

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 18 december 2018 met nummer RvVb-A-1819-0439
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0036-A

Verzoekende partijen 1. mevrouw **Marleen DE WINDT**
 2. de heer **Jean-Louis MARTIN**

vertegenwoordigd door advocaat Lut LEYS met woonplaatskeuze op
het kantoor te 3000 Leuven, Vaartstraat 64

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

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 8 september 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 6 juli 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 3 april 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van het aantal woonentiteiten op een perceel gelegen te 3000 Leuven, Quinten Metsysplein 3, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 318a5.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 4 december 2018.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

De verzoekende partijen, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnen niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

De verzoekende partijen dienen op 29 december 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het regulariseren van een aantal woonentiteiten” op een perceel gelegen te 3000 Leuven, Quinten Metsysplein 3.

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

De aanvraag valt onder de toepassing van de Algemene Bouwverordening van de stad Leuven.

Er heeft geen openbaar onderzoek plaatsgevonden.

De dienst monumentenbeleid van de stad Leuven adviseert op 29 januari 2015 gunstig.

De brandweer van de stad Leuven adviseert op 1 februari 2015 voorwaardelijk gunstig.

De dienst wonen van de stad Leuven adviseert op 2 maart 2015 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op onbekende datum ongunstig als volgt :

“...

*2.a Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag en eventuele historiek
Het project omvat het regulariseren van het aantal woonentiteiten aan het Quinten Metsysplein 3 te Leuven.*

Op het gelijkvloers van 112m² bevindt zich een trappenhal met wc, slaapkamer, bureau, eetplaats, zithoek en keuken. Op de tussenverdieping bevindt zich de badkamer van de gelijkvloerse woonentiteit en een wc.

Op de eerste verdieping is er een trappenhal en twee studentenkamers . Een studentenkamer van 14,15m² en een studentenkamer van 27m².

Op de tweede verdieping is er een trappenhal, een douche, een wc en 3 studentenkamers. Een studentenkamer van 11,73m², een studentenkamer van 10m² en een studentenkamer van 11,25m².

Op de derde verdieping is er een trappenhal, een keuken van 8,40m² en studentenkamer van 12,49m².

2.b Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening

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

De bouwplaats is niet gelegen binnen het plangebied van het bijzonder plan van aanleg, een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling of een ruimtelijk uitvoeringsplan.

2.c Verenigbaarheid met andere voorschriften

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

4.2.1.1. Het is verboden om een eengezinswoning op te delen in meerdere woongelegenheden.

4.2.1.2. Op het in 4.2.1.1 vermelde verbod wordt een uitzondering gemaakt indien na opdeling één eengezinswoning wordt behouden met een netto vloeroppervlakte van meer dan 110 m² en met een aaneengesloten individuele private buitenruimte van meer dan 16 m², en indien het aantal bijkomende woongelegenheden wordt beperkt tot ten hoogste drie kamers of één andere woning.

Na het opdelen van een eengezinswoning wordt een eengezinswoning bewaard in combinatie met maximum 3 studentenkamers.

Het project werd getoetst aan de stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg van kracht vanaf 12 augustus 2013.

2.d Beoordeling van de externe adviezen

Er werd gunstig advies verstrekt door de adviseur monumentenbeleid van stad Leuven op 29 januari 2015

De aangevraagde werken betreffen het regulariseren van de bestaande toestand. Gezien de wijziging slechts weinig of beperkte interne verbouwingen of fysieke aanpassingen als gevolg heeft, worden de erfgoedwaarden niet aangetast.

Er werd gunstig advies met voorwaarden verstrekt door de brandweer van stad Leuven op 1 februari 2015

Een gunstig advies tot regularisatie van het aantal woonentiteiten, inzake brandveiligheid en evacuatie, indien voldaan is aan de eisen gesteld in het brandpreventieverslag.

Er werd gunstig advies verstrekt door de dienst wonen van stad Leuven op 2 maart 2015

In 2001 werden 4 woonentiteiten gemeld. Op 19/09/2014 werd door de dienst wonen een conformiteitattest afgeleverd voor 6 kamers onder voorbehoud van een positief brandweerverslag.

Op basis van de Vlaamse Wooncode wordt de woning 0001 en de 6 kamers 0101, 0102, 0201, 0202, 0203 en 0301 gunstig geadviseerd.

Opmerking: Bij het woningonderzoek behaalden de kamers minder dan 15 strafpunten op het technisch verslag (1 kamer behaalde 11 strafpunten, de andere kamer behaalt 14 strafpunten). Er kan dus maar net een conformiteitattest uitgereikt worden.

2.e Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voor bovenstaand pand worden 4 woonentiteiten (gezinswoning + 3 studentenkamers) vergund geacht.

De Algemene Bouwverordening Leuven laat maximum 3 studentenkamers toe in combinatie met een eengezinswoning. Een studentenkamer moet beschikken over een netto vloeroppervlakte van 12m².

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

2.f Watertoets

Watertoets: Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

2.g Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod

(...)

