenstalling wordt vervangen door studio's en dat de vergunde fietsenstalling in de achterbouw dient behouden te blijven.

Uit deze overwegingen blijkt dat het betrokken bouwperceel een reeds eerder vergunde fietsenstalling bevat, die volgens de verwerende partij dient behouden te worden.

De bestreden beslissing bevat, rekening houdend met het voorgaande, afdoende overwegingen waaruit blijkt waarom artikel 6 van de parkeerverordening niet werd toegepast. Uit de hiervoor aangehaalde overwegingen blijkt immers dat voor het betrokken bouwperceel niet kan vastgesteld worden dat niet is voldaan aan de verplichting tot het aanleggen van fietsenstallingen. Dergelijke vaststelling zou niet te rijmen vallen met de reeds eerder vergunde “ruime en vlot toegankelijke fietsenstalling” voor het betrokken bouwperceel.

6.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partijen er niet in slagen de onwettigheid aan te tonen van het eerste weigeringsmotief.

Het eerste en tweede middel zijn ongegrond.

## **B. Derde en vierde middel**

1.

In het derde middel voeren de verzoekende partijen een schending aan van artikel 2.1.3 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven van 9 januari 2010, van artikel 8, §2 van het decreet houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers van 4 februari 1997, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van het motiverings-, zorgvuldigheids-, redelijkheids-, vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel en het ontbreken van de vereiste feitelijke en juridische grondslag.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“  
...

*Doordat, de vergunningverlenende overheid overweegt dat de gemeenschappelijke ruimte op het gelijkvloers als fietsenstalling zou dienen te worden gebruikt (hetgeen steunt op een incorrecte en onredelijke beoordeling van het aanvraagdossier en de regelgeving, cfr. het eerste en tweede middel) en dat de gemeenschappelijke ruimte op de gelijkvloers "in open lucht" wordt bereikt, waardoor de aanvraag zou dienen te worden geweigerd;*

*Terwijl, artikel 2.1.3 van de Algemene Bouwverordening van de Stad Leuven en artikel 8, §2 van het Decreet houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers dd. 4 februari 1997 op geen enkele manier bepalen dat gemeenschappelijke ruimtes niet via een binnenkoer zouden mogen worden bereikt, zodat dergelijke beoordeling van de verwerende partij onredelijk is;*

*En terwijl, verzoekende partij in haar beroepschrift, haar aanvullende nota en ter zitting er verwerende partij erop attent maakte dat een overdekking is voorzien op de bouwplannen naar deze gemeenschappelijke ruimte, zodat de gemeenschappelijke ruimte ten allen tijde "droog" kan worden bereikt;*

*En terwijl, uit de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de Uitdrukkelijke Motivering van Bestuurshandelingen en van de beginselen van behoorlijk bestuur waaronder het motiverings-, zorgvuldigheids-, redelijkheids- vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel voortvloeit dat de verwerende partij het aanvraagdossier moet beoordelen op basis van juiste gegevens en dat zij deze correct moet beoordelen;*

*En terwijl, uit de voornoemde artikelen en beginselen voortvloeit dat verwerende partij de argumentatie van de beroepindiener in haar besluitvorming dient te betrekken en dat uit haar beslissing moet blijken waarom deze al dan niet overtuigend wordt geacht;*

*Zodat, de bestreden beslissing door aldus te oordelen, de aangehaalde rechtsnormen schendt.*

...”

De verwerende partij repliceert:

“  
...

*Vooreerst wenst verwerende partij, ter weerlegging van het argument van verzoekende partijen m.b.t. de fietsenstalling, te verwijzen naar hetgeen zij heeft uiteengezet bij de weerlegging van het eerste en het tweede middel van verzoekende partijen (zie hierboven op pag. 4 t.e.m. 10). De argumentatie van verwerende partij bij het tweede middel dient hier dan ook als integraal hernomen te worden beschouwd, met als volgende conclusie: verwerende partij heeft terecht geoordeeld dat de voorziene fietsenstalling niet vlot toegankelijk is, en heeft onder meer om deze reden de stedenbouwkundige aanvraag terecht geweigerd.*

*Daarnaast werpen verzoekende partijen in hun verzoekschrift op dat verwerende partij in de bestreden beslissing ook ten onrechte geoordeeld zou hebben dat de voorziene gemeenschappelijke ruimte op het gelijkvloers niet kan worden aangenomen, vermits deze ruimte enkel bereikbaar is na een verplaatsing in open lucht. Volgens verzoekende partijen wordt er echter nergens decretaal of in een stedenbouwkundige verordening bepaald dat gemeenschappelijke ruimtes niet via een binnenkoer zouden mogen worden bereikt. Volgens verzoekende partijen zou verwerende partij dan ook ten onrechte een*

voorwaarde hebben toegevoegd aan de vereisten voor een gemeenschappelijke ruimte in een studenthuisvestingscomplex die nergens decretaal of in een verordening wordt voorzien.

*Deze argumentatie kan echter niet worden bijgetreden.*

*Zo gaan verzoekende partijen er immers verkeerdelijk vanuit dat verwerende partij de voorziene gemeenschappelijke ruimte op het gelijkvloers niet in aanmerking zou hebben genomen omdat deze enkel na een verplaatsing in open lucht zou kunnen worden bereikt.*

*Evenwel is dat aspect zeker niet doorslaggevend geweest voor verwerende partij om te oordelen dat de gemeenschappelijke ruimte die voorzien wordt op het gelijkvloers niet kan worden aangenomen.*

*Wel is het zo dat verwerende partij heeft dienen vast te stellen dat de voorziene fietsenstalling op de kelderverdieping niet goed toegankelijk is (zie hierboven bij de weerlegging van de vorige middelen), en bijgevolg in de achterbouw moet voorzien blijven, zoals ook vergund in de stedenbouwkundige vergunning van 2009. En vermits deze fietsenstalling behouden dient te blijven in de achterbouw op het gelijkvloers, kan de gemeenschappelijke ruimte die aldaar werd voorzien uiteraard niet in aanmerking worden genomen, waardoor de stedenbouwkundige aanvraag dient te worden geweigerd. Immers, vermits de gemeenschappelijke ruimte op het gelijkvloers niet in aanmerking kan worden genomen, rest alleen nog de voorziene gemeenschappelijke ruimte op de eerste verdieping, die echter niet voldoende ruim is voor een studenthuisvestingscomplex van 37 kamers (zij is slechts 30,6m<sup>2</sup> groot terwijl in een dergelijk complex een gemeenschappelijke ruimte van minstens 55,5 m<sup>2</sup> dient te worden voorzien).*

*In tegenstelling tot wat verzoekende partijen voorhouden, heeft verwerende partij dan ook zeker geen bijkomende voorwaarde toegevoegd aan de vereisten die aan een gemeenschappelijke ruimte in een studenthuisvestingscomplex worden opgelegd. Slechts in bijkomende en ondergeschikte orde heeft verwerende partij in de bestreden beslissing opgemerkt dat de voorziene gemeenschappelijk ruimte op het gelijkvloers enkel na een verplaatsing in open lucht kan worden bereikt, en dat de indeling van beide gemeenschappelijke ruimtes weinig geloofwaardig is. Door de gemeenschappelijke ruimtes te spreiden over verschillende verdiepingen en ze elk te voorzien van een kleine sanitaire cel wordt immers de indruk gewekt dat deze ruimtes als afzonderlijke studio's zullen gebruikt worden.*

*Het argument van verzoekende partijen dat verwerende partij ten onrechte geen rekening zou hebben gehouden met het feit dat er een overdekking (glazen, doorzichtige luifel) wordt voorzien om zich naar de gemeenschappelijke ruimte op het gelijkvloers te begeven, is gelet op het voorgaande, volstrekt irrelevant geworden.*

*...*

De verzoekende partijen dupliceren:

*“... ”*

*In casu heeft verzoekende partij duidelijk aangehouden dat de gemeenschappelijke ruimten wel degelijk droog te bereiken zijn (immers voorzien de bouwplannen in een overdekte doorgang door een glazen, doorzichtige luifel en wordt uitdrukkelijk "luifel in glas" vermeld). In de bestreden beslissing wordt -ten onrechte- van het tegenovergestelde*

*uitgegaan en wordt dus een volstrekt incorrecte beoordeling van het aanvraagdossier gemaakt. De verwerende partij is niet uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, en heeft deze niet correct beoordeeld. Zij kon dan ook niet, op grond van haar discretionaire bevoegdheid, in redelijkheid tot haar beslissing komen (RvS 25 juni 2008, nr. 184.746, Barzeele). Het motiveringsgebrek staat bijgevolg dan ook vast.*

*Tot slot beweert de verwerende partij in haar antwoordnota dat de indeling van de gemeenschappelijke ruimtes "weinig geloofwaardig" zou zijn. Zoals de verzoekende partij had opgemerkt in een aanvullende nota na het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar (nadat werd benadrukt dat deze ruimten wel degelijk als gemeenschappelijk dienden en zouden gebruikt worden), maakt het naleven van de vergunningsvoorwaarden een zaak uit van toezicht en controle van de vergunning, doch heeft dit geen betrekking op de wettigheid ervan. Onder verwijzing naar rechtspraak van de Raad van State (cfr. onder meer RvS 18 januari 2007, nr. 166913) werd aangevoerd dat een vergunning niet kan worden geweigerd omdat men uitgaat van de hypothese dat de opgelegde voorwaarden niet zouden worden nageleefd.*

*Met deze bijkomende motivering van de verzoekende partij wordt in de bestreden beslissing op geen enkele manier rekening gehouden. Nochtans oordeelde de Raad van State reeds eerder in dit verband: (...) (RvS, Goossens, nr. 166.886 van 18 januari 2007).*

*De verwerende partij heeft de bijgevoegde nota en de daarin aangebrachte argumentatie volstrekt genegeerd. Nochtans diende zij deze op grond van voornoemde artikelen bij haar besluitvorming te betrekken, en aan te geven waarom zij deze al dan niet overtuigend acht. De motivering in casu is manifest onvoldoende.*

*...*

2.

In het vierde middel voeren de verzoekende partijen een schending aan van artikel 4.7.21, §1 VCRO, van artikel 3 van hoofdstuk 1 van de Algemene Bouwverordening van de stad Leuven, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, en van het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

*" ...*

*Artikel 3.1 van de Algemene Bouwverordening stelt: (...)*

*Verzoekster heeft in haar beroepschrift bij de Deputatie, de Deputatie uitdrukkelijk verzocht om, ingeval de Deputatie toch van oordeel zou zijn dat door de aanvraag zou worden afgeweken van de Algemene Bouwverordening, hiervoor een afwijking toe te staan op grond van artikel 3 van hoofdstuk 1 van de Algemene Bouwverordening.*

*Artikel 3 van hoofdstuk 1 van de Algemene Bouwverordening stelt immers dat op gemotiveerd verzoek van de aanvrager de vergunningverlenende overheid afwijkingen kan toestaan op de bepalingen van hoofdstukken 2 en 3 van de Bouwverordening omwille van de specifieke kenmerken van het gebouw. De bepalingen aangaande de gemeenschappelijke ruimte bij een kamer worden opgenomen in hoofdstuk 3 ("Kwaliteit van de woningen", met name artikel 2.1.3), zodat hiervoor een afwijking kan worden toegestaan.*

*Verzoekster benadrukte zowel in haar beroepschrift, als in haar aanvullende nota, dat dit artikel kon worden toegepast omwille van de specifieke kenmerken van het gebouw: (...) (eigen aanduiding)*

*Door de verzoekende partij werd op grond van verschillende motieven bewezen dat de aanvraag wel degelijk vergunbaar is op grond van dit artikel. Er is immers wel degelijk sprake van "specifieke kenmerken van het gebouw", waarbij een achterbouw in een aparte vorm werd gebouwd om dienst te doen als kapel, sacristie en bibliotheek. Er kan niet ernstig worden betwist dat dergelijke invulling achterhaald is en dus kan worden vervangen door een functie die aansluit bij hedendaagse noden en realiteiten.*

*In de gehele bestreden beslissing wordt evenwel op geen enkele manier op de afwijkingsmogelijkheden van dit artikel ingegaan, noch wordt de argumentatie van verzoekende partij vermeld of beoordeeld.*

*De bestreden beslissing is dus, zoals hierboven aangetoond, niet afdoende gemotiveerd en is niet gebaseerd op een zorgvuldig onderzoek.*

*Hierdoor schendt de bestreden beslissing de artikelen 4.7.21 §1 VCRO, artikel 3 van hoofdstuk 1 van de Algemene Bouwverordening van de Stad Leuven, de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de Uitdrukkelijke Motivering van Bestuurshandelingen en van de beginselen van behoorlijk bestuur waaronder het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel. Het middel is gegrond.*

*...*

De verwerende partij repliceert:

*" ...*

*Deze argumentatie kan echter geenszins worden bijgetreden.*

*Wanneer een deputatie uitspraak doet over een bij haar ingesteld administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid. De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert echter niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden (deze motiveringsplicht is niet gelijk te stellen met de jurisdictionele motiveringsplicht). Het volstaat dat de deputatie in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende, redenen zij is verantwoord, derwijze dat het de aanvrager of belanghebbende derde mogelijk is om met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen en dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen de hem opgedragen wettigheidscontrole kan uitoefenen (arrest R.v.St., Ghysbrechts, nr. 198.962 van 15 december 2009). Door niet te hebben uiteengezet waarom verwerende partij niet ingaat op de door verzoekende partijen voorgestelde afwijkingsmogelijkheid, heeft verwerende partij dan ook zeker niet de motiveringsplicht geschonden: zij heeft afdoende en uitdrukkelijk uiteengezet om welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen de stedenbouwkundige aanvraag niet kan worden vergund.*

*Daarenboven dient er op gewezen te worden dat art. 3 van hoofdstuk 1 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven bepaalt dat de vergunningverlenende overheid, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, afwijkingen kán toestaan op de bepalingen van*



*hoofdstukken 2 en 3 van de verordening. Het betreft dan ook louter een mogelijkheid voor de overheid, doch geenszins een verplichting (discretionaire bevoegdheid, zeker geen gebonden bevoegdheid). Verwerende partij was in casu dan ook geenszins verplicht om de door de verzoekende partijen voorgestelde afwijkingsmogelijkheid te onderzoeken of te betrekken bij haar beoordeling. Evenmin was zij verplicht om te motiveren waarom zij de voorgestelde afwijking niet heeft onderzocht. De bestreden beslissing geeft duidelijk aan om welke, met de goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke ordening verband houdende redenen, de aanvraag niet vergunbaar is (cf.: punt 5.6 in de bestreden beslissing m.b.t. 'beoordeling' van de bestreden beslissing: 2 grote weigeringsmotieven).*

*Van enige schending van art. 4.7.21, §1 VCRO, van art. 3 van hoofdstuk 1 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven en / of van de formele en / of materiële motiveringsplicht (artikelen 2 en 3 Wet 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen) kan er in casu dan ook zeker geen sprake zijn.*

*Tenslotte schendt de bestreden beslissing evenmin het zorgvuldigheidsbeginsel. Uit de bestreden beslissing blijkt immers ontegensprekelijk dat verwerende partij wel degelijk de aanvraag afdoende en zorgvuldig heeft onderzocht. Op basis van het administratief dossier heeft verwerende partij immers een volledig onderzoek ten gronde gevoerd. Verwerende partij heeft de onderliggende feitelijke motieven in de bestreden beslissing op een correcte wijze geïnterpreteerd, heeft de aanvraag en de omliggende omgeving zorgvuldig beoordeeld, heeft haar beslissing voldoende juridisch gemotiveerd, en heeft op basis van het zorgvuldig samengesteld en volledig administratief dossier een volledig zicht kunnen krijgen op de aanvraag en heeft bijgevolg in redelijkheid een gefundeerde beslissing kunnen nemen.*

*Ook het vierde middel van verzoekende partijen dient derhalve te worden afgewezen als ongegrond.*

*...*

De verzoekende partijen dupliceren:

*“ ...*

*Verzoekende partij verwijst voor de toelichting bij dit middel naar de uiteenzetting terzake in het verzoekschrift tot vernietiging, waarin zij volhardt en dewelke hier als integraal hernomen dient te worden beschouwd.*

*In het licht van de antwoordnota van de verwerende partij, wenst zij hieraan nog toe te voegen en verduidelijken hetgeen volgt.*

*Verzoekster heeft in haar beroepschrift bij de Deputatie, de Deputatie uitdrukkelijk verzocht om, ingeval de Deputatie toch van oordeel zou zijn dat door de aanvraag zou worden afgeweken van de Algemene Bouwverordening, hiervoor een afwijking toe te staan op grond van artikel 3 van hoofdstuk 1 van de Algemene Bouwverordening.*

*In de gehele bestreden beslissing wordt evenwel op geen enkele manier op de afwijkingsmogelijkheden van dit artikel ingegaan, noch wordt de argumentatie van verzoekende partij vermeld of beoordeeld.*

*Nochtans diende de motivering van de bestreden beslissing des te concreter, preciezer en zorgvuldiger gebeuren nu vaststaat dat tijdens de administratieve beroepsprocedure*

*de verzoekende partij de verwerende partij herhaaldelijk gewezen had op de mogelijkheid om van dit artikel gebruik te maken.*

*Zoals Uw Raad reeds herhaaldelijk heeft vastgesteld, dient immers voor de toepassing van de motiveringsplicht rekening gehouden te worden met de inhoud van het administratieve beroepschrift en dient de verwerende partij, indien zij een andersluidend standpunt inneemt, nog concreter, preciezer en zorgvuldiger de motieven aan te geven waarom zij een andere mening is toegedaan (cfr. onder meer RvVb, nr. A/2013/0067 van 19 februari 2013 in de zaak 1112/0041/SA/2/0025, RvVb nr. A/2013/0066 van 19 februari 2013 in de zaak 1112/0032/SA/2/0020, RvVb nr. A/2012/0426 van 23 oktober 2012 in de zaak 2010/0663/SA/2/0614).*

*Ook de Raad van State stelde in dit verband: (...)(RvS, Goossens, nr. 166.886 van 18 januari 2007)*

*Dat van artikel 3 AB kán gebruik worden gemaakt en geen gebruik móét worden gemaakt, zoals verwerende partij opmerkt in haar antwoordnota, doet op geen enkele manier afbreuk aan het gegeven dat wel degelijk een zorgvuldige motivering hierover diende te worden opgenomen, zoals de hierboven vermelde rechtspraak zeer terecht stelt. De stelling van verwerende partij als zou hierom niet verplicht geweest zijn om de door verzoekende partij voorgestelde afwijkmogelijkheid te onderzoeken, bij haar motivering te betrekken of zelfs maar te motiveren, kan dus ook geenszins worden gevolgd.*

*Van een concrete, precieze en zorgvuldige motivering over de argumenten van verzoekende partij is geen sprake: er wordt zelfs in het geheel niet ingegaan op de afwijkmogelijkheden van dit artikel, noch wordt de argumentatie van verzoekende partij vermeld of beoordeeld. De bestreden beslissing is dus, zoals hierboven aangetoond, niet afdoende gemotiveerd en is niet gebaseerd op een zorgvuldig onderzoek.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### *1.*

##### *Derde middel.*

##### *1.1*

In de mate dat de verzoekende partijen de overweging in de bestreden beslissing bekritisieren dat de fietsenstalling moet behouden worden op de benedenverdieping van de achterbouw met een verwijzing naar het eerste en tweede middel, blijkt uit de bespreking van deze middelen dat de verzoekende partijen er niet in slagen aan te tonen dat de voormelde overweging steunt op een ondeugdelijke beoordeling.

##### *1.2*

De verzoekende partijen beschouwen de passus in de bestreden beslissing “zodat een verplaatsing in open lucht vermeden wordt” als een weigeringsmotief.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat de gemeenschappelijke keuken op de benedenverdieping niet in aanmerking kan genomen worden en dat de gemeenschappelijke ruimte op de verdieping dient te vergroten, dat het aangewezen is de volledige verdieping van de achterbouw te benutten als gemeenschappelijke ruimte, dat de

ruimte dan ook rechtstreeks bereikbaar is vanuit het hoofdgebouw, zodat een verplaatsing in open lucht vermeden wordt.

Uit die overwegingen kan niet afgeleid worden dat de passus die de verzoekende partijen viseren kan beschouwd worden als een weigeringsmotief. Het verweer in de antwoordnota dat de passus niet meer is dan een opmerking die volgt uit de vaststelling dat de voorziene gemeenschappelijke ruimte op de benedenverdieping van de achterbouw niet in aanmerking kan genomen worden, kan worden gevolgd.

Het derde middel steunt derhalve op de verkeerde premisse dat de geviseerde passus van de bestreden beslissing te beschouwen is als weigeringsmotief.

2.

Vierde middel.

De verzoekende partijen hebben in hun nota na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar onder de titel “de gemeenschappelijke ruimten zijn allen vlot en droog bereikbaar” geargumenteed dat de besproken passus in het derde middel geen weigeringsgrond kan uitmaken en dat het niet correct is dat de gemeenschappelijke ruimten niet droog bereikbaar zijn. Ondergeschikt vragen de verzoekende partijen een afwijking op grond van artikel 3 van hoofdstuk 1 van de Algemene Bouwverordening, stellende dat er geen reden voorhanden is waarom de achterbouw niet zou kunnen gebruikt worden als gemeenschappelijke ruimte of als studio.

Het is op grond van deze uiteenzetting niet duidelijk hoe het verzoek tot afwijking om de achterbouw te gebruiken als gemeenschappelijke ruimte of als studio, als ondergeschikt kan worden aanzien aan de argumentatie dat het “droog bereikbaar” zijn geen weigeringsgrond kan uitmaken. Het verzoek tot afwijking, zoals door de verzoekende partijen uiteengezet tijdens de administratieve beroepsprocedure, heeft betrekking op het kunnen gebruiken van de achterbouw als gemeenschappelijke ruimte of als studio.

De bestreden beslissing steunt niet op een weigeringsmotief dat kan verholpen worden door het toestaan van een afwijking zoals gevraagd door de verzoekende partijen. De gevraagde afwijking diende derhalve niet aan bod te komen in de bestreden beslissing.

Het middel is ongegrond.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 17 maart 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