

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

nr. RvVb/A/1516/0200 van 10 november 2015
in de zaak 1314/0039/A/4/0122

In zake:

1. de heer **CARLO ACKERMANS**
2. mevrouw **Edith VANDENWEGHE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Geert DEMIN
kantoor houdende te 3000 Leuven, J.P. Minckelersstraat 90
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 door neerlegging ter griffie op 7 november 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 29 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 19 april 2013 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de regularisatie van een woning met 14 studentenkamers.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 3000 Leuven, Bogaardenstraat 60 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 282m.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

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

2.

Met het tussenarrest nr. A/2015/0348 van 9 juni 2015 werden de debatten heropend en de partijen uitgenodigd om in een aanvullende nota standpunt in te nemen over het belang van de verzoekende partijen bij het aanvoeren van de middelen.

Zowel de verzoekende partijen als de verwerende partij hebben een aanvullende nota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 22 september 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Patrick SOETEWEEYE die loco advocaat Geert DEMIN 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 VCRO 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 / ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Voor deze onderdelen kan worden verwezen naar het tussenarrest nr. A/2015/0348 van 9 juni 2015.

IV. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid van de middelen

1.

In het tussenarrest nr. A/2015/0348 van 9 juni 2015 werd vastgesteld dat de middelen van de verzoekende partijen een kritiek inhouden op de toepassing in de bestreden beslissing van de (oude) algemene bouwverordening van de stad Leuven, terwijl een herziene algemene bouwverordening van kracht is sinds 12 augustus 2013. Tevens werd vastgesteld dat de bestreden beslissing werd genomen na het van kracht zijn van de herziene algemene bouwverordening. De Raad beschikte niet over gegevens waaruit blijkt dat er in overgangsbepalingen is voorzien en dat er een overgangsregeling zou gelden voor aanvragen die zijn ingediend voor het van kracht worden van de herziene algemene bouwverordening, waardoor de vraag rees naar het belang van de verzoekende partijen bij het bekritisieren van de toepassing in de bestreden beslissing van de (oude) algemene bouwverordening van de stad Leuven.

In haar aanvullende nota stelt de verwerende partij dat de (oude) algemene bouwverordening van de stad Leuven sinds 12 augustus 2013 niet meer van kracht is en dat de betrokken aanvraag hoe dan ook tot een weigering had geleid indien men er de van kracht zijnde regelgeving op had toegepast.

De verzoekende partijen verwijzen echter naar een overgangsbepaling in de herziene algemene bouwverordening, die zij ook als aanvullend stuk bezorgen, en die als volgt luidt:

“Stedenbouwkundige aanvragen, verkavelingsaanvragen en attesten die ingediend worden voor het in werking treden van de gedeeltelijke herziening van de algemene

bouwverordening moeten voldoen en zullen behandeld worden op basis van de Algemene Bouwverordening zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 30/12/2009.”

2.

Uit de overgangsbepaling die de verzoekende partijen bezorgen, blijkt dat de aanvraag, die werd ingediend voor de inwerkingtreding van de herziene algemene bouwverordening, onder de toepassing valt van de (oude) algemene bouwverordening van de stad Leuven.

De verzoekende partijen hebben derhalve belang bij het aanvoeren van middelen waarin de toepassing van de (oude) algemene bouwverordening van de stad Leuven wordt bekritiseerd.

B. Onderzoek van de middelen

Eerste middel

In het eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de algemene bouwverordening van de stad Leuven van 31 augustus 2009 en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

1.

De verzoekende partijen zetten in het eerste onderdeel uiteen:

“...

In de beslissing van de Bestendige Deputatie van Vlaams Brabant van 29 augustus 2013 wordt verwezen naar de bepalingen van de Algemene bouwverordening van Leuven van 31 december 2009 en meer specifiek art. 2.1.1 van Hoofdstuk 4 met betrekking tot opdelen in meerdere wooneenheden.

...

Deze verwijzing kan in deze verbazen gezien het duidelijk is dat deze woning een netto-oppeervlakte van meer dan 250 m² heeft en dus niet onder de toepassing valt van deze bepaling.

Het zeer strikte verbod vervat van in dit artikel is derhalve niet van toepassing omdat de toepassingsvoorwaarde 'een oppervlakte van minder dan 250 m²' hier niet van toepassing is.

De Deputatie meent hieraan te kunnen remediëren door te redeneren dat binnen een grote woning dewelke reeds een meergezinswoning is nog steeds het verbod van art. 2.1.1 dient te worden toegepast, terwijl met betrekking tot dergelijke grotere woningen van meer dan 250 m² een specifieke afzonderlijke regel bestaat, met name art. 2.4 van Hoofdstuk 4 .

De Deputatie probeert in deze door een combinatie van regels, dewelke in essentie verschillende feitelijke situaties regelen, het beleidsmatige uitgangspunt van de stad Leuven te verwezenlijken. Hierbij begaat ze een redeneringsfout gezien het reglement dat zij toepast, voorziet in de verschillende hypotheses, waarbij woningen met een vloeroppervlakte van minder dan 250 m² in principe niet mogen opgedeeld worden en woningen van meer dan 250 m² wel mogen worden opgedeeld, mits naleving van een aantal voorwaarden.

Gedreven door beleidsmatige overwegingen, die in deze slechts secundair belang zijn, past de Deputatie deze regels zodoende verkeerd toe. Daarenboven dient de vraag

gesteld worden naar de rechtmatigheid van de verwijzing naar deze beleidsmatige overwegingen.

De bedoeling van deze bepalingen zou zijn dat jonge gezinnen de mogelijkheid krijgen om terug in de binnenstad te wonen, terwijl uit de feitelijkheden blijkt dat vooral studentenwoningen worden gevisieerd, dewelke reeds verschillende decennia deel uitmaken van het Leuvense stadsbeeld. De bedoeling van de Stad lijkt hier eerder de sanering van het aantal studentenwoningen te zijn.

Bovendien dient gesteld te worden dat de argumentatie van de Deputatie tegenstrijdig is waar zij aanvaardt dat de woning reeds een meergezinswoning is maar anderzijds stelt dat in deze woning nog een eengezinswoning dient behouden te blijven.

Dat het aanvaarden van het feit dat het gaat om een meergezinswoning gaat, in feite tot gevolg heeft dat het Leuvense reglement van 2009 niet van toepassing is gezien dit erop gericht is bestaande eengezinswoningen te vrijwaren van opdeling.

Hierbij verwijzen verzoekers naar de definities van het reglement en meer specifiek Hoofdstuk 1 afdeling 4.

'woning (of wooneenheid);Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande.'

De bepalingen van Hoofdstuk 4 zijn van toepassing op een woning, zoals bedoeld in de definities van Hoofdstuk 1 waar dit begrip specifiek wordt verbonden aan huisvesting van een gezin of alleenstaande.

In dit specifiek geval staat vast dat reeds in 1996 een opdeling bestond zodat het thans reeds gaat om een meergezinswoning en in feite niet valt onder de definitie 'woning' van het Leuvense reglement.

In casu is de opdeling reeds jaren een feit zodat de aanvraag van verzoekers geen probleem mag zijn.

Zelfs wanneer zou worden aanvaard dat de bepalingen van Hoofdstuk vier van toepassing zouden kunnen zijn, quod non, dient nog gesteld te worden dat de toepassingsvoorwaarden van de bepalingen niet voldaan zijn.

De toepassingsvoorwaarden van het art. 2.4.1 van Hoofdstuk 4 van de Leuvense verordening zijn echter zeer duidelijk.

Wanneer het gebouw beschikt over

- een oppervlakte van meer dan 250 m² en
 - een potentiële buitenruimte van meer dan 16 m²
- dient bij opdeling een woning van 110 m² en een private ruimte van meer dan 16 m² te worden voorzien.*

De term ' potentiële buitenruimte' wordt in de Leuvense bouwverordening gedefinieerd in punt vier van Hoofdstuk 1 Definities;

...

De Deputatie verwijst in haar motivering naar de binnenplaats van de woning. Deze binnenplaats heeft aansluiting op het hoofdgebouw, de verschillende ruimtes die hier op aansluiten en de ruimte die als keuken dienst doet en de garage/ fietsenstalling

Deze koer is trouwens slechts 38 m² en niet 60 m² zoals in de bestreden beslissing wordt gesteld. De Deputatie gaat derhalve uit van de verkeerde feitelijke gegevens.

Dit is de enige potentiële buitenruimte waarover deze woning beschikt. Voor het overige beschikt deze woning niet over enige platte daken die geschikt zijn voor de aanleg van een terras, onder meer omdat zij niet rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de woning.

De binnenplaats is evenmin geschikt om te dienen als een aaneengesloten individuele private buitenruimte omwille van het feit dat deze binnenplaats een gemeenschappelijke ruimte is die vanuit de verschillende woongelegenheden kan betreden worden. Deze binnenplaats is derhalve niet privaat noch individueel.

Hierbij dient verwezen te worden naar de definitie van de verordening zelf;

...

De Deputatie argumenteert:

"De oppervlakte van de binnenkoet is groot genoeg (circa 60 m²) en is vlot toegankelijk vanuit de verschillende deuren op de benedenverdieping. Het is dus zeker mogelijk een individuele buitenruimte van minimaal 16 m² af te bakenen voor de eengezinswoning in het pand"

Dit argument is feitelijk dus verkeerd. De binnenplaats is slechts 38 m². Voorzien in een private buitenruimte van meer dan 16 m² zou betekenen dat deze ruimte haast gehalveerd wordt.

Bovendien is er eigenlijk geen vorm van private buitenruimte van minstens 16 m² te bedenken waarbij de andere gebruikers van het pand, naast het gezin niet gehinderd zou worden.

De motivering van Deputatie klopt derhalve niet en is in de praktijk niet uit te voeren. Zo zal een private buitenruimte die aansluit bij het hoofdgebouw (kamer 2 platte grond) altijd de doorgang naar de fietsenstalling en de garage hinderen.

In die zin is de beslissing van de Deputatie dan ook evenmin behoorlijk gemotiveerd.

Zodoende heeft verwerende partij niet geantwoord op de argumenten van verzoekers en heeft zij geen rekening gehouden met de feitelijke omstandigheden en bijgebrachte stukken.

..."

De verwerende partij repliceert:

" ...

Vooreerst is het geenszins zo dat verwerende partij ten onrechte geoordeeld zou hebben dat de ABL van toepassing is op onderhavige stedenbouwkundige aanvraag.

Uit het administratief dossier blijkt dat het pand in kwestie in het totaal een netto vloeroppervlakte van meer dan 250m² heeft. Evenwel zijn er sinds 1996 vijf

studentenkamers met elk een gemiddelde oppervlakte van 20m² in deze woning vergund, zodat de resterende gezinswoning nog ruim over een oppervlakte groter dan 90m² en kleiner dan 250m² beschikt.

Ontegensprekelijk valt de resterende gezinswoning die een potentiële buitenruimte heeft van minimaal 16m² en waarvoor men thans de opdeling vraagt in 7 studentenkamers, onder het toepassingsgebied van het opdelingsverbod, zoals bepaald in de artikelen 2.1.1 en 2.1.2 van hoofdstuk 4 van de ABL. (...)

...

Verwerende partij heeft dan ook zeker wel de bepalingen en de definities uit de ABL correct toegepast. Zo heeft zij enerzijds terecht geoordeeld dat het pand in kwestie een meergezinswoning betreft: de woning is vergund geacht als meergezinswoning, met een grote woning voor een gezin en vijf studentenkamers. Anderzijds heeft zij tevens terecht geoordeeld dat het pand een woning in de zin van de Leuvense algemene bouwverordening betreft, m.n. een onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande. In tegenstelling tot wat verzoekende partijen voorhouden, betreft het kwestieuze pand dan ook wel degelijk een woning in de zin van de ABL die niet verder mag opgedeeld worden zonder het behouden van een eengezinswoning overeenkomstig art. 2.1.2 van hoofdstuk 4 van de ABL. De argumentatie van verwerende partij is dan ook geenszins tegenstrijdig. Verwerende partij heeft wel degelijk terecht geoordeeld dat de algemene bouwverordening van de stad Leuven van toepassing is op onderhavige stedenbouwkundige aanvraag en heeft hierbij tevens de definities uit de algemene bouwverordening correct toegepast.

Daarnaast is het zeker niet zo dat verwerende partij in de bestreden beslissing geen rekening zou hebben gehouden met de feitelijke omstandigheden en de bijgebrachte stukken. Volgens verzoekende partijen zou verwerende partij nochtans ten onrechte geoordeeld hebben dat het pand over een potentiële buitenruimte van circa 60m² beschikt, terwijl deze binnenkoer volgens verzoekende partijen slechts 38m² groot zou zijn. Uit het administratief dossier en het digitaal kadasterplan blijkt echter ontegensprekelijk dat het pand wel degelijk over een potentiële buitenruimte, in de zin van de algemene bouwverordening van de stad Leuven, van circa 60m² beschikt. Volgens het digitaal kadasterplan bedraagt de lengte van de binnenkoer immers 11,5m, in plaats van 8,5m zoals getekend op het plan van verzoekende partijen. Dit maakt dat de buitenruimte circa 60 m² groot is (11,5m x 4,70m). Verwerende partij heeft zich in de bestreden beslissing dan ook zeker niet gebaseerd op onjuiste feitelijkheden.

Tenslotte werpen verzoekende partijen nog op dat verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte niet op alle argumenten van verzoekende partijen zou hebben geantwoord. Evenwel schijnen verzoekende partijen er hierbij verkeerdelijk vanuit te 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

...

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 en de van kracht zijnde stedenbouwkundige verordeningen. Tevens is verwerende partij bij haar besluitvorming uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens (o.a. op basis van digitaal kadasterplan), 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.
...

In de wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen niets essentieel toe.

2.

In het tweede, derde en vierde onderdeel betwisten de verzoekende partijen de toepassing in de bestreden beslissing van artikel 3.1.4 van hoofdstuk 2 van dezelfde verordening, van artikel 6.1 van hoofdstuk 3 en van artikel 2.1.1 van hoofdstuk 3 van deze verordening.

Beoordeling door de Raad

Eerste onderdeel van het eerste middel

1.

In het tussenarrest werd reeds vastgesteld dat de bestreden weigeringsbeslissing steunt op verschillende motieven, met name:

- (1) de aanvraag is in strijd met een essentieel beleidsmatig uitgangspunt van de stad Leuven, dat potentiële gezinswoningen wil vrijwaren van opsplitsing; in het pand is er een gezinswoning vergund geacht, deze dient behouden te blijven;
- (2) de aanvraag is in strijd met artikel 3.1.4, hoofdstuk 2; het realiseren van woningen in tweede orde is verboden;
- (3) de aanvraag is in strijd met artikel 6.1, hoofdstuk 3; de vrije hoogte in leefruimtes moet minimaal 2,5m bedragen;
- (4) de aanvraag is in strijd met artikel 2.1.2, hoofdstuk 3; de oppervlakte van kamers bedraagt minimaal 12m².

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt dat het eerste weigeringsmotief betrekking heeft op artikel 2.1.1 van hoofdstuk 4 'Opdelen in meerdere wooneenheden en functiewijziging van woningen' van de algemene bouwverordening, dat bepaalt, zoals het gold op het ogenblik van het indienen van de betrokken aanvraag, dat het verboden is een woning op te delen in meerdere wooneenheden indien de woning beschikt over een netto vloeroppervlakte van meer dan 90m², en minder dan 250m² en over een potentiële buitenruimte van meer dan 16m².

Het eerste onderdeel van het eerste middel heeft betrekking op dit eerste weigeringsmotief.

2.

2.1

De verzoekende partijen voeren aan dat niet het vermelde artikel 2.1.1 van toepassing is, maar wel artikel 2.4 van hetzelfde hoofdstuk "gezien het duidelijk is dat deze woning een netto-oppervlakte heeft van meer dan 250 m²". Anderzijds stellen de verzoekende partijen dat de

verwerende partij aanvaardt dat de woning een meergezinswoning is, waardoor volgens de verzoekende partijen “het Leuvense reglement van 2009” niet van toepassing is gezien dit erop gericht is bestaande eengezinswoningen te vrijwaren van opdeling.

2.2

Artikel 2.4.1 van hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven, zoals het gold op het ogenblik van het indienen van de betrokken aanvraag, luidt als volgt:

“In een woning die beschikt over een netto vloeroppervlakte van meer dan 250 m² en over een potentiële buitenruimte van meer dan 16m² kunnen kamers, andere woningen of niet-woonfuncties worden ingericht, op voorwaarde dat ten minste één woning wordt behouden met een netto vloeroppervlakte van meer dan 110 m² en een aangesloten individuele buitenruimte van meer dan 16 m².”

Deze bepaling is, zoals de verzoekende partijen stellen, van toepassing op woningen met een netto vloeroppervlakte van meer dan 250 m².

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat het wijzigen van het aantal woongelegenheden tot 1996 niet-vergunningsplichtig is en dat uit documenten van de bevolkingsdienst blijkt dat er dat jaar een gezin was gedomicilieerd in het pand en vijf studentenkamers waren aangegeven, waaruit de verwerende partij besluit dat “de woning vergund geacht is als meergezinswoning met een grote woning voor een gezin en vijf studentenkamers”.

De verzoekende partijen betwisten deze gegevens niet, noch de conclusie van verwerende partij op grond van deze gegevens.

In de bestreden beslissing wordt vervolgens aangegeven om welke redenen de verwerende partij het vermeld artikel 2.1.1 van toepassing acht. De verwerende partij stelt dat het “pand” een netto vloeroppervlakte heeft van meer dan 250m², dat indien aangenomen wordt dat er in 1996 vijf studentenkamers waren, er nog een gezinswoning was van meer dan 90m² en kleiner dan 250m².

Ook deze gegevens worden niet betwist door de verzoekende partijen.

In elk geval moet vastgesteld worden dat de argumentatie van de verzoekende partijen, dat voor een woning met een netto vloeroppervlakte van meer dan 250m² een andere bepaling van toepassing is dan artikel 2.1.1, wordt gevoerd zonder de overwegingen van de bestreden beslissing op dat punt in hun argumentatie te betrekken. Op die wijze wordt niet aangetoond dat artikel 2.1.1 geen toepassing kan vinden op de aanvraag.

2.3

Ook de argumentatie van de verzoekende partijen dat de verwerende partij aanvaardt dat de woning een meergezinswoning is, wordt gevoerd los van de overwegingen van de bestreden beslissing. De ‘meergezinswoning’, zoals “aanvaard” in de bestreden beslissing, omvat een eengezinswoning en 5 studentenkamers. Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de verwerende partij voor deze eengezinswoning het vermeld artikel 2.1.1 van toepassing acht.

De bewering van de verzoekende partijen dat de algemene bouwverordening enkel van toepassing is op eengezinswoningen en niet op meergezinswoningen, lijkt te steunen op de definitie van het begrip 'woning (of wooneenheid)' in deze verordening.

Artikel 4 van hoofdstuk 1 van de algemene bouwverordening, zoals ze gold op het ogenblik van het indienen van de betrokken aanvraag, bevat een aantal definities. Het begrip 'woning (of wooneenheid)' wordt omschreven als "elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande".

Het beschouwen van een gedeelte van een pand als een eengezinswoning, terwijl de rest van het onroerend goed bestaat uit een aantal studentenkamers, is niet in strijd met deze definitie.

2.4

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de verwerende partij ten onrechte het vermeld artikel 2.1.1 van toepassing acht op grond van het gegeven dat de geacht vergunde toestand een eengezinswoning omvat en 5 studentenkamers.

3.

De verzoekende partijen voeren in ondergeschikte orde nog aan dat het pand niet beschikt over een potentiële buitenruimte van meer dan 16m².

Het wordt niet betwist dat het betrokken pand een binnenkoer heeft. Deze heeft een oppervlakte van 38m² volgens de verzoekende partijen en 60m² volgens de verwerende partij, die in de antwoordnota stelt dat de bouwplannen van de verzoekende partijen niet overeenkomen met de werkelijke toestand en volhoudt dat de binnenkoer een oppervlakte heeft van 60m².

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast dat deze buitenruimte vlot toegankelijk is vanuit verschillende deuren op de benedenverdieping, waardoor het "zeker mogelijk (is) een individuele buitenruimte van minimaal 16m² af te bakenen voor een eengezinswoning in het pand".

De verzoekende partijen bestrijden deze overweging, stellende dat de binnenplaats niet geschikt is om te dienen als een aaneengesloten individuele private buitenruimte om reden dat het "een gemeenschappelijke ruimte is die vanuit verschillende woongelegenheden kan betreden worden". Deze loutere bewering toont echter niet aan dat de motieven van de bestreden beslissing onjuist zijn, dan wel kennelijk onredelijk.

4.

De verzoekende partijen poneren ten slotte dat de verwerende partij niet heeft geantwoord op hun argumenten en geen rekening heeft gehouden met de feitelijke omstandigheden en bijgebrachte stukken.

Dit middelonderdeel wordt echter onvoldoende ontwikkeld om een onderzoek toe te laten. Het is immers niet duidelijk welke "argumenten", "feitelijke omstandigheden" en "bijgebrachte stukken" de verzoekende partijen precies bedoelen.

5.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is ongegrond.

Tweede, derde en vierde onderdeel van het eerste middel

De vaststelling in de bestreden beslissing dat de aanvraag strijdig is met artikel 2.1.1 van hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven, zoals ze gold op het ogenblik van de aanvraag, volstaat om de bestreden weigeringsbeslissing te dragen.

Uit de bespreking van het eerste onderdeel van het eerste middel blijkt dat de verzoekende partijen er niet in slagen om de onwettigheid aan te tonen van dit weigeringsmotief.

Het tweede, derde en vierde onderdeel hebben betrekking op overtollige motieven, die, zelfs indien zou vastgesteld worden dat ze onwettig zijn, niet tot de vernietiging kunnen leiden van de bestreden beslissing.

Tweede middel

In het tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

2.1 Het zorgvuldigheidsbeginsel

... ”

Zo blijkt uit deze beslissing dat de Deputatie geen rekening heeft gehouden met de feitelijke situatie zoals deze blijkt uit de bijgebrachte stukken. Hier blijkt zeer duidelijk dat de Deputatie uit gegaan is van een binnenplaats van 60 m² terwijl deze koer slechts 38 m² groot is.

Verzoekers verwijzen hier bovendien uitdrukkelijk dat de achtergebouwen onmiddellijk aansluiten op het hoofdgebouw van de Bogaardenstraat.

De Bestendige Deputatie beperkt zich hier tot het aannemen van een verkeerd vermoeden. Zo maakt zij de bedenking dat de woonfunctie van de achterbouw niet zou vaststaan terwijl er minstens een vermoeden in het voordeel van verzoekers bestaat nu de gebouwen van voor de vergunningsplicht dateren.

De discussie spitst zich echter toe op het principe of de Leuvense bouwverordening nu al dan niet van toepassing is.

De Deputatie aanvaardt dat de woning een meergezinswoning is, nu blijkt dat er reeds studenten waren in 1996. Zij knoopt daar echter niet de juiste gevolgen aan vast.

Dit uitgangspunt betekent dat de bepalingen van afdeling 2 van Hoofdstuk 4 niet van toepassing zijn gezien deze van toepassing zijn op 'woningen' die in de zin van het reglement dienen beschouwd te worden als onroerende goederen voor een gezin of een alleenstaande.

Dit pand is zodoende geen woning in de zin van het Leuvense reglement.

Het zorgvuldigheidsbeginsel maakt dat de overheid vooreerst de definities juist dient toe te passen.

Tot slot diende de Deputatie tot een duidelijke uitspraak te komen zonder hierbij rekening

te houden met een mogelijkheid waarvan geen bewijzen zijn.

2.2 Schending van het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel

...

In de beslissing van de Bestendige Deputatie van 29 augustus 2013 wordt expliciet verwezen naar het woonontwikkelingsbeleid van de stad dat zich zou richten op het vrijwaren van bestaande woningen van opdeling dat het aanbod van grote woningen maximaal moet behouden blijven.

Deze beleidsvisie is ook terug te vinden in de Leuvense bouwverordening die er op gericht is een maximum van woningen voor te behouden aan jonge gezinnen.

Om deze beleidsvisie te verwezenlijken hanteert de stad Leuven, hierin gevolgd door de verwerende partij, een zeer strenge en zelfs verkeerde interpretatie van de begrippen van de algemene bouwverordening van de Stad Leuven.

In casu gaat dit zelfs zover dat de Deputatie de definitie van het begrip 'woning' negeert en twee afzonderlijk toepassingen van de bepalingen met betrekking tot het opdelen van (ééngezins-)woningen door elkaar gebruikt om zo tot een geforceerde en onjuiste toepassing het Leuvense reglement te komen.

Op basis van een normale interpretatie van de verordening mochten verzoekers ervan uitgaan dat deze woning kon verder worden opgedeeld.

Zodoende kan gesteld worden dat de overheid hier uit beleidsmatige overwegingen de juiste toepassing van eigen definitie over boord gooit.

Dit op zich is een schending van het rechtszekerheids-en vertrouwensbeginsel. Van een overheid mag verwacht worden dat zij haar definities correct toepast.

Daarnaast dient benadrukt te worden dat de woning Bogaardenstraat 60 gelegen is in een studentenbuurt in de nabijheid van verschillende studentenvoorzieningen.

Deze situatie is reeds verschillende decennia een feit waardoor minstens het vertrouwen werd gewekt dat dergelijke woningen mogelijk waren.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ..

Vooreerst is het geenszins zo dat verwerende partij geen rekening zou gehouden hebben met de feitelijke situatie. Uit het administratief dossier en het digitaal kadasterplan blijkt immers ontegensprekelijk dat het pand wel degelijk over een potentiële buitenruimte, in de zin van de algemene bouwverordening van de stad Leuven, van circa 60m² beschikt. Volgens het digitaal kadasterplan bedraagt de lengte van de binnenkoer immers 11,5m, in plaats van 8,5m zoals getekend op het plan van verzoekende partijen. Dit maakt dat de buitenruimte circa 60 m² groot is (11,5m x 4,70m).

Daarnaast heeft verwerende partij terecht geoordeeld dat de algemene bouwverordening van de stad Leuven wel degelijk van toepassing is op onderhavige stedenbouwkundige aanvraag. ...

...

Welnu, het pand in kwestie heeft in het totaal een netto vloeroppervlakte van meer dan 250m². Evenwel zijn er sinds 1996 vijf studentenkamers met elk een gemiddelde oppervlakte van 20m² in deze woning vergund, zodat de resterende gezinswoning nog ruim over een oppervlakte groter dan 90m² en kleiner dan 250m² beschikt.

Ontegensprekelijk valt de resterende gezinswoning die een potentiële buitenruimte heeft van minimaal 16m² en waarvoor men thans de opdeling vraagt in 7 studentenkamers, onder het toepassingsgebied van het opdelingsverbod, zoals bepaald in artikel 2.1.1 van hoofdstuk 4 van de ABL.

Verwerende partij heeft – in tegenstelling tot wat verzoekende partijen voorhouden – dan ook wel degelijk terecht geoordeeld dat de kwestieuze stedenbouwkundige aanvraag onder het toepassingsgebied en zelfs onder het opdelingsverbod en de opdelingsuitzondering van de ABL valt.

Tenslotte heeft verwerende partij ook ontegensprekelijk de definities uit de algemene bouwverordening van de stad Leuven correct toegepast. Zo heeft zij enerzijds terecht geoordeeld dat het pand in kwestie een meergezinswoning betreft: de woning is vergund geacht als meergezinswoning met een grote woning voor een gezin en vijf studentenkamers. Anderzijds heeft zij tevens terecht geoordeeld dat het pand een woning in de zin van de Leuvense algemene bouwverordening betreft, m.n. een onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande. In tegenstelling tot wat verzoekende partijen voorhouden, betreft het kwestieuze pand dan ook wel degelijk een woning in de zin van de ABL die niet verder mag opgedeeld worden zonder het behouden van een eengezinswoning overeenkomstig art. 2.1.2 van hoofdstuk 4 van de ABL. Verwerende partij heeft wel degelijk de definities uit de algemene bouwverordening correct toegepast.

Van enige schending van het zorgvuldigheidsbeginsel kan er in casu dan ook zeker geen sprake zijn. 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 tevens 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 rechtszekerheids- en / of het vertrouwensbeginsel.

Deze beginselen houden immers in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtsonderhorige in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij die rechtsonderhorige moet kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur.

De schending van deze beginselen van behoorlijk bestuur kan enkel met goed gevolg worden ingeroepen voor zover er rechtszekerheid geschapen zou zijn door de verwerende partij om daarna door de verwerende partij niet te zijn gehonoreerd (arrest Raad voor Vergunningsbetwistingen van 22 november 2011, A/2011/0168).

In casu werd door verwerende partij echter nooit enige rechtszekerheid m.b.t. het opdelen van de eengezinswoning in meerdere woongelegenheden geschapen. Evenmin werd deze zogeheten rechtszekerheid daarna door verwerende partij niet gehonoreerd.

Daarnaast heeft verwerende partij evenmin gelijkaardige situaties op een ongelijke wijze behandeld, waardoor het rechtszekerheids- en / of het vertrouwensbeginsel zou zijn geschonden. Het is daarenboven niet zo dat, omdat het kwestieuze pand in een studentenbuurt is gelegen, de aangevraagde opdeling van de woning ook zonder meer dient te worden vergund. Men kan toch geen rechten putten uit de vergunningstoestand van verschillende andere panden met studentenkamers in de buurt: deze panden kennen immers elk een andere plaatsgesteldheid en configuratie, zodat een eventuele stedenbouwkundige vergunning tot het opdelen van een dergelijke woning in meerdere woongelegenheden niet onverkort van toepassing kan worden verklaard op huidig pand. Verzoekende partijen mochten er dan ook zeker niet vanuit gaan dat de woning hoe dan ook kon worden opgedeeld. De bestreden beslissing schendt dan ook zeker niet een zeker gewekt vertrouwen, zoals verzoekende partijen voorhouden.

Van enige schending van het rechtszekerheids- en / of het vertrouwensbeginsel kan er in casu dan ook onmogelijk sprake zijn.

...

In de wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen niets essentieels toe.

Beoordeling door de Raad

Zoals uit de bespreking van het eerste middel blijkt, steunt de bestreden beslissing op verschillende weigeringsmotieven en zijn de verzoekende partijen er niet in geslaagd om in het eerste onderdeel van het eerste middel de onwettigheid aan te tonen van het weigeringsmotief dat steunt op de strijdigheid met artikel 2.1.1 van hoofdstuk 4 van de algemene verordening van de stad Leuven, zoals het gold op het ogenblik van het indienen van de betrokken aanvraag.

In de mate dat de verzoekende partijen onder het tweede middel dezelfde argumentatie aanvoeren als onder het eerste onderdeel van het eerste middel, kan naar de bespreking van dit middel verwezen worden.

In de mate dat de verzoekende partijen onder het tweede middel argumentatie aanvoeren die betrekking heeft op overige, overtollige weigeringsmotieven van de bestreden beslissing, dient er andermaal op gewezen te worden dat kritiek op een overtollig motief niet tot de vernietiging van een vergunningsbeslissing kan leiden.

In de mate dat het tweede middel bedoeld is om te overtuigen tot de vernietiging van de bestreden beslissing, los van de weigeringsmotieven die steunen op een strijdigheid met de algemene bouwverordening van de stad Leuven, moet er op gewezen worden dat de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheids-, het rechtszekerheids- en het vertrouwensbeginsel, niet met goed gevolg ingeroepen kunnen worden tegen een uitdrukkelijke reglementaire bepaling.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ongegrond.
2. De kosten van het beroep, begroot op 350 euro, worden, elk voor de helft, ten laste gelegd van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 10 november 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Thibault PARENT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Thibault PARENT

Nathalie DE CLERCQ