2.h Toegankelijkheid

-

2.i Screening opmaak milieueffectrapport (MER)

Het dossier bevat geen elementen die aanleiding geven tot de opmaak van een milieueffectrapport.

*2.j Advies van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar
Voorliggende aanvraag wordt ongunstig geadviseerd.*

...

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 3 april 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen. Het college van burgemeester en schepenen herneemt hiervoor het ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 23 april 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 juni 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 25 juni 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op diezelfde datum ontvankelijk en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

5.6 Beoordeling

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

De aanvraag voorziet in een functiewijziging zonder toename van de bebouwde oppervlakte. De aanvraag houdt dus geen vermindering in van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Er dienen geen bijzondere maatregelen te worden vooropgesteld. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het wijzigen van het aantal woongelegenheden is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

c) De voorliggende aanvraag beoogt de regularisatie van het aantal woongelegenheden. Een plan van de vergunde toestand ontbreekt. Om een correcte beoordeling te kunnen maken dient eerst de vergunde toestand achterhaald te worden. De vergunde toestand is de toestand waarvoor een vergunning werd afgeleverd of die toestand die het laatste werd bereikt zonder dat daar een vergunning voor nodig was. Het wijzigen van het aantal woongelegenheden bleef tot 1996 niet vergunningsplichtig.

Het aantal vergund geachte woonentiteiten kan meestal achterhaald worden aan de hand van inschrijvingen in het bevolkingsregister, betaalde kotbelasting, huurcontracten... Volgens de stad Leuven werd er in 1996 voor 3 studentenkamers kotbelasting betaald. Ook uit de info die werd verkregen uit de notarisinfo van de stad werd verklaard dat er een gezinswoning met 3 kamers als vergund kan worden geacht.

Volgens de aanvragers waren er steeds minimaal 5 studentenkamers in het pand waarvan er in een bepaalde periode, waaronder in 1996, 2 gebruikt werden door de eigen kinderen. Kamers die in gebruik werden genomen door de eigen kinderen kunnen echter niet als een studentenkamer beschouwd worden maar behoren tot de woning. Ook ontbreken de bewijzen die de door de aanvragers vermelde historiek kunnen staven.

Toen in 1996 het wijzigen van het aantal woongelegenheden vergunningsplichtig werd, was het gebouw in gebruik als een eengezinswoning met 3 studentenkamers, ongeacht of er voor of na dit jaar meer studentenkamers waren. Er kan besloten worden dat het pand vergund geacht is als een woning met 3 studentenkamers.

d) De aanvraag valt onder de toepassing van de algemene bouwverordening van de stad Leuven. Dit maakt dat aan de inplanting, de kwaliteit en de functie van woongebouwen een groot aantal voorschriften zijn verbonden. Volgens artikel 4.2.1. onder hoofdstuk 4 'Opdelen in meerdere woongelegenheden, samenvoegen en functiewijziging van woningen' is het verboden om een eengezinswoning op te delen in meerdere woongelegenheden.

Overeenkomstig artikel 4.2.1.2. en artikel 4.2.1.3. kan op dit verbod een uitzondering worden gemaakt indien na de opdeling een eengezinswoning wordt behouden met een netto vloeroppervlakte van meer dan 110m² en met een aaneengesloten individuele private buitenruimte van meer dan 16m² en indien het aantal bijkomende woongelegenheden wordt beperkt tot ten hoogste 3 kamers of 1 andere woning. De opdeling wordt slechts tijdelijk vergund als een aantal voorzieningen (keuken, sanitair, gang, berging, buitenruimte en leefruimte) gemeenschappelijk gebruikt worden door de bewoners van de hoofdwoongelegheden en de bewoners van de kamers.

Bij een eengezinswoning wordt dus het maximaal aantal bijkomende woongelegenheden beperkt. Wanneer er gekozen wordt voor studentenkamers, zoals hier het geval is, mogen er maximaal 3 studentenkamers ingericht worden. . Gelet op het feit dat er momenteel al 3 vergunde studentenkamers in het pand aanwezig zijn, is het maximaal aantal studentenkamers bereikt. Aan de hand van de verordening voert de stad Leuven een strikt beleid inzake de huisvesting van de studenten. De stad wil studentenkamers zoveel mogelijk concentreren in grote complexen op daartoe gekozen locaties en eengezinswoningen met eventueel een beperkt aantal studentenkamers kunnen garanderen. Aangezien een eengezinswoning met 6 studentenkamers ingaat tegen de geest van de verordening, komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning.

e) De ruimte die er beschikbaar komt omdat de overige 3 studentenkamers niet voor vergunning in aanmerking komen kan gevoegd worden bij ofwel de woning ofwel bij de 3 studentenkamers. De 6 studentenkamers zouden eventueel kunnen omgevormd worden tot 1 appartement indien dit in regel kan worden gebracht met de voorschriften van de verordening (bv. minimale oppervlakte, buitenruimte, ...).

f) Gelet op de bovenstaande onverenigbaarheid is een meer gedetailleerde toetsing aan de algemene bouwverordening en aan de verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen niet relevant.

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

- volgens de algemene bouwverordening van de stad Leuven kan volgens artikel 4.2.1.2. en artikel 4.2.1.3 een eengezinswoning onder bepaalde voorwaarden gekoppeld worden aan 3 studentenkamers; bijkomend op de 3 vergund geachte studentenkamers worden nog 3 studentenkamers voorzien waardoor de aanvraag ingaat tegen de geest van de verordening en tegen het strikte beleid van de stad.

...

2.

Met zijn arrest van 11 april 2017 met nummer RvVb/A/1617/0749 vernietigt de Raad de beslissing van de verwerende partij van 25 juni 2015 en beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van het arrest.

De Raad overweegt in zijn arrest onder meer als volgt:

“ ...

Artikel 99, §1, 7° DRO bepaalt het volgende:

“Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

... ”

7° in een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eensgezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer

... ”

Deze bepaling is in werking getreden op 1 mei 2000 (artikel 204 DRO).

Uit de parlementaire voorbereiding van het DRO (Parl. St. VI. Parl. 1998-99, nr. 1332/1, p. 54) blijkt duidelijk dat de vergunningsplicht voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden (zonder dat daarbij andere vergunningsplichtige inrichtingswerkzaamheden plaatsvinden) slechts dan voor het eerst werd ingevoerd:

“Punt 7 maakt het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een gebouw vergunningsplichtig. Dit moet het de vergunningverlenende overheid mogelijk maken enig impact uit te oefenen op de wildgroei van bijvoorbeeld kamerwoningen. Het gaat over woongelegenheden bestemd voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer.”

4.

De verwerende partij beoordeelt de vergunningsplicht in de bestreden beslissing als volgt:

...

Uit deze overweging blijkt dat de verwerende partij er van uitgaat dat de vergunningsplicht voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden in 1996 werd ingevoerd, en dat voor het bepalen van het aantal studentenkamers dat vergund geacht is, moet worden teruggeslagen naar het scharnierjaar 1996.

Noch in de bestreden beslissing, noch in de antwoordnota van de verwerende partij wordt uitgelegd waarom zij uitgaat van het scharnierjaar 1996.

Zoals hierboven uiteengezet, werd de vergunningsplicht voor het louter wijzigen van het aantal woongelegenheden slechts ingevoerd met de inwerkingtreding van artikel 99, §1, 7° DRO op 1 mei 2000.

De verwerende partij gaat er bijgevolg ten onrechte van uit dat het wijzigen van het aantal woongelegenheden (zonder dat deze gepaard gaan met inrichtingswerken) reeds in 1996 vergunningsplichtig is geworden, en dat er voor het bepalen van het aantal vergund geachte woongelegenheden enkel rekening mag worden gehouden met de toestand in 1996.

...

Door op grond van de hierboven vermelde overwegingen in het bestreden besluit te concluderen dat het pand slechts vergund is als een woning met drie studentenkamers, heeft de verwerende partij haar beslissing niet naar genoeg van recht verantwoord.

In zoverre de verzoekende partijen de Raad lijken uit te nodigen om zelf, in de plaats van de verwerende partij, te onderzoeken hoeveel studentenkamers er werden verhuurd in de periode voorafgaandelijk aan de invoering van de vergunningsplicht op 1 mei 2000, moet worden opgemerkt dat dit een loutere feitelijke aangelegenheid betreft waarvoor de Raad niet bevoegd is.

Het komt enkel aan de verwerende partij toe om, na een gedegen en zorgvuldig onderzoek, uit te maken hoeveel studentenkamers vergund geacht zijn, en om de aanvraag vanuit die vaststelling verder te beoordelen. De Raad kan zijn beoordeling op dit punt niet in de plaats te stellen van deze van de verwerende partij.

...”

3.

Na de vernietiging door de Raad van de beslissing van de verwerende partij van 25 juni 2015 wordt de administratieve procedure hernomen met een nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In zijn verslag van 21 juni 2017 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het administratief beroep van de verzoekende partijen niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 4 juli 2017 verklaart de verwerende partij het administratief beroep van de verzoekende partijen op 6 juli 2017 ontvankelijk en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 21 juni 2017 met kenmerk RMT-VGN-bestreden beslissing-2015-0155-psa-02-170508-33-verslag psa codex.

...

5.2 Beschrijving van de plaats

Het goed is gelegen langs het Quinten Metsysplein in de Leuvense binnenstad, op de kruising van de Bogaardenstraat (parallel aan de Blijde Inkomststraat) met de Burgemeestersstraat (parallel aan de Maria Theresiastraat). Het goed bevindt zich op circa 800m van de historische stadskern en op circa 250m van de ring. De plaats is stedelijk en wordt gekenmerkt door aaneengesloten bebouwing en een grote woningdichtheid. De panden hebben veelal een residentiële functie.

Het betreft een perceel van ongeveer 175m² dat bebouwd is met een pand dat bestaat uit een hoofdvolume van 3 bouwlagen met een hellend dak en een gelijkvloerse achterbouw met een plat dak. Het hoofdvolume heeft een diepte van ± 9 m, de uitbreiding heeft een diepte van ± 8 m. Op de achterbouw staat een klein volume dat bereikbaar is via het bordes van de trap die de benedenverdieping met de eerste verdieping verbindt. Achteraan is er een tuin van ongeveer 63m².

Het gebouw sluit zowel aan de linkerzijde als aan de rechterzijde aan op gebouwen waarvan de hoofdvolumes hetzelfde gabarit hebben als het gebouw in kwestie. De gelijkvloerse achterbouwen variëren in diepte. De panden hebben allebei een woonfunctie.

5.3 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag beoogt de regularisatie van het aantal woonentiteiten. In het gebouw zijn er 7 woonentiteiten. Op de benedenverdieping en de tussenverdieping bevindt zich een woning met een netto vloeroppervlakte van ongeveer 113m². De benedenverdieping van het hoofdvolume omvat de gang met trap, de bureau en de slaapkamer. In de gelijkvloerse achterbouw zijn de leefruimte, de keuken en het toilet ondergebracht. De badkamer is op het tussenniveau gelegen.

Op de verdiepingen bevinden zich in totaal 6 kamers met elk een eigen lavabo. De kamers zijn bereikbaar via de gang en trap van de woning en zijn dus niet afzonderlijk van de woning toegankelijk. Op de eerste en tweede verdieping zijn respectievelijk 2 en 3 kamers gelegen. Op de tweede verdieping bevindt zich buiten de kamers ook nog een kleine badkamer met douche en toilet. Onder het hellend dak zijn een laatste kamer en een keuken ondergebracht. De oppervlaktes van de kamers variëren van ± 10 m² naar ± 27 m².

...

5.6 Beoordeling

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

De aanvraag voorziet in een functiewijziging zonder toename van de bebouwde oppervlakte. De aanvraag houdt dus geen vermindering in van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Er dienen geen bijzondere maatregelen te worden vooropgesteld. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het wijzigen van het aantal woongelegenheden is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

c) De voorliggende aanvraag beoogt de regularisatie van het aantal woongelegenheden. Een plan van de vergunde toestand ontbreekt. Om een correcte beoordeling te kunnen maken dient eerst de vergunde toestand achterhaald te worden. De vergunde toestand is de toestand waarvoor een vergunning werd afgeleverd of die toestand die het laatste werd bereikt zonder dat daar een vergunning voor nodig was. In het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen wordt gesteld dat de vergunningsplicht voor het louter wijzigen van het aantal woongelegenheden ingevoerd werd met de inwerkingtreding van artikel 99, §1, 7° van het Decreet Ruimtelijke Ordening op 1 mei 2000. Hierin wordt bepaald dat niemand zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning in een gebouw het aantal woongelegenheden mag wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer.

Alhoewel bij de vorige beslissing de datum 16 juli 1996 in plaats van 1 mei 2000 werd gehanteerd om te bepalen hoeveel woongelegenheden er in het pand als vergund geacht kunnen beschouwd worden, blijft het resultaat hetzelfde. Zowel in het aanvraagdossier als in het beroepsschrift wordt er door de aanvragers gesteld dat er in het academiejaar 1999 - 2000 3 kamers werden verhuurd aan studenten en dat er 2 kamers werden gebruikt door de eigen kinderen. Kamers die in gebruik werden genomen door de eigen kinderen kunnen echter niet als een studentenkamer beschouwd worden.

In de weigeringsbeslissing van de stad en in de notarisinfo van de stad, waarin ook van 1 mei 2000 wordt uitgegaan, wordt er ook gesproken van een gebouw dat vergund geacht is als een gezinswoning met 3 kamers. Ook werd er bij de dienst financiën van de stad nagegaan voor hoeveel kamers er kotbelasting is betaald en ook dit blijkt neer te komen op 3.

In het verzoekschrift dat door de aanvragers naar de Raad voor Vergunningsbetwistingen werd verstuurd, wordt er gesteld dat er op de betrokken datum 4 kamers aan studenten werden verhuurd. Ook op de hoorzitting wordt nog eens benadrukt dat er in het academiejaar 2000-2001 4 studentenkamers verhuurd werden. De huurcontracten tonen echter dat er in het academiejaar 1999 - 2000 maar 3 studentenkamers werden verhuurd. Toen in 2000 het wijzigen van het aantal woongelegenheden vergunningsplichtig werd, was het gebouw dus in gebruik als een eengezinswoning met 3 studentenkamers, ongeacht of er voor of na dit jaar meer studentenkamers waren. Er kan besloten worden dat het pand vergund geacht is als een woning met 3 studentenkamers.

d) De aanvraag valt onder de toepassing van de algemene bouwverordening van de stad Leuven. Dit maakt dat aan de inplanting, de kwaliteit en de functie van woongebouwen een groot aantal voorschriften zijn verbonden. Volgens artikel 4.2.1. onder hoofdstuk 4 'Opdelen in meerdere woongelegenheden, samenvoegen en functiewijziging van woningen' is het verboden om een eengezinswoning op te delen in meerdere woongelegenheden.

Overeenkomstig artikel 4.2.1.2. en artikel 4.2.1.3. kan op dit verbod een uitzondering worden gemaakt indien na de opdeling een eengezinswoning wordt behouden met een netto vloeroppervlakte van meer dan 110m² en met een aaneengesloten individuele private buitenruimte van meer dan 16m² en indien het aantal bijkomende woongelegenheden wordt beperkt tot ten hoogste 3 kamers (of 1 andere woning). De opdeling wordt slechts tijdelijk vergund als een aantal voorzieningen (keuken, sanitair, gang, berging, buitenruimte en leefruimte) gemeenschappelijk gebruikt worden door de bewoners van de hoofdwoongelegenheid en de bewoners van de kamers.

Bij een eengezinswoning wordt dus het maximaal aantal bijkomende woongelegenheden beperkt. Wanneer er gekozen wordt voor studentenkamers, zoals hier het geval is, mogen er maximaal 3 studentenkamers ingericht worden. Gelet op het feit dat er momenteel al 3 vergunde studentenkamers in het pand aanwezig zijn, is het maximaal aantal studentenkamers bereikt. Aan de hand van de verordening voert de stad Leuven een strikt beleid inzake de huisvesting van de studenten. De stad wil studentenkamers zoveel mogelijk concentreren in grote complexen op daartoe gekozen locaties en eengezinswoningen met eventueel een beperkt aantal studentenkamers kunnen garanderen. Aangezien een eengezinswoning met 6 studentenkamers ingaat tegen de geest van de verordening, komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning.

e) Gelet op de bovenstaande onverenigbaarheid is een meer gedetailleerde toetsing aan de algemene bouwverordening en aan de verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen niet relevant.

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

- volgens de algemene bouwverordening van de stad Leuven kan volgens artikel 4.2.1.2. en artikel 4.2.1.3. een eengezinswoning onder bepaalde voorwaarden gekoppeld worden aan 3 studentenkamers; bijkomend op de 3 vergund geachte studentenkamers worden nog 3 studentenkamers voorzien waardoor de aanvraag ingaat tegen de geest van de verordening en tegen het strikte beleid van de stad.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

1.

Zoals ook in hun verzoekschrift in het dossier met rolnummer RvVb/1415/0733/A/0755 vragen de verzoekende partijen de Raad "dienvolgens de stedenbouwkundige aanvraag inzake het regulariseren van het aantal woonentiteiten toe te kennen, minstens deze toe te kennen voor 4 studentenkamers."

2.

Wederom dient de Raad er op te wijzen dat in zoverre de verzoekende partijen de heroverweging van de bestreden beslissing vragen de Raad als administratief rechtscollege enkel een vernietigingsbevoegdheid heeft, waarbij hij in eerste instantie een legaliteitstoets zal uitvoeren en hij zich niet in de plaats mag stellen van de verwerende partij om tot een beoordeling van de aanvraag over te gaan. De Raad is evenmin bevoegd, om bij wijze van injunctie, de verwerende partij op te leggen een positieve beslissing te nemen.

Het verzoekschrift van de verzoekende partijen is ontvankelijk in de mate dat zij de vernietiging vragen van de bestreden beslissing.

B. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid en het belang van de verzoekende partijen

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen overwegen in hun enig middel het volgende:

“ ...

Het navolgend besluit van de Deputatie van Vlaams-Brabant dd. 6 juli 2017, betekend aan de verzoekende partijen op 1 augustus 2017, stelt het volgende:

...

Verzoekers zijn het niet eens met deze beslissing en dit omwille van de volgende redenen:

Niettegenstaande de Deputatie in haar beslissing aangeeft dat de vergund geachte toestand dient beoordeeld te worden op datum van 1 mei 2000 wijzigt zij haar eindbeslissing niet.

De Deputatie blijft van oordeel dat de woning te 3000 Leuven, Quinten Metsysplein 3, slechts kan vergund worden als gezinswoning met 3 kamers.

Zij baseert zich dus nog steeds op het schrijven van de Stad Leuven dd. 17 september 2014 waarvan kopie in bijlage (stuk5).

Het is op basis van dit schrijven van 17 september 2014 dat verzoekers Op 29 december 2014 zijn overgegaan tot aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling bestaat. (stuk 6)

In deze aanvraag wordt uitdrukkelijk aangegeven dat er geen sprake is van verbouwingen..

Het besluit van de Deputatie stelt ten onrechte dat de aanvraag van verzoekers onder toepassing valt van de algemene bouwverordening van de stad Leuven.

De algemene bouwverordening van de stad Leuven is echter van toepassing op het oprichten van nieuwe gebouwen en/of het uitbreiden, verbouwen, herbouwen of

vernieuwbouw van bestaande gebouwen en constructies, op functiewijzigingen en op het wijzigen van het aantal woongelegenheden.

Zoals uit voorgaande uiteenzetting en tevens uit de stukken blijkt, is het duidelijk dat het in casu geenszins gaat om het wijzigen van het aantal woongelegenheden.

Deze woongelegenheden waren immers sedert jaren aanwezig in het pand.

Het wijzigen van het aantal woongelegenheden binnen een bestaand gebouw werd pas vanaf 1 mei 2000 voor het eerst als een afzonderlijke handeling vergunningsplichtig gesteld. Dit gebeurde met het decreet van 18 mei 1999 betreffende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO).

Recent nam uw Raad met een arrest van 24 januari 2017 aan dat een stad of gemeente op grond van bepaalde bewijsstukken kan oordelen dat een aanvraag tot regularisatie van het wijzigen van het aantal woongelegenheden, gebeurd voor 1 mei 2000, zonder voorwerp is – wat impliceert dat de regularisatie niet noodzakelijk is: iets wat niet vergunningsplichtig is, behoeft geen regularisatie.

Uw Raad heeft hier de deur opengezet naar een vermoeden van vergunning voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden waarvan bewezen wordt dat deze handeling werd uitgevoerd voor 1 mei 2000.

Ook al zouden er verbouwingswerken uitgevoerd zijn waarvoor geen vergunning werd gevraagd quod non in casu, dan nog mogen deze verbouwingswerken geen argument zijn om het vergund geacht karakter van deze opdeling op zich te ontkennen.

Alleen al om deze redenen dient de stedenbouwkundige aanvraag inzake het regulariseren van het aantal woongelegenheden toegekend te worden, minstens dient gesteld dat de woning van verzoekers in huidige toestand vergund is.,.

...

2.1

De verwerende partij voert in haar antwoordnota vooreerst aan dat het middel als onontvankelijk dient te worden afgewezen bij gebrek aan een voldoende duidelijke omschrijving en toepassing van de vermeende geschonden rechtsregel(s).

2.2

Ondergeschikt voert de verwerende partij aan dat zij in de bestreden beslissing terecht de algemene bouwverordening van de stad Leuven van toepassing heeft verklaard op voorliggende aanvraag en dat zij bovendien terecht heeft geoordeeld dat er op datum van 1 mei 2000 een ééngezinswoning met drie studentenkamers vergund wordt geacht.

De verwerende partij heeft bij gebrek aan een plan van de vergunde toestand, aan de hand van inschrijvingen in het bevolkingsregister, betaalde kotbelasting, huurcontracten,... de vergund geachte toestand in het pand kunnen achterhalen en zij heeft vastgesteld dat in het pand in het academiejaar 1999-2000 drie kamers werden verhuurd aan studenten en dat twee kamers werden gebruikt door de eigen kinderen van de verzoekende partijen. Deze laatste twee kamers kunnen niet als studentenkamers worden beschouwd.

Bovendien heeft de verwerende partij vastgesteld dat ook in de weigeringsbeslissing van de stad Leuven en in de notarisinfo van de stad, waarin ook 1 mei 2000 als referentiedatum figureert, wordt gesproken van een gebouw dat vergund geacht is als gezinswoning met drie kamers.

De verwerende partij geeft aan dat zij in de bestreden beslissing op gefundeerde wijze tot de conclusie is gekomen dat de vergund geachte toestand in dezen een gezinswoning met drie kamers betreft.

De verwerende partij verwijst vervolgens naar de artikelen 4.2.1.2 en 4.2.1.3 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven waaruit blijkt dat bij een opdeling van een woongebouw in meerdere woongelegenheden, en bijgevolg het vermeerderen van het aantal woongelegenheden, maximaal drie studentenkamers kunnen worden vergund, indien er na de opdeling een eengezinswoning wordt behouden met een nettovloeroppervlakte van meer dan 110 m² en met een aaneengesloten individuele private buitenruimte van meer dan 16 m².

De verwerende partij geeft aan dat zij in de bestreden beslissing terecht heeft geoordeeld dat de voorliggende regularisatieaanvraag voor zes studentenkamers niet kan worden vergund. De geest van de algemene bouwverordening van de stad Leuven omvat immers een strikt beleid van de stad waarbij zoveel mogelijk studentenkamers worden geconcentreerd in grote complexen op daartoe gekozen locaties en men er naar streeft eengezinswoningen te garanderen met eventueel een beperkt aantal studentenkamers.

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij stelt in haar repliek vooreerst dat het enig middel van de verzoekende partijen onontvankelijk dient te worden verklaard nu in het verzoekschrift niet wordt aangegeven welke rechtsregel(s) en/of algemene beginselen van behoorlijk bestuur door de bestreden beslissing concreet geschonden zijn.

Uit het enig middel van de verzoekende partijen blijkt dat zij met hun betoog doelen op de schending van de motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur nu zij stellen dat de verwerende partij zich voor het bepalen van het aantal woongelegenheden in voorliggend gebouw op 1 mei 2000, blijft baseren op het schrijven van de stad Leuven van 17 september 2014. Bovendien kan ook de schending van artikel 1.1 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven worden weerhouden aangezien de verzoekende partijen aangeven dat de verwerende partij in de bestreden beslissing verkeerdelijk stelt dat het aangevraagde onder toepassing van de algemene bouwverordening valt nu uit de stukken blijkt dat er geen sprake is van het wijzigen van het aantal woongelegenen.

De omstandigheid dat de verzoekende partijen in het inleidend verzoekschrift niet uitdrukkelijk verwijzen naar het specifieke artikel dat de vergunningsplicht voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden heeft ingevoerd, moet niet noodzakelijk leiden tot de onontvankelijkheid van het middel. De verzoekende partijen hebben de geschonden rechtsregel voldoende concreet omschreven en de verwerende partij heeft hierop – ondergeschikt – nuttig verweer kunnen voeren.

De exceptie wordt verworpen.

2.

De verzoekende partijen stellen in hun enig middel in essentie dat de verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte heeft geoordeeld dat voorliggend gebouw op 1 mei 2000 wordt geacht te zijn vergund als eengezinswoning met drie studentenkamers en dat de verwerende partij

voor de gevraagde regularisatie van het aantal woongelegenheden geen toepassing kan maken van de algemene bouwverordening van de stad Leuven aangezien er geen sprake is van een wijziging van het aantal woongelegenheden.

3.

Artikel 99, §1, 7° DRO bepaalt het volgende:

“Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

...

7° in een gebouw het aantal woongelegenheden wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer

...”

Deze bepaling is in werking getreden op 1 mei 2000 (artikel 204 DRO).

Uit de parlementaire voorbereiding van het DRO (*Parl. St. VI. Parl. 1998-99, nr. 1332/1, p. 54*) blijkt duidelijk dat de vergunningsplicht voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden (zonder dat daarbij andere vergunningsplichtige inrichtingswerkzaamheden plaatsvinden) slechts dan voor het eerst werd ingevoerd:

“Punt 7 maakt het wijzigen van het aantal woongelegenheden in een gebouw vergunningsplichtig. Dit moet het de vergunningverlenende overheid mogelijk maken enig impact uit te oefenen op de wildgroei van bijvoorbeeld kamerwoningen. Het gaat over woongelegenheden bestemd voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer.”

4.

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing als volgt:

“...

c) De voorliggende aanvraag beoogt de regularisatie van het aantal woongelegenheden. Een plan van de vergunde toestand ontbreekt. Om een correcte beoordeling te kunnen maken dient eerst de vergunde toestand achterhaald te worden. De vergunde toestand is de toestand waarvoor een vergunning werd afgeleverd of die toestand die het laatste werd bereikt zonder dat daar een vergunning voor nodig was. In het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen wordt gesteld dat de vergunningsplicht voor het louter wijzigen van het aantal woongelegenheden ingevoerd werd met de inwerkingtreding van artikel 99, §1, 7° van het Decreet Ruimtelijke Ordening op 1 mei 2000. Hierin wordt bepaald dat niemand zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning in een gebouw het aantal woongelegenheden mag wijzigen die bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer.

Alhoewel bij de vorige beslissing de datum 16 juli 1996 in plaats van 1 mei 2000 werd gehanteerd om te bepalen hoeveel woongelegenheden er in het pand als vergund geacht kunnen beschouwd worden, blijft het resultaat hetzelfde. Zowel in het aanvraagdossier als in het beroepsschrift wordt er door de aanvragers gesteld dat er in het academiejaar 1999 - 2000 3 kamers werden verhuurd aan studenten en dat er 2 kamers werden gebruikt door

de eigen kinderen. Kamers die in gebruik werden genomen door de eigen kinderen kunnen echter niet als een studentenkamer beschouwd worden.

In de weigeringsbeslissing van de stad en in de notarisinfo van de stad, waarin ook van 1 mei 2000 wordt uitgegaan, wordt er ook gesproken van een gebouw dat vergund geacht is als een gezinswoning met 3 kamers. Ook werd er bij de dienst financiën van de stad nagegaan voor hoeveel kamers er kotbelasting is betaald en ook dit blijkt neer te komen op 3.

In het verzoekschrift dat door de aanvragers naar de Raad voor Vergunningsbetwistingen werd verstuurd, wordt er gesteld dat er op de betrokken datum 4 kamers aan studenten werden verhuurd. Ook op de hoorzitting wordt nog eens benadrukt dat er in het academiejaar 2000-2001 4 studentenkamers verhuurd werden. De huurcontracten tonen echter dat er in het academiejaar 1999 - 2000 maar 3 studentenkamers werden verhuurd. Toen in 2000 het wijzigen van het aantal woongelegenheden vergunningsplichtig werd, was het gebouw dus in gebruik als een eengezinswoning met 3 studentenkamers, ongeacht of er voor of na dit jaar meer studentenkamers waren. Er kan besloten worden dat het pand vergund geacht is als een woning met 3 studentenkamers.

...

Uit deze passus blijkt dat de verwerende partij alvorens de gevraagde regularisatie te beoordelen onderzoekt welke de vergund geacht toestand van het voorliggende gebouw is, waarbij zij zich ent, zoals door de Raad aangegeven in zijn vernietigingsarrest van 11 april 2017, op de toestand zoals deze bestond op 1 mei 2000.

De verwerende partij geeft in haar beoordeling aan dat (1) uit het aanvraagdossier blijkt en in het administratief beroepsschrift van de verzoekende partijen wordt aangegeven dat tijdens het academiejaar 1999-2000 drie kamers werden verhuurd aan studenten en twee kamers werden gebruikt door eigen kinderen, die niet als studentenkamers kunnen worden beschouwd, (2) dat in de weigeringsbeslissing van de stad Leuven en in de beschikbare notarisinformatie sprake is van een vergund geachte ééngesinswoning met drie studentenkamers, (3) uit informatie van de dienst financiën blijkt dat er voor drie kamers kotbelasting werd betaald, en (4) dat hoewel op de hoorzitting wordt opgeworpen dat er tijdens het academiejaar 1999-2000 vier studentenkamers werden verhuurd er uit de huurcontracten blijkt dat er drie studentenkamers werden verhuurd, waarna de verwerende partij besluit dat er op datum van 1 mei 2000, het ogenblik waarop het wijzigen van het aantal woongelegenheden vergunningsplichtig werd, kan besloten worden dat voorliggend gebouw vergund geacht wordt als ééngesinswoning met drie studentenkamers.

5.

Voor zover de verzoekende partijen in hun verzoekschrift opwerpen dat de bestreden beslissing behept is met een motiveringsgebrek, stelt de Raad noodzakelijk vast dat zij zich beperken tot opportunitetskritiek en dat zij de op hen rustende stelplicht miskennen nu zij geen enkel concreet, afdoende en pertinent element bijbrengen waaruit kan blijken, of op grond waarvan zij het minstens aannemelijk maken, dat de verwerende partij kennelijk onredelijk, manifest foutief dan wel onzorgvuldig heeft geoordeeld dat zij op basis van de door haar in de bestreden beslissing aangehaalde stukken oordeelt dat het voorliggende gebouw op datum van 1 mei 2000 vergund wordt geacht als ééngesinswoning met drie studentenkamers.

De verzoekende partijen beperken zich in hun betoog tot de opmerking dat zij het niet eens zijn met de beslissing van de verwerende partij en dat zij zich bij haar beoordeling enkel heeft gebaseerd op een schrijven van de stad Leuven van 17 september 2014.

De verzoekende partijen maken abstractie van de beoordeling en motivering van de verwerende partij in de bestreden beslissing waarin zij aangeeft dat (1) op grond van de informatie verstrekt door de verzoekende partijen zelf in hun aanvraagdossier en administratief beroepsschrift, (2) op grond van notariële en financiële informatie en (3) op grond van de voorhanden zijnde huurcontracten, kan worden gesteld dat er op de scharnierdatum van 1 mei 2000 sprake was van een vergund geachte ééngezinswoning met drie studentenkamers.

De verzoekende partijen slagen er niet in op een afdoende, concrete en pertinente wijze aan te tonen dat de voorliggende beoordeling en motivering in de bestreden beslissing als kennelijk onredelijk, manifest foutief of onzorgvuldig dient te worden aangemerkt zodat er geen sprake is van een schending van de op de verwerende partij rustende motiveringsplicht.

6.

Gelet op het gegeven dat de verwerende partij niet kennelijk onredelijk, manifest foutief of onzorgvuldig heeft geoordeeld dat het voorliggend gebouw vergund wordt geacht als ééngezinswoning met drie studentenkamers, dient de verwerende partij het aangevraagde, zijnde de regularisatie van de overige studentenkamers, te beoordelen op grond van de op het ogenblik van de aanvraag vigerende wettelijke bepalingen.

De Raad stelt vast dat gelet op de vaststelling dat het in dezen een ééngezinswoning met drie studentenkamers betreft, de verwerende partij terecht oordeelt dat voorliggende aanvraag onder toepassing van de algemene bouwverordening van de stad Leuven valt nu artikel 1.1 van de algemene bouwverordening, die het toepassingsgebied van die verordening omvat, bepaalt dat “*de verordening van toepassing [is] op het oprichten van nieuwe gebouwen en of het uitbreiden, verbouwen, herbouwen of vernieuwbouwen van bestaande gebouwen en constructies, op functiewijzigingen en op het wijzigen van het aantal woonegelegenheden*”. Het kan niet worden betwist dat, ongeacht de vraag of verbouwingswerken werden uitgevoerd, het omvormen van een eengezinswoning met drie studentenkamers naar een gebouw met zes studentenkamers als een wijziging van het aantal woonegelegenheden, zoals bedoeld in artikel 1.1 *Toepassingsgebied*, dient te worden beschouwd.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 18 december 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT