

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 20 december 2016 met nummer RvVb/A/1617/0448
in de zaak met rolnummer 1314/0706/A/8/0686

Verzoekende partijen	1. de heer Dirk JOLY 2. mevrouw Christine ZOETE vertegenwoordigd door advocaat Philippe COENRAETS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Ter Kamerenlaan 27
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 18 juli 2014 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 22 mei 2014.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 17 januari 2014 ongegrond verklaard.

Verwerende partij heeft aan verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden op een perceel gelegen te 3000 Leuven, Bogaardenstraat 2, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 597d.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

2.
De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 28 juni 2016.

Advocaat Christophe LEPINOIS *loco* advocaat Philippe COENRAETS voert het woord voor verzoekende partijen. Verwerende partij verschijnt schriftelijk.

3.
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.

III. FEITEN

1.

Verzoekende partijen dienen op 31 oktober 2013 (datum van ontvangst) bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor een regulariserende stedenbouwkundige vergunning voor “*wijziging van het aantal studentenkamers*”.

2.

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

3.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De dienst Wonen van de stad Leuven adviseert op 20 november 2013 gunstig.

De brandweer adviseert op 12 december 2013 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 17 januari 2014 de stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

*Het betreft een aanvraag tot **wijzigen van het aantal woongelegenheden**.*

... ”

Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 07-01-2014. 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 regulariseren van het aantal woongelegenheden. Er worden in het pand 6 kamers voorzien ...

Volgens de belasting op het inhuurgeven van woongelegenheden is het pand vergund geacht als eengezinswoning.

Op 15-02-2013 werd de weigering R02013/1403 afgeleverd voor het wijzigen van het aantal studentenkamers.

2.b Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening

De bouwplaats is volgens het gewestplan Leuven ... gelegen in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde. Het ingediend project is in overeenstemming met de planologische voorschriften ...

Het project werd getoetst aan de algemene bouwverordening Leuven (ABL).

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

Art. 4.2.1.2. Op het in 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.

Het pand heeft een netto vloeroppervlakte van ongeveer 135 m² en geen buitenruimte. De voorgestelde indeling betreft enkel kamers. Er blijft geen eengezinswoning van minstens 110m² met aaneengesloten individuele private buitenruimte van meer dan 16m² behouden.

2.c. Verenigbaarheid met andere voorschriften

De stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg is van toepassing op de bouwplaats.

...

2.e. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het pand wordt/werd opgedeeld in kamers. Het pand is vergund geacht als eengezinswoning en kan volgens de algemene bouwverordening niet opgedeeld worden in kamers.

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

...

het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.

..."

4.

Tegen deze beslissing tekenen verzoekende partijen op 19 februari 2014 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 april 2014 om dit beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 22 mei 2014 verklaart verwerende partij het beroep op 22 mei 2014 ongegrond en weigert zij de stedenbouwkundige vergunning:

"...

3. Bespreking

De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 30 april 2014 ...

...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

Het project omvat het opdelen van een eengezinswoning in 6 studentenkamers met gemeenschappelijke voorzieningen. ... De aanvraag betreft een regularisatie van een bestaande toestand.

...

5.4 Historiek

Op 15 februari 2013 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het wijzigen van het aantal studentenkamers.

...

5.6 Beoordeling

...

b) ... Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. ... De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

c) De vergunde toestand is deze waarvoor een vergunning werd afgeleverd, of die toestand die het laatste werd bereikt zonder dat daar een vergunning voor nodig was. De referentiedatum hiervoor is in dit geval 1996, toen een uitvoeringsbesluit van toepassing werd dat de werken voor de geschiktmaking van lokalen vrijstelde van vergunning, op voorwaarde dat dit niet tot een vermeerdering van het aantal woongelegenheden zou leiden. Gezien dit besluit kon er, niet langer opgesplitst worden zonder vergunning. Indien kan worden aangetoond dat de opdeling van het pand reeds werd uitgevoerd voor 1996, zonder het uitvoeren van vergunningsplichtige werken, wordt de opdeling als vergund geacht beschouwd. Het pand is bij de stad gekend als eengezinswoning. De aanvrager brengt ook geen documenten (geregistreerde huurcontracten, aangifte van studentenkamers,...) aan waaruit blijkt dat de woning al voor 1996 opgesplitst werd. De woning is tot op heden vergund geacht als eengezinswoning.

d) De aanvraag betreft het regulariseren van een opdeling van een eengezinswoning en valt onder de toepassing, van de algemene bouwverordening van de stad Leuven. De woning heeft een bewoonbare oppervlakte van ongeveer 135m² en beschikt niet over een buitenruimte.

Artikel 2.1.1. hoofdstuk 4 stelt dat het verboden is om een eengezinswoning op te delen in meerdere woongelegenheden. Op het in 2.1.1 vermelde verbod wordt een uitzondering gemaakt indien na opdeling één woning wordt behouden met een netto vloeroppervlakte van meer dan 110 m² en 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.

De eengezinswoning wordt opgesplitst in 6 studentenkamers. Er blijft dus geen eengezinswoning van minstens 110m² met aaneengesloten individuele private buitenruimte van meer dan 16m² behouden.

De aanvraag is in strijd met een essentieel beleidsmatig uitgangspunt van de stad Leuven, dat bestaande eengezinswoningen wil vrijwaren van opdeling in kleinere woongelegenheden. De aanvraag voldoet niet aan hoofdstuk 4 van de ABL, een hoofdstuk waarop geen afwijking kan worden toegestaan, en is hierdoor niet voor vergunning vatbaar.

e) In het beroepschrift haalt de beroepsindiener aan dat het een regularisatie betreft en dat artikel 4.2.24 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening het volgende bepaalt "bij de beoordeling van het aangevraagde worden de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt genomen". De beroepsindiener is van oordeel dat de term "uitgangspunt" impliceert dat de overheid niet verplicht is op automatische wijze de nieuwe wettelijke of reglementaire bepalingen toe te passen op de aanvraag tot het bekomen van een regularisatievergunning. Hierbij wordt er verwezen naar de voorbereidende werkzaamheden van het decreet van 27 maart 2009 tot toepassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid dat artikel 116, § 1, van het decreet van 18 mei 1999 heeft aangepast. Artikel 116 werd later omgezet naar artikel 4.2.24 van de VCRO. Artikel 116 stelt dat "de regularisatievergunning wordt in beginsel afgeleverd conform de regelen die gelden voor gewone vergunningsaanvragen". Volgens de beroepsindiener moeten de oude bepalingen worden toegepast wanneer de nieuwe wettelijke of reglementaire

bepalingen de beëindiging van de werken, die toegelaten waren op het moment dat zij werden uitgevoerd, onmogelijk maakt.

In de toelichting van ditzelfde artikel 116 staat echter duidelijk vermeld dat bij de beoordeling van een regularisatieaanvraag de actuele regelgeving moet toegepast worden: "Het ontwerpartikel maakt tegelijk komaf met de bestaande discussie over de vraag welke reglementering de vergunningverlenende overheid dient toe te passen bij het beoordelen van een regularisatieaanvraag, indien deze reglementering gewijzigd werd sedert het uitvoeren van de werken. Moet de overheid de actuele regels toepassen, of moet zij integendeel die bepalingen implementeren die bestonden ten tijde van de uitvoering van de werken? De voorgestelde bepaling stelt zich op het standpunt dat de actuele stedenbouwkundige voorschriften en sectorale regelen als uitgangspunt worden genomen. Het is immers onaanvaardbaar dat een terugkeer naar de tijd van de inbreuk zou wettigen wat ten gevolge van een wijziging van de reglementering niet meer toelaatbaar is."

*g) In bijkomende orde wordt de aanvraag ook getoetst aan de parkeerverordening van de Stad Leuven. De aanvraag valt onder de toepassing van de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg. Artikel 5.4.8 bepaalt dat voor elke bijkomende begonnen schijf van 3 kamers 1 parkeerplaats voorzien wordt. Er moeten dus 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Artikel 5.4.8 bepaalt verder dat elke kamer over een fietsenstalling moet beschikken. Er moeten dus in totaal zes fietsenstallingen gerealiseerd worden. Het plan geeft geen parkeerplaatsen en geen fietsenstallingen weer en voldoet dus niet aan de verordening.
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

1.

Verwerende partij werpt volgende exceptie op:

" ...

Verzoekende partijen beogen met de opgeworpen middelen ... een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag door de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Verwerende partij beschikt echter over een discretionaire bevoegdheid bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag. Op grond van het beginsel van de scheiding der machten mag de Raad voor Vergunningsbetwistingen haar oordeel niet in de plaats stellen van die van verwerende partij. De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan enkel een wettigheidscontrole doen, ze is geenszins bevoegd om de opportuniteit van een administratieve beslissing te beoordelen.

Zo oordeelde het Grondwettelijk Hof in een recent arrest:

" ...

B.7.2. De beginselen van de onafhankelijkheid van de rechter en van de scheiding der machten zijn fundamentele kenmerken van de rechtsstaat.

B.7.3. Het rechterlijk toezicht dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen uitoefent, betreft de externe en interne wettigheidscontrole, die niet zover gaat dat hij zijn beoordeling in de plaats zou kunnen stellen van de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de administratie. Bij zijn controle mag de rechter zich immers niet begeven op het terrein van de opportuniteit, vermits dat onverenigbaar zou zijn met de beginselen die de verhoudingen regelen tussen het bestuur en de rechtscolleges.” (GwH 8 mei 2014, nr. 74/2014)

De Raad voor Vergunningsbetwistingen mag zijn beoordeling dus niet in de plaats stellen van die van verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend ...

*Door de opgeworpen middelen van verzoekende partijen toch te onderzoeken zou de Raad voor Vergunningsbetwistingen in de plaats van verwerende partij oordelen of de betrokken wijziging van het aantal woongelegenheden al dan niet kon worden vergund. De Raad voor Vergunningsbetwistingen is hiertoe niet bevoegd.
...”*

2.

Verzoekende partijen betwisten de exceptie:

“ ...

Uit het lezen van de middelen blijkt dat de ingeroepen middelen genomen zijn uit de schending van verschillende reglementaire of wettelijke beschikkingen ... en de Grondwet ...

In het kader van deze middelen wordt uw Raad geenszins gevraagd zich in de plaats van de overheid te stellen.

Trouwens, in haar antwoordnota blijft verzoekende partij in gebreke aan te tonen dat de middelen een dergelijke vraag zouden impliceren.

Ten einde, het feit dat in het kader van het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning de overheid over een bepaalde appreciatiebevoegdheid zou beschikken impliceert niet op zichzelf dat uw Raad iedere controle ontnomen zou worden. Uw Raad blijft inderdaad bevoegd om over een manifeste beoordelingsfout die de overheid zou hebben begaan te oordelen.

...

Ten einde, voor zover de kritiek van verwerende partij relevant zou zijn - quod certa non !! - kan deze kritiek niet tot de onontvankelijkheid van het verzoekschrift leiden maar ten hoogste tot het verwerpen van de middelen in kwestie.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad doet overeenkomstig artikel 4.8.2 VCRO, als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten uitspraak over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afgeven of weigeren van een vergunning. Indien de Raad overeenkomstig artikel 4.8.2, lid 2 VCRO vaststelt dat de bestreden beslissing

(wegens strijdigheid met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur) onregelmatig is, vernietigt zij deze beslissing. De Raad beschikt derhalve enkel over een vernietigingsbevoegdheid, waarbij zij zich niet in de plaats mag stellen van verwerende partij als vergunningverlenende overheid, en zich moet beperken tot een wettigheidscontrole van de in laatste aanleg genomen (bestreden) vergunningsbeslissing.

2.

Het beroep van verzoekende partijen strekt tot de vernietiging van de beslissing van verwerende partij houdende het weigeren van een (regulariserende) stedenbouwkundige vergunning voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden.

De Raad stelt vast dat uit de beoordeling van het eerste middel alvast niet blijkt dat dit (zoals door verwerende wordt voorgehouden) strekt tot een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de opportuniteit van de aanvraag door de Raad.

De exceptie wordt verworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen roepen de schending in “*van artikel 4.2.24 VCRO, van het gelijkheidsbeginsel vervat in de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, van artikel 2.1.1. (hoofdstuk 4) van de algemene bouwverordening van de Stad Leuven in haar versie van toepassing voor 12 augustus 2013 (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 30 december 2009), van het beginsel van niet-retroactiviteit, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het rechtszekerheidsbeginsel en machtsoverschrijding*”.

Zij overwegen het volgende:

“...

Doordat de verwerende partij de vergunningsaanvraag afgewezen heeft door de nieuwe bepalingen van de voormelde bouwverordening toe te passen;

Terwijl een dergelijke toepassing de bepalingen uit het middel schendt waaronder het gelijkheidsbeginsel vervat in de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.

...

Het artikel 4.2.1.1. van de nieuwe algemene bouwverordening Leuven voorziet thans het volgende: « het is verboden om een eengezinswoning op te delen in meerdere woongelegenheden ».

Er dient echter te worden onderstreept dat de werken en handelingen in kwestie, zijnde de verdeling van de woning in verschillende eenheden werden gerealiseerd voordat de algemene bouwverordening werd aangepast.

Welnu, stond de algemene bouwverordening in zijn vorige versie onder bepaalde voorwaarden wel toe om een eengezinswoning op te delen in verschillende wooneenheden zonder dat een eengezinswoning van een bepaalde oppervlakte

diende behouden te worden.

De bestendige deputatie heeft geoordeeld dat de nieuwe bepalingen krachtens artikel 4.2.24. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna VCRO) dienden toegepast te worden.

Een dergelijke stelling vloeit voort uit een verkeerde toepassing van dit artikel.

In geval van een regularisatievergunning, wordt in artikel 4.2.24 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna de VCRO) het volgende bepaald: « bij de beoordeling van het aangevraagde worden de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt genomen » (Verzoekers onderstrepen).

De term « uitgangspunt » impliceert dat de overheid niet gehouden is op automatische wijze de nieuwe wettelijke of reglementaire bepalingen toe te passen op de aanvraag tot het bekomen van een regularisatievergunning.

Wanneer de nieuwe wettelijke of reglementaire bepalingen de beëindiging van de werken en handelingen die toegelaten waren wanneer zij werden uitgevoerd, onmogelijk maken, worden de oude bepalingen toegepast.

Elke andere interpretatie van voormeld artikel 4.2.24 zou ingaan tegen het gelijkheidsbeginsel vervat in de artikelen 10 en 11 van de Grondwet aangezien het erop neer zou komen dat personen die zich in een onvergelykbare situatie bevinden, op eenzelfde wijze zouden behandeld worden.

Immers kunnen personen die werken en handelingen hebben uitgevoerd voor de inwerkingtreding van een wetgeving - die geen enkele overgangsbepaling bevat – niet op dezelfde wijze behandeld worden als de personen die deze handelingen en werken hebben uitgevoerd na de inwerkingtreding en die, omwille van deze omstandigheid en in tegenstelling tot de eerste categorie, hiervan kennis hebben kunnen nemen.

Deze oplossing zou er eveneens op neerkomen om verschillende stedenbouwkundige of planologische regels toe te passen voor akten en handelingen die werden gerealiseerd op hetzelfde ogenblik.

...

De Raad van State heeft overigens in verschillende arresten geoordeeld dat bij gebrek aan een specifieke bepaling inzake regularisatievergunningen, de vergunningverlenende overheid de regularisatieaanvraag moet beoordelen op grond van de reglementering die bestond op het ogenblik dat het bouw misdrijf werd begaan ...

In casu dienen dan ook de bepalingen van de algemene bouwverordening van de Stad Leuven te worden toegepast zoals deze verordening van toepassing was voor zijn wijziging op 12 augustus 2013.

Zoals hierboven werd weergegeven, stond de algemene bouwverordening in het verleden toe om een eengezinswoning op te delen in verschillende eenheden.

Er dient overigens vastgesteld te worden dat de kamers die werden gemaakt in het

gebouw de oppervlakte en hoogte van de plafonds eerbiedigen die opgenomen waren in de algemene bouwverordening van toepassing op het ogenblik dat werd overgegaan tot opdeling van de woning.

De retroactieve toepassing van wettelijke maar tevens van reglementaire bepalingen schendt het rechtzekerheidsbeginsel aangezien, zoals hierboven werd aangetoond, een dergelijke toepassing impliceert dat op het ogenblik van de realisatie van de akten en werken in kwestie, het niet mogelijk is om de normen te kennen die erop van toepassing zijn ...

De bestendige Deputatie heeft zich dan ook ten onrechte gebaseerd op de nieuwe bepalingen van de algemene bouwverordening om de vergunning te weigeren.

In de hypothese echter dat voormeld artikel 4.2.24 zou moeten worden geïnterpreteerd in de zin dat het de toepassing impliceert van nieuwe wettelijke en reglementaire bepalingen, moet de volgende prejudiciële vraag gesteld worden aan het Grondwettelijk Hof:

“Schendt artikel 4.2.24 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening het gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel vervat in de artikelen 10 en 11 van de Grondwet in zoverre het oplegt om voor elke regularisatieaanvraag de nieuwe wettelijke en reglementaire bepalingen toe te passen op handelingen en werken die werden gerealiseerd voor de inwerkingtreding van deze bepalingen?”

Indien Uw Raad zou beslissen om de interpretatie van verzoekende partijen van voormeld artikel 4.2.24. niet te weerhouden, zou het antwoord op deze vraag determinerend zijn in deze zaak.

Immers zou artikel 4.2.24. buiten toepassing moeten gelaten worden indien het Grondwettelijk Hof positief antwoordt op de prejudiciële vraag en zou Uw Raad aldus, zoals hieronder zal worden uiteengezet, de bepalingen moeten toepassen op het ogenblik waarop de handelingen en werken werden gerealiseerd.

...

Er moet tot slot vastgesteld worden dat de verwerende partij de vergunning eveneens geweigerd heeft omdat het gebouw in kwestie onvoldoende parkeerplaatsen voor wagens en fietsen had met toepassing van artikel 5.4.8. van de “stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg”.

Dit reglement is echter slechts in werking getreden op 12 augustus 2013, zijnde na de verwezenlijking van de handelingen en werken waarvoor een vergunningsaanvraag werd ingediend.

Gelet op het voorgaande kon de verwerende partij deze bepalingen dan ook niet toepassen op de aanvraag ingediend door de verzoekende partijen.

...”

2.

Verwerende partij antwoordt:

“ ...

Artikel 4.2.24 VCRO (vroeger art. 116 DRO) bepaalt ... uitdrukkelijk het volgende:

“§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.

...” (eigen onderlijning)

In de Memorie van Toelichting bij art. 116 DRO (thans: art. 4.2.24 VCRO) (zie MvT, p. 122) wordt verder uitdrukkelijk verduidelijkt dat bij de beoordeling van een regularisatieaanvraag de actuele regelgeving moet worden toegepast:

“392. In de regel moet een vergunning voorafgaandelijk aangevraagd en verkregen worden, voordat de vergunde handelingen worden aangevat.

Uitzonderlijk kan een regularisatievergunning worden aangevraagd, waarbij de vergunning a posteriori wordt verleend.

Het verkrijgen van dergelijke vergunning beveiligt de aanvrager tegen strafrechtelijke vervolging wegens het instandhouden van illegitieme constructies en tegen herstelmaatregelen.

De regularisatievergunning wordt in beginsel afgeleverd conform de regelen die gelden voor gewone vergunningsaanvragen.

393. Voorliggend ontwerpartikel vormt een decretale omkadering voor de regularisatievergunning.

Het begrip “regularisatievergunning” komt in de huidige tekst van het DRO inderdaad nog niet voor.

394. Het ontwerpartikel maakt tegelijk komaf met de bestaande discussie over de vraag welke reglementering de vergunningverlenende overheid dient toe te passen bij het beoordelen van een regularisatieaanvraag, indien deze reglementering gewijzigd werd sedert het uitvoeren van de werken.

Moet de overheid de actuele regels toepassen, of moet zij integendeel die bepalingen implementeren die bestonden ten tijde van de uitvoering van de werken?

De voorgestelde bepaling stelt zich op het standpunt dat de actuele stedenbouwkundige voorschriften en sectorale regelen als uitgangspunt worden genomen.

Het is immers onaanvaardbaar dat een terugkeer naar de tijd van de inbreuk zou wettigen wat ten gevolgen van een wijziging van de reglementering niet meer toelaatbaar is.

Maar indien het stedenbouwkundig of planologisch kader inmiddels versoepeld is, kan er geen bezwaar bestaan tegen het regulariseren van wat voorheen ontoelaatbaar was.” (eigen onderlijning)

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook ontegensprekelijk terecht de thans vigerende bepalingen van de ABL (nieuwe versie) én het huidige artikel 5.4.8 van de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg (hierna: parkeerverordening) op de voorliggende stedenbouwkundige aanvraag toegepast, en heeft bijgevolg terecht geoordeeld dat de aanvraag in strijd is met artikel 2.4.1, hoofdstuk 4, van de ABL en met art. 5.4.8 van de parkeerverordening.

...

Daarnaast schendt de bestreden beslissing evenmin het gelijkheidsbeginsel (artt. 10 en 11 GW).

Volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State en de Raad voor

Vergunningsbetwistingen is er slechts een schending van het gelijkheidsbeginsel wanneer de verzoekende partij met feitelijke en concrete gegevens aantoont dat in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk werden behandeld zonder dat hiervoor een objectieve verantwoording voor bestaat ...

In casu halen verzoekende partijen evenwel geen enkel voorbeeld aan waaruit enige ongelijke behandeling zou blijken. Verzoekende partijen laten dan ook na om concreet aan te tonen dat er in rechte en in feite gelijke toestanden bestaan die evenwel ongelijk werden behandeld ...

Van enige schending van het gelijkheidsbeginsel kan er in casu dan ook absoluut geen sprake zijn: het is immers geenszins zo dat in rechte en in feite gelijke of gelijkaardige gevallen als de aanvraag van verzoekende partijen, anders zouden zijn behandeld zonder dat er daarvoor een objectieve en redelijke verantwoording zou bestaan.

Daarnaast schendt de bestreden beslissing evenmin het rechtszekerheidsbeginsel. Het rechtszekerheidsbeginsel houdt 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 dit beginsel van behoorlijk bestuur kan enkel met goed gevolg worden ingeroepen voor zover de rechtszekerheid geschapen zou zijn door verwerende partij om daarna door verwerende partij niet te zijn gehonoreerd ... In casu werd door verwerende partij echter nooit enige rechtszekerheid m.b.t. het opdelen van een eengezinswoning in meerdere woonegelegenheden geschapen. Evenmin werd deze zogeheten rechtszekerheid daarna door verwerende partij niet gehonoreerd. Van enige schending van het rechtszekerheidsbeginsel kan er in casu dan ook onmogelijk sprake zijn.

*Tenslotte houdt de bestreden beslissing evenmin machtsoverschrijding in: verwerende partij is haar bevoegdheid door het nemen van de bestreden beslissing niet te buiten gegaan, en heeft hierbij evenmin enige rechtsregel geschonden.
..."*

3.

Verzoekende partijen voegen hier nog aan toe:

" ...

Het gaat er niet om twee of meer beschreven aanvragers tot stedenbouwkundige vergunning met elkaar te vergelijken.

Krachtens het middel, moet het artikel 4.2.24 van de VCRO gelezen worden in het licht van het gelijkheidsbeginsel (artikelen 10 en 11 van de Grondwet).

Wat dit betreft, dient gepreciseerd te worden dat personen die werken en handelingen hebben uitgevoerd voor de inwerkingtreding van wetgeving - die geen enkele overgangsbepaling bevat – niet op dezelfde wijze behandeld kunnen worden als personen die deze handelingen en werken hebben uitgevoerd na de inwerkingtreding en die, omwille van deze omstandigheid en in tegenstelling tot de eerste categorie, ervan kennis hebben kunnen nemen.

Overigens zou iedere andere interpretatie wel een schending van het rechtszekerheidsbeginsel impliceren (zie supra).

In casu, op het moment van het verdelen van de eengezinswoning in meerdere woonegelegenheden, was verzoekende partij absoluut niet in staat het verbod van dergelijke akten en werken te kennen, een verbod dat in de toekomstige stedelijke verordening van de Stad Leuven zou vervat worden.

Daarentegen, werden deze werken door de vroegere verordening toegestaan!

In de hypothese echter dat voormeld artikel 4.2.24 zou moeten begrepen worden in de zin dat het de toepassing impliceert van nieuwe wettelijke en reglementaire bepalingen, moet de voorgenoemd prejudiciële vraag gesteld worden aan het Grondwettelijk Hof.

Voor wat betreft het gelijkheidsbeginsel gelezen met het zekerheidsbeginsel, heeft het Grondwettelijk Hof meermaals beschouwd dat:

“De niet-retroactiviteit van wetten is een waarborg ter voorkoming van rechtsonzekerheid. Die waarborg vereist dat de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk is, zodat de rechtzoekende in redelijke mate de gevolgen van een bepaalde handeling kan voorzien op het tijdstip dat die handeling wordt verricht. De terugwerkende kracht kan enkel worden verantwoord wanneer zij onontbeerlijk is voor de verwezenlijking van een doelstelling van algemeen belang” (zie met name: G.H., 22 januari 2015, nr. 2015/1).

Uit de door verwerende partij vermelde parlementaire voorbereiding blijkt niet dat een eventuele retroactiviteit van de wettelijke en reglementaire bepalingen zou worden verantwoord door zijn onontbeerlijk karakter voor de verwezenlijking van een doelstelling van algemeen belang.

De memorie van toelichting bij artikel 116 DRO legt dit beperkend uit:

“394. Het ontwerpartikel maakt tegelijk komaf met de bestaande discussie over de vraag welke reglementering de vergunningverlenende overheid dient toe te passen bij het beoordelen van een regularisatieaanvraag, indien deze reglementering gewijzigd werd sedert het uitvoeren van de werken.

Moet de overheid de actuele regels toepassen, of moet zij integendeel die bepalingen implementeren die bestonden ten tijde van de uitvoering van de werken?

De voorgestelde bepaling stelt zich op het standpunt dat de actuele stedenbouwkundige voorschriften en sectorale regelen als uitgangspunt worden genomen.

Het is immers onaanvaardbaar dat een terugkeer naar de tijd van de inbreuk zou wettigen wat ten gevolge van een wijziging van de reglementering niet meer toelaatbaar is.

Maar indien het stedenbouwkundig of planologisch kader inmiddels versoepeld is, kan er geen bezwaar bestaan tegen het regulariseren van wat voorheen ontoelaatbaar was” (MvT, blz. 122).

De retroactiviteit van stedenbouwkundige voorschriften wordt niet verantwoord door de verwezenlijking van een doelstelling van algemeen belang – die onontbeerlijk zou zijn- maar door het feit dat in bepaalde gevallen de werken zullen kunnen verboden worden op basis van een reglementering die intussen zal gewijzigd worden, wat aanvaardbaar zou zijn.

Met andere woorden is de retroactiviteit gerechtvaardigd door de terugwerkende kracht van bepaalde stedenbouwkundige voorschriften. Dergelijk motivatie valt onder een loutere tautologie.

Bovendien is de retroactiviteit van na de uitvoering van de werken gewijzigde voorschriften moeilijk aanvaardbaar in het licht van het gelijkheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.

Bijgevolg, ten subsidiaire titel, moet de voornoemde prejudiciële vraag gesteld worden.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partijen stellen in essentie dat verwerende partij hun aanvraag houdende de regularisatie van het wijzigen van het aantal woongelegenheden (overeenkomstig artikel 4.2.24 VCRO) ten onrechte heeft getoetst aan de actuele (versie van de) algemene bouwverordening van de stad Leuven (en de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg) zoals van kracht sinds 12 augustus 2013, op basis waarvan de aanvraag niet (langer) kan worden ingewilligd. Zij menen dat verwerende partij hun aanvraag, op straffe van de schending van het gelijkheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel, diende te toetsen aan (de versie van) de algemene bouwverordening van de stad Leuven (en de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg) zoals ze van toepassing was ten tijde van de uitvoering (zonder voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning) van de betreffende (vergunningsplichtige) handelingen, op basis waarvan deze handelingen op dat ogenblik (onder bepaalde voorwaarden) vergunbaar waren.

2.

Artikel 4.3.1 VCRO luidt als volgt:

“ ...

§1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

a) stedenbouwkundige voorschriften ..., voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

b) een goede ruimtelijke ordening;

...”

Artikel 1.1.2, 13° VCRO definieert een stedenbouwkundig voorschrift als volgt:

“ ...

stedenbouwkundig voorschrift: een reglementaire bepaling, opgenomen in: ...

c) een stedenbouwkundige verordening, of een bouwverordening vastgelegd op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996;

...”

De Raad stelt vast dat verzoekende partijen niet betwisten dat de algemene bouwverordening van de stad Leuven (en de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg) een stedenbouwkundige verordening betreft in de zin van artikel 1.1.2, 13° VCRO. Zij betwisten evenmin dat voorliggende aanvraag in beginsel niet

kan worden vergund, indien zou blijken dat de aanvraag strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften in de artikelen 4.2.1.1 en 4.2.1.2 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven, op basis waarvan het in beginsel verboden is om een ééngezinswoning op te delen in meerdere wooneenheden, tenzij indien na opdeling één ééngezinswoning 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 wooneenheden wordt beperkt tot ten hoogste drie kamers of één andere woning...). Hetzelfde geldt indien de aanvraag strijdig is met artikel 5.4.8 van de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg, op basis waarvan er in beginsel twee parkeerplaatsen en zes fietsenstallingen moeten worden gerealiseerd.

3.

Verzoekende partijen stellen dat hun aanvraag overeenkomstig artikel 4.2.24 VCRO diende te worden getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van de algemene bouwverordening van de stad Leuven (en de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg), zoals van kracht voor 12 augustus 2013, op het ogenblik dat de opdeling van de woning werd gerealiseerd. Hun middel vertrekt van de hypothese dat voorliggende aanvraag tot het wijzigen van het aantal wooneenheden vergunbaar was (en derhalve in beginsel zou zijn vergund dan wel niet op basis van huidige weigeringsmotieven zou zijn geweigerd), indien ze was ingediend voor de wijziging van de algemene bouwverordening (en de parkeerverordening) van de stad Leuven vanaf 12 augustus 2013, en aan de aldan geldende stedenbouwkundige voorschriften zou zijn getoetst.

3.1.

Gelet op het vereiste belang bij een middel stond het aan verzoekende partijen om in eerste instantie de vergunbaarheid van hun aanvraag op basis van de vorige versie van de algemene bouwverordening (en de parkeerverordening) van de stad Leuven (zoals van toepassing voor 12 augustus 2013) aan te tonen. Dit geldt des te meer, gezien de Raad op basis van de historiek van de aanvraag in de bestreden beslissing vaststelt dat een eerdere aanvraag voor het wijzigen van het aantal studentenkamers op 15 februari 2013 door het college van burgemeester en schepenen werd geweigerd. Hoewel deze vorige aanvraag klaarblijkelijk werd ingediend vooraleer de algemene bouwverordening (en de parkeerverordening) van de stad Leuven (vanaf 12 augustus 2013) werd gewijzigd, wordt daaromtrent door verzoekende partijen in hun verzoekschrift geen nadere duiding gegeven. Evenmin geven verzoekende partijen een reden op waarom zij (na voormelde weigering) niet onmiddellijk een nieuwe aanvraag hebben ingediend (in plaats van te wachten tot 31 oktober 2013), temeer de nieuwe algemene bouwverordening van de stad Leuven voorzag in een overgangsbepaling (dat *“stedenbouwkundige aanvragen ... die ingediend worden voor het in werking treden van de gedeeltelijke herziening ... moeten voldoen aan en zullen behandeld worden op basis van de Algemene Bouwverordening zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 30/12/2009”*).

3.2.

De Raad stelt vast dat verzoekende partijen in hun verzoekschrift niet (duidelijk) aantonen dat het voorwerp van hun aanvraag (waarvan de vergunningsplicht niet wordt betwist) wel degelijk vergunbaar was overeenkomstig de vorige versie van de algemene bouwverordening (en de parkeerverordening) van de stad Leuven. Zij overwegen daaromtrent enkel dat *“de algemene bouwverordening in zijn vorige versie onder bepaalde voorwaarden wel toestond om een eengezinswoning op te delen in verschillende wooneenheden zonder dat een eengezinswoning van een bepaalde oppervlakte diende behouden te worden”*, dat *“de algemene bouwverordening in het verleden toestond om een eengezinswoning op te delen in verschillende eenheden”*, en dat *“er overigens dient vastgesteld te worden dat de kamers die werden gemaakt in het gebouw de oppervlakte en hoogte van de plafonds eerbiedigen die opgenomen waren in de algemene*

bouwverordening van toepassing op het ogenblik dat werd overgegaan tot opdeling van de woning". Verzoekende partijen toetsen hun aanvraag evenwel nergens concreet aan de versie van de algemene bouwverordening (en de parkeerverordening) van de stad Leuven zoals van toepassing voor 12 augustus 2013, en tonen niet aan dat hun aanvraag voldeed aan de *"bepaalde voorwaarden"* op basis waarvan (toendertijd) werd toegestaan *"om een eengezinswoning op te delen in verschillende wooneenheden zonder dat een eengezinswoning van een bepaalde oppervlakte diende behouden te worden"*.

Gelet op voormelde vaststelling hebben verzoekende partijen geen belang bij hun middel, gezien niet blijkt dat hun aanvraag wel zou zijn ingewilligd indien ze overeenkomstig hun interpretatie van artikel 4.2.24 VCRO was getoetst aan de algemene bouwverordening (en de parkeerverordening) van de stad Leuven zoals ze gold voor 12 augustus 2013. Het blijkt evenmin dat hun aanvraag niet zou zijn geweigerd op basis van voormelde versie.

4.

De Raad merkt nog op dat verzoekende partijen evenmin kunnen worden gevolgd in hun stelling dat hun aanvraag overeenkomstig artikel 4.2.24 VCRO *in casu* niet mocht worden getoetst aan de 'actuele versie' van de algemene bouwverordening (en de parkeerverordening) van de stad Leuven.

4.1.

Het relevante artikel 4.2.24 VCRO luidt als volgt:

"...

§1. Een regularisatievergunning is een stedenbouwkundige vergunning ... 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.

..."

De memorie van toelichting overwoog daaromtrent het volgende (inzake artikel 116 DRO - huidig artikel 4.2.24 VCRO)(Ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, *Parl.St.*, VI.Parl. 2008-09, Stuk 2011/1, 122):

"...

392. In de regel moet een vergunning voorafgaandelijk aangevraagd en verkregen worden, voordat de vergunde handelingen worden aangevat.

Uitzonderlijk kan een regularisatievergunning worden aangevraagd, waarbij de vergunning a posteriori wordt verleend.

..."

De regularisatievergunning wordt in beginsel afgeleverd conform de regelen die gelden voor gewone vergunningsaanvragen.

393. Voorliggend ontwerpartikel vormt een decretale omkadering voor de regularisatievergunning. Het begrip "regularisatievergunning" komt in de huidige tekst van het DRO inderdaad nog niet voor.

394. Het ontwerpartikel maakt tegelijk komaf met de bestaande discussie over de vraag welke reglementering de vergunningverlenende overheid dient toe te passen

bij het beoordelen van een regularisatieaanvraag, indien deze reglementering gewijzigd werd sedert het uitvoeren van de werken.

Moet de overheid de actuele regels toepassen, of moet zij integendeel die bepalingen implementeren die bestonden ten tijde van de uitvoering van de werken?

De voorgestelde bepaling stelt zich op het standpunt dat de actuele stedenbouwkundige voorschriften en sectorale regelen als uitgangspunt worden genomen.

Het is immers onaanvaardbaar dat een terugkeer naar de tijd van de inbreuk zou wettigen wat ten gevolge van een wijziging van de reglementering niet meer toelaatbaar is.

Maar indien het stedenbouwkundig of planologisch kader inmiddels versoepeld is, kan er geen bezwaar bestaan tegen het regulariseren van wat voorheen ontoelaatbaar was.

...

In zoverre verzoekende partijen uit artikel 4.2.24 VCRO zouden (kunnen) afleiden dat de “actuele” stedenbouwkundige voorschriften niet automatisch moeten worden toegepast, maar slechts “als uitgangspunt” moeten worden genomen, sluiten de voorbereidende werken bij dit artikel alle mogelijke twijfel uit omtrent het feit dat een regularisatieaanvraag moet worden beoordeeld op basis van de actuele regelgeving, zelfs indien deze ondertussen sinds de (wederrechtelijke) uitvoering van de werken is verstrengd.

4.2.

Wat betreft de door verzoekende partijen ingeroepen schending van het gelijkheidsbeginsel (en het redelijkheidsbeginsel), wijst de Raad op enkele overwegingen van het Grondwettelijk Hof inzake een prejudiciële vraag betreffende de artikelen 4.2.24 en 4.4.20 VCRO (arrest nr. 129/2014 van 19 september 2014):

...

B.5. Een stedenbouwkundige vergunning kan ook worden afgegeven tijdens of na het verrichten van vergunningsplichtige handelingen. Het gaat in dat geval om een regularisatievergunning.

Artikel 4.2.24 van de VCRO met betrekking tot de regularisatievergunning is louter een bevestiging van het vergunningenstelsel. Het vormt geen afzonderlijke vergunningsgrond. De regularisatievergunning wordt afgegeven met inachtneming van de gebruikelijke beoordelingscriteria en conform de gebruikelijke vergunningsprocedure. Bij de beoordeling van het aangevraagde worden de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt genomen.

Het loutere feit dat de vergunning in kwestie tijdens of na het verrichten van vergunningsplichtige handelingen wordt afgegeven, en niet vooraleer die handelingen worden aangevangen, vereist niet dat de vergunningsprocedure verschillend dient te zijn (arrest nr. 8/2001 van 27 januari 2011, B.19.4.2).

B.6. Overeenkomstig artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, a), van de VCRO geldt onder

meer de regel dat de vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften die reglementaire bepalingen zijn (artikel 1.1.2, 13°, van de VCRO) of verordenende kracht hebben (artikel 7.4.4, § 1, van de VCRO). Een aanvraag die niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften is in beginsel niet vergunbaar.

...

Gelet op voormeld arrest dient de prejudiciële vraag van verzoekende partijen niet meer te worden beoordeeld. Bovendien gaan verzoekende partijen in hun prejudiciële vraag voorbij aan het feit dat zij ingevolge (de nieuwe versie van) de algemene bouwverordening (en de parkeerverordening) van de stad Leuven (vanaf 12 augustus 2013) niet worden uitgesloten van de mogelijkheid om een regularisatievergunning aan te vragen voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden. Dergelijke aanvraag wordt enkel onderworpen aan geactualiseerde (strengere) eisen, die zijn *“gericht op het beschermen van het bestaande aanbod aan ééngezinswoningen”*, en die gelet op hun reglementair karakter voor iedereen gelden. Verzoekende partijen hebben zich bovendien zelf in huidige situatie geplaatst, door niet eerder (dan 31 oktober 2013) een (regulariserende) stedenbouwkundige vergunning aan te vragen die conform was met (de eerdere versie van) de algemene bouwverordening (en de parkeerverordening) van de stad Leuven (zoals van toepassing voor 12 augustus 2013). In de rand hiervan herhaalt de Raad dat verzoekende partijen ten onrechte voorbijgaan aan de vaststelling dat de hernieuwde algemene bouwverordening van de stad Leuven voorzag in een overgangsbepaling (waarvan verzoekende partijen evenmin gebruik hebben gemaakt).

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen roepen de schending in *“van artikel 5.4.8. van de stedelijke 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 de bestuurshandelingen, van het beginsel van de materiële en de formele motiveringsplicht (omdat de motivering van de bestreden beslissing berust op onjuiste motieven – vergissing in rechte), en van machtsoverschrijding”*.

Zij overwegen het volgende:

“ ...

Doordat de verwerende partij de vergunning eveneens geweigerd heeft omdat het gebouw onvoldoende parkeerplaatsen voor voertuigen en fietsenstallingen had met toepassing van artikel 5.4.8. van de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg.

Terwijl artikel 5.4.8. uitsluitend van toepassing is op nieuwbouw en op verbouwingen van een bestaand gebouw.

...

Dit artikel legt in bepaalde gevallen voor gebouwen waarin studentenkamers zouden worden voorkomen het aantal voormelde plaatsen vast te leggen.

Echter moet, in de veronderstelling dat voormeld artikel 5.4.8. van toepassing zou zijn op huidige vergunningsaanvraag, quod non, nog worden vastgesteld dat de bepalingen van dit artikel uitsluitend van toepassing zijn in geval van een nieuwe constructie of van een verbouwing van een bestaand gebouw.

De notie verbouwing wordt gedefinieerd door artikel 2.6. van het voormeld reglement als de: “wijzigingen aan het volume van het gebouw of de bijgebouwen.”

In casu is het gebouw waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft geen nieuwe constructie.

De verdeling van het aantal kamers kan immers niet leiden tot de wijziging van het volume van het gebouw.

De bepalingen van voormeld artikel 5.4.8. konden dan ook niet toegepast worden in deze zaak.

De bestreden beslissing steunt bijgevolg op een manifeste beoordelingsfout in rechte.

...”

2.

Verwerende partij antwoordt:

“ ...

Vooreerst dient te worden opgemerkt dat huidig middel kritiek betreft op een overtollig motief.

Uit de weerlegging van het eerste middel ... is immers reeds gebleken dat de voorliggende aanvraag, die een opdeling van een eengezinswoning naar meerdere woonegelegenheden inhoudt, onverenigbaar is met het opdelingsverbod uit de ABL, en dat dit reeds een voldoende weigeringsgrond is voor de aangevraagde regularisatievergunning.

...

Dit tweede middel van verzoekende partijen dient dan ook als onontvankelijk te worden verworpen, vermits het slechts kritiek op een overtollig motief betreft en de bestreden beslissing reeds door de onverenigbaarheid van de aanvraag met het opdelingsverbod uit de ABL wordt gedragen.

Volledigheidshalve weerlegt verwerende partij hieronder evenwel toch nog inhoudelijk het tweede middel van verzoekende partijen.

Zo houden verzoekende partijen immers voor dat verwerende partij ten onrechte op de voorliggende stedenbouwkundige aanvraag artikel 5.4.8 van de parkeerverordening zou hebben toegepast, terwijl dit artikel uitsluitend van toepassing zou zijn op nieuwbouw en op verbouwingen van een bestaand gebouw.

Ontegensprekelijk betreft het in casu evenwel een verbouwing van een bestaand gebouw, waarvan de uitgevoerde wijzigingen vergunningsplichtig zijn (art. 1 parkeerverordening).

Daarenboven werd ook de bestemming van het gebouw gewijzigd door de

uitgevoerde werken, m.n. de eengezinswoning is verbouwd tot meerdere woongelegenheden (verbouwd naar gebouw bestemd voor kamers), zodat de parkeerverordening, volgens art. 2.8 van de verordening (definitie van het begrip 'bestemmingswijziging'), wel degelijk van toepassing is op onderhavige stedenbouwkundige aanvraag.

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht geoordeeld dat de aanvraag onder toepassing van de parkeerverordening van de stad Leuven valt, en dat zij niet voldoet aan art. 5.4.8 van de verordening. Artikel 5.4.8 van de verordening bepaalt immers dat voor elke bijkomende begonnen schijf van drie kamers één parkeerplaats moet worden voorzien, en dat elke kamer over een fietsenstalling moet beschikken. Er moeten in casu dus twee parkeerplaatsen en zes fietsenstallingen worden gerealiseerd. De aanvraag voorziet echter geen parkeerplaatsen en / of fietsenstallingen en voldoet dus niet aan de verordening.

*Van enige schending van art. 5.4.8 van de parkeerverordening kan er in casu dan ook zeker geen sprake kan zijn.
..."*

3.

Verzoekende partijen voegen hier nog aan toe:

"...

Op straffe de beoordelingsbevoegdheid van de verwerende partij te miskennen, komt het uw Raad niet toe te zeggen dat deze laatste dezelfde beslissing zou genomen hebben indien enkel het eerst ingeroepen motief (met betrekking tot de verdeling van het gebouw in woongelegenheden) zou weerhouden geweest zijn ...

Ten subsidiaire titel, laat verwerende partij gelden dat het artikel 5.4.8. van de stedelijke verordening wel van toepassing zou zijn indien de bestemming van het gebouw door de uitgevoerde werken werd gewijzigd. De eengezinswoning zou verbouwd tot meerdere woongelegenheden (verbouwd naar gebouw bestemd voor kamers), "zodat de parkeerverordening, volgens art. 2.8 van de verordening (definitie van het begrip "bestemmingswijziging"), wel degelijk van toepassing is op onderhavige stedenbouwkundige aanvraag".

De beschikkingen van het artikel 5.4.8. zijn uitsluitend van toepassing op de verbouwing van een bestaande constructie en niet op een loutere bestemmingswijziging die geen dergelijke verbouwing zou inhouden.

De notie verbouwing in de zin van het artikel 2.8 kan niet gelijkgesteld worden met een bestemmingswijziging in de zin van het artikel 2.6 van de stedelijke verordening.

*In het huidig geval, heeft het verdelen van het gebouw in kwestie in verschillende woongelegenheden tot geen wijziging van het volume van dit gebouw geleid.
..."*

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partijen stellen in essentie dat hun aanvraag ten onrechte “*eveneens*” werd geweigerd omdat er overeenkomstig artikel 5.4.8 van de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg geen (twee) parkeerplaatsen en (zes) fietsenstallingen worden voorzien, vermits dit artikel *in casu* geen toepassing zou vinden.

2.

Verzoekende partijen betwisten niet dat verwerende partij de aanvraag *eveneens* weigerde wegens haar strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften in de artikelen 4.2.1.1 en 4.2.1.2 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven, op basis waarvan het in beginsel verboden is om een ééngezinswoning op te delen in meerdere woongelegenheden. De vastgestelde strijdigheid met deze bepalingen, waarvan het tegendeel door verzoekende partijen (onder het eerste middel) niet wordt aangetoond, betreft gelet op hun reglementair karakter een determinerend weigeringsmotief, dat op zichzelf volstaat om de bestreden beslissing te dragen. In die optiek betreft de kritiek van verzoekende partijen op het weigeringsmotief (“*in tweede orde*”) inzake de strijdigheid van hun aanvraag met artikel 5.4.8 van de stedelijke parkeerverordening kritiek op een overtollig motief, die alleszins niet kan leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing.

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, bepaald op 350 euro, ten laste van verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 20 december 2016 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE