

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/0386 van 22 december 2015  
in de zaak 1314/0348/A/4/0346

*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 partij*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld door neerlegging ter griffie op 31 januari 2014, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 5 december 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 2 augustus 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een woning met 6 studentenkamers.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 3000 Leuven, Parkstraat 100 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 504C.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 20 oktober 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Patrick SOETWEYE 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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

### III. FEITEN

1.

De verzoekende partijen zijn eigenaars van een woning gelegen te Leuven aan de Parkstraat 100.

Deze woning maakt het voorwerp uit van een proces-verbaal van vaststelling 3 mei 2012. De vaststellingen luiden als volgt:

“ ...

#### **Feitelijke gegevens**

...

- *beschrijving van de wederrechtelijke bouwwerken: het opdelen van een ééngezinswoning in meerder afzonderlijke woongelegenheden (studentenkamers) met gemeenschappelijke ruimten zonder de nodige stedenbouwkundige vergunning.*
- *omschrijving: het betreft het opdelen en omvormen van een ééngezinswoning tot een woning met 6 afzonderlijke woongelegenheden (studentenkamers) met gemeenschappelijke ruimten zonder de nodige stedenbouwkundige vergunning.*

...

#### **Nuttige opmerkingen**

- *Voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden vergunningsplichtig werd was de woning steeds in gebruik als een ééngezinswoning (...).*
- *Eveneens werd er voor de vergunningsplicht inzake het wijzigen van het aantal woongelegenheden tot op heden nooit een kotbelasting betaald.*
- *Na een melding van een buurtbewoner en een bouwcontrole in de omgeving werd er achter het raam in de voorgevel een reclameaffiche voor studentenkamers te huur aangetroffen (...).*
- *Op 03-05-2012 werd er een bouwcontrole uitgevoerd waarbij er aangebond werd aan de voordeur.*
- *Na het aanbellen werd door één van de bewoners (student) de toegang verleend tot de gemeenschappelijke ruimten van het pand. Uitsluitende de gemeenschappelijke ruimten werden betreden.*
- *Het pand is bewoond door 6 studenten die elk hun afzonderlijke kamer (woongelegenheid) hebben (...). Alle toegangsdeuren van elke afzonderlijke woongelegenheid zijn voorzien van een cilinderslot (...).*
- *Op het gelijkvloers zijn er twee afzonderlijke woongelegenheden (studentenkamers) ingericht.*

*Eveneens is er op het gelijkvloers een gemeenschappelijk toilet, de gemeenschappelijke keuken met eetplaats en een gemeenschappelijke buitenruimte voorzien (...).*

- *Op de 1<sup>e</sup> verdieping werden er twee afzonderlijke woongelegenheden (studentenkamers) en een gemeenschappelijke douche aangetroffen (...).*
  - *Op de dakverdieping werden er nog 2 afzonderlijke woongelegenheden (studentenkamers) aangetroffen (...)*
- ...”

Een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor 6 studentenkamers wordt op 1 maart 2013 geweigerd door college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven.

2.

Op 29 mei 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*de regularisatie van een woning met 6 bestaande studentenkamers*”.

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

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven weigert op 2 augustus 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“...

**Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar**

*Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 25-07-1993. 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 een woning met 6 studentenkamers. Het pand is gelegen aan de Parkstraat. Op het moment van de vergunningsplicht omtrent opdelingen (2000) was er slechts 1 gezin ingeschreven en werd er geen kotbelasting betaald. Het gaat om een woning met een netto vloeroppervlakte tussen de 90m<sup>2</sup> en 250m<sup>2</sup>. Er is ook een potentiële buitenruimte.*

*In het pand is er een kelder die gebruikt wordt als gemeenschappelijke ruimte voor de opslag van huisvuil. Op het gelijkvloers zijn er twee studentenkamers (>12m<sup>2</sup> en <18m<sup>2</sup>), een gemeenschappelijke wc, en een gemeenschappelijk keuken (circa 14m<sup>2</sup>). Op de eerste verdieping zijn er eveneens 2 studentenkamers (>12m<sup>2</sup> en <18m<sup>2</sup>) en een gemeenschappelijke douche. Onder het dak zitten ook nog 2 studentenkamers (1<12m<sup>2</sup> bij een vrije hoogte van 2,20m en 1>12m<sup>2</sup>). De kleinste is nog geen 10m<sup>2</sup> bij een vrije hoogte van 2,20m.*

*Op 3-5-2012 werd een pv opgesteld voor het opdelen van een eengezinswoning in 6 studentenkamers zonder de nodige stedenbouwkundige vergunning. Op 01-03-2013 werd er een aanvraag tot regularisatie van 6 studentenkamers geweigerd.*

## *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 ontwerpgewestplannen en de gewestplannen.*

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

*Het project werd getoetst aan de Algemene Bouwverordening stad Leuven en blijkt niet te voldoen aan de volgende voorschriften:*

- *Art.2.1.2., hoofdstuk 3 geeft aan dat een kamer een minimale netto vloeroppervlakte van 12m<sup>2</sup> moet hebben.*

*Bij een vrije hoogte van minimaal 2,20m behoudt 1 van de kamers onder het dak geen minimale netto vloeroppervlakte van 12m<sup>2</sup>. De netto vloeroppervlakte van die studentenkamer is nog geen 10m<sup>2</sup>.*

- *Art. 7.1 en art. 7.2, hoofdstuk 3 geven aan dat de leefruimten en slaapruimten van de woningen (in de definitie is een woning hetzelfde als een wooneenheid) voorzien moeten zijn van lichten en zichten. Deze lichten en zichten moeten bovendien uitmonden in de open lucht. Maximum 10% van de netto vloeroppervlakte van een leef- of slaapruimte is meer dan 7,5m verwijderd van lichten of zichten.*

*Op het gelijkvloers komen de gemeenschappelijke keuken en de achterste studentenkamer uit op een buitenruimte. Deze buitenruimte heeft echter slechts een oppervlakte van iets meer dan 2m<sup>2</sup>. De lichten en zichten die op deze manier gecreëerd worden kunnen bijgevolg moeilijk als kwaliteitsvol beschouwd worden. voor de gemeenschappelijke keuken geeft zelfs enkel een deur uit op deze buitenruimte.*

- *Art. 2.1.1. en art. 2.1.2., hoofdstuk 4 geeft aan dat het verboden is om een woning op te delen in meerdere woongelegenheden indien de woning beschikt over een netto vloeroppervlakte van meer dan 90m<sup>2</sup> en minder dan 250m<sup>2</sup>, en over een potentiële buitenruimte van meer dan 16m<sup>2</sup>. Op het in 2.1.1. vermelde verbod wordt een uitzondering gemaakt indien na de opdeling 1 eengezinswoning met een netto vloeroppervlakte van 110m<sup>2</sup> behouden blijft en een aaneengesloten individuele private buitenruimte van 16m<sup>2</sup>, bewoond door de eigenaar of de houder van een ander zakelijk recht, en indien het aantal bijkomende woongelegenheden wordt beperkt tot ten hoogste 3 kamers of 1 anderen woning.*

*Er blijft geen eengezinswoning van minimaal 110m<sup>2</sup> behouden, nochtans is er een plat dak dat grotendeels binnen de bouwdiepte van 12m valt. Bovendien worden er meer studentenkamers ingericht dan de 3 bijkomende die normaal voorzien kunnen worden volgens bovenstaand artikel.*

## *2.c. Verenigbaarheid met andere voorschriften*

*Het project werd getoetst aan de parkeerverordening:*

- Voor 6 studentenkamers moeten er 2 autostaanplaatsen en 6 fietsenstallingen voorzien worden.

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

*Er werd een gunstig advies verstrekt door de dienst wonen in de brief van 24-06-2013 (...).*

*Er werd advies gevraagd aan de brandweer, maar dit werd niet binnen de wettelijk toegestane termijn ontvangen.*

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

*Het project is gericht op het opdelen van een eengezinswoning in 6 studentenkamers. De opdeling voldoet echter niet aan de voorschriften van de ABL. Ondanks het feit dat er een potentiële buitenruimte is (koer en plat dak) blijft er geen eengezinswoning van minimaal 110m<sup>2</sup> behouden, maar zelfs indien een opdeling mogelijk is (enkel wanneer het plat dak inderdaad niet via bestaande openingen bereikbaar is) voldoen de studentkamers niet aan de minimale kwaliteitsvereisten die door de stad Leuven vooropgesteld worden. De achterste kamer op het gelijkvloers en de gemeenschappelijke keuken ontvangen immers enkel licht via de binnenkoer van ca. 2m<sup>2</sup>. Nochtans is de aanwezigheid van voldoende natuurlijk licht bepalend voor het woonklimaat. Leef- en slaapruimten moeten dan ook voorzien worden van lichten die zorgen voor voldoende natuurlijke verlichting en verluchting. Omwille van deze reden moet bij de indeling van de woning dan ook rekening gehouden worden met deze bemerking. Kwaliteitsvolle lichten en zichten geven immers uit op een buitenruimte van minimum 16m<sup>2</sup>. Daarnaast is ook 1 van de kamers onder het dak kleiner dan 12m<sup>2</sup>. De mezzanine die voorzien wordt zorgt daarenboven niet voor bijkomende woonkwaliteit aangezien de mezzanine nergens een vrije hoogte van minimum 2,20m heeft. Bovendien wordt er niet aangegeven hoe de parkeerdruk die gecreëerd wordt, wordt opgevangen. Er wordt zelfs geen fietsenstalling voorzien.*

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

...

#### 2.j. Advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

*Omwille van bovenstaande redenen wordt deze aanvraag ongunstig geadviseerd.*

...

**het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.**

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 3 september 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 november 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 5 december 2013 beslist de verwerende partij op dezelfde dag om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

## 5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag voorziet in de regularisatie van de omvorming van een eengezinswoning naar een studentenhuus met 6 kamers. Het betreft een oud pand dat te dateren is van vermoedelijk einde 19<sup>de</sup> eeuw, in gesloten verband, met twee volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst en een derde bouwlaag die grotendeels onder het zadeldak is ondergebracht. Op de benedenverdieping werd een achterbouw gerealiseerd die tot een nagenoeg volledige terreinbezetting leidde, mits uitsparing van een kleine ingesloten koer (patio) van ca. 2m<sup>2</sup> vlak achter de initiële achtergevel van het hoofdgebouw.

Op de benedenverdieping werd in de voorplaats met hoog plafond een kamer met mezzanine (slaapplatform) ingebracht. Uit de publiek raadpleegbare informatie van de plaatselijke toestand blijkt dat hier eerder een garage voor de woning was ondergebracht en de voorgevel in de originele toestand werd hersteld. De achterplaats omvat de keuken/gemeenschappelijke ruimte, die met een deur uitgaat op de koer. In de achterbouw bevindt zich een tweede studentenkamer met een kleiner en groter raam naar de koer gericht. Op de twee verdiepingen zijn telkens twee kamers aan voor- en achtergevel ondergebracht, waarbij de kamers onder de zolder ook nog een mezzanine hebben. Ter hoogte van kamer 4 op de eerste verdieping is aan de gangzijde een douchecel gecreëerd voor gemeenschappelijk gebruik. De WC bevindt zich op de benedenverdieping onder de trap en is rechtstreeks toegankelijk vanaf de gemeenschappelijke ruimte. In de kelder is de opslagruimte voor vuilnis ondergebracht.

## 5.3 Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gelegen aan de Parkstraat in de Leuvense binnenstad, nabij de hoek met de Vesaliusstraat. De Parkstraat kent een druk verkeer als invalsweg vanaf de Geldenaaksebaan, de Vesaliusstraat maakt deel uit van de as station-nieuw kwartier en is ook een drukke straat. De plaats ligt op ca. 400m vanaf de ring en ca. 400m vanaf het stadspark. De omgeving is dicht bebouwd met een vermenging van functies. De aanvraag maakt deel uit van een klein ensemble van een vijftal neoclassicistische panden vanaf de hoek met de Vesaliusstraat. Het pand op de hoek is de voormalige fakbar van studentenkring Farmaceutica, de overige drie panden binnen dit ensemble zijn studentenhuizen. In de richting van de ring wordt dit ensemble opgevolgd door een groot appartementscomplex uit de jaren 60 (5 tot 7 bouwlagen).

## 5.4 Beoordeling

a) 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 voorzien van studentenhuisvesting is niet in strijd met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats.

b) 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.

*Het goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. De aanvraag voorziet in een bestemmingswijziging en beperkte verbouwing 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.*

*c) De aanvraag valt onder de toepassing van de algemene bouwverordening van de stad Leuven. De aanvraag werd in hoofdzaak geweigerd om reden van de strijdigheid met de artikelen 2.1.1. en 2.1.2. van het hoofdstuk 4 van de algemene verordening van Leuven, die het verbod op opsplitsen van eengezinswoningen regelt. In voorliggend geval is er geen discussie dat het voorheen een eengezinswoning betrof en gaat het om een recente opsplitsing. De verordening verbiedt het opdelen van woningen met een netto vloeroppervlakte van 90m<sup>2</sup> tot 250m<sup>2</sup> en een potentiële buitenruimte van 16m<sup>2</sup> (met uitzonderingen). Hier is op de benedenverdieping een bestaande buitenruimte van ca. 2m<sup>2</sup> aanwezig en duidt de stad het platte dak van de achterbouw aan als een 'potentiële buitenruimte'.*

*De verordening omvat een verdere definiëring van potentiële buitenruimte, waarin het volgende is opgenomen:*

*'worden ook aanzien als potentiële buitenruimte: platte daken die zonder onaanvaardbare hinder voor de omgeving als terras kunnen worden ingericht (...) en niet zonder ingrijpende verbouwingswerken zoals vervangen van het dak, aanpassingen in de gevelopeningen, ... voor wonen geschikt kunnen worden gemaakt'*

*Hier is vast te stellen dat bij al de omliggende woningen tot een totale terreinbezetting werd gekomen met een plat dak op de achterbouw, en dus geen inzichten in omliggende tuinen ontstaan. De interactie met het stadsontwikkelingsproject (in prille ontwerpfasen) op het achterliggende terrein aan het Conscienceplein is nog onduidelijk. In elk geval dient vastgesteld dat het raam in de achtergevel (kamer 4) een gewoon raam betreft dat niet zonder wijziging aan de gevelopeningen kan omgevormd worden tot deur, zodat niet voldaan is aan de bovenliggende beschrijving en het dak niet dient meegeteld te worden als potentiële buitenruimte. Hier kan niet anders dan besloten worden dat de aanvraag buiten de verbodsbepalingen vallen en het pand in aanmerking komt voor opdeling.*

*De aanvraag stuurt aan op een ontwerp van uitsluitend studentenhuysvesting. Onder het hoofdstuk 3 van de algemene bouwverordening, zijn in art. 2 de definities en minimale oppervlaktes van verschillende woningtypes opgenomen, met de regels inzake kamers. Er is voldaan aan de regel dat elke kamer over een gemeenschappelijke ruimte met kookvoorziening dient te beschikken, over een WC en een douche. De interne dienst wonen van de stad bracht een gunstig advies uit m.b.t. alle kamers inzake de toetsing aan het Kamerdecreet. Hierbij wordt echter gerekend met een beschikbare vrije hoogte vanaf 1.80m. In de algemene bouwverordening is de minimale vrije hoogte om in aanmerking genomen te worden als bewoonbaar vastgesteld op 2.20m. Dit maakt dat de twee woongelegenheden in het dak aanzienlijk kleiner uitvallen (ook de slaapplatformpjes kunnen niet worden meegerekend). Bij elke kamer komt er een extra strook van ca. 2.3m<sup>2</sup> per kamer te vervallen, wat voor kamer 5 van 12.52m<sup>2</sup> naar 10.22m<sup>2</sup> leidt en dus onder de norm van 12m<sup>2</sup>. Hieraan zou vrij eenvoudig te verhelpen zijn mits het plaatsen van een dakkapel, zoals ook gebeurde bij twee andere panden in het gebouwenrijtje, maar vooralsnog is de kamer hieraan niet aangepast en komt ze niet*

voor vergunning in aanmerking.

*d) De aanvraag valt onder de toepassing van de verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg. Voor 6 kamers dienen twee parkeerplaatsen (1 per begonnen schijf van 3 kamers) en 6 fietsenstallingen voorzien te worden. Deze behoefte dient afgewogen te worden tegen de voorgaande functie, waarbij het saldo dient genomen te worden. De voormalige eengezinswoning diende niet over een parkeerplaats te beschikken, gezien de ligging op de rooilijn. Art. 6 van de verordening bepaalt dat indien de parkeerplaatsen niet worden aangelegd, dat het belastingsreglement op het ontbreken van parkeerplaatsen van toepassing wordt.*

*Ondanks het art.6 van de verordening kan het toch raadzaam zijn om ruimtelijke redenen om niettemin de parkeerplaatsen ter hoogte van het project zelf als een noodzakelijke voorwaarde tot vergunnen te beschouwen. Hier gaat het evenwel over een studentenhuus in de nabijheid van verschillende campussen, op een zeer goed ontsloten plaats voor het openbaar vervoer, zodat deze noodwendigheid er niet is. Binnen wandelafstand zijn er haltes gelegen van meer dan 10 verschillende buslijnen (haltes aan de Naamsestraat, Frederik Lintstraat en Parkpoort), het station bevindt zich op 1km. Op deze plaats, met in achtneming van de bestemming als studentenhuus, is de stimulering van de automobiliteit eerder ongewenst.*

*Inzake de fietsenstallingen dient echter gesteld dat het stallen van fietsen op de voetpaden ter plaatse een reëel probleem vormt, zodat het niet is aangewezen om een studentenhuus toe te staan waarin een fietsenberging ontbreekt. Op de benedenverdieping zijn er kansen om een plaats te voorzien voor een fietsenberging. De gang leidt naar een gemeenschappelijke ruimte rond een zeer minimaal koertje, waarbij het hier meer gepast zou zijn om de nodige fietsenbergingen te voorzien in de omgeving van dit koertje. De kamer 2 in de achterbouw is laagkwalitatief doordat deze slechts met één raam via dit koertje daglicht krijgt op een onrechtstreekse manier, zonder enig uitzicht, en biedt mogelijkheden om de gemeenschappelijke ruimtes zo te herorganiseren dat ook een fietsenberging mogelijk wordt.*

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

- kamer 5 voldoet niet aan de oppervlaktenormen zoals die vervat zijn in de algemene bouwverordening;*
- de kamer 2 heeft door gebrek aan rechtstreekse lichtinval en zicht naar buiten een ondermaatse leefkwaliteit;*
- in het ontwerp ontbreken de benodigde fietsenstallingen, het is onverantwoord op deze plaats om de behoefte aan fietsstallplaatsen af te wentelen op het openbaar domein.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

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



## V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

### A. Eerste middel

#### *Standpunt van de partijen*

In dit 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 bestuurshandelingen “die een materiële en formele motiveringsplicht opleggen aan de overheid”.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“... ”

*In de toelichting die bij de Leuvense bouwverordening van 2009 wordt gegeven, wordt gesteld dat wanneer het verbod niet van toepassing is, de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning moeten beoordeeld worden rekening houdende met hun verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.*

*Zonder naar dit begrip te verwijzen heeft de Deputatie het verzoek van verzoekers afgewezen om reden dat:*

- kamer 5 niet aan de oppervlaktevoorwaarden zou voldoende*
- kamer 2 onvoldoende leefkwaliteit zou hebben*
- de noodzakelijke fietsenstallingen zouden ontbreken.*

*Geen van de aangebrachte redenen is voldoende om de vergunning te weigeren om reden dat niet zou voldaan zijn aan de redenen van een goede ruimtelijke ordening. Voor zover deze weigeringsmotieven weden omschreven en gemotiveerd dient gesteld te worden dat deze motivering niet deugdelijk is en deze beslissing niet kan dragen.*

*De aangewende redeneringen zijn tot op zekere hoogte strijdig met de genomen beslissingen.*

*Daarenboven werden op verschillende argumenten van verzoekers niet geantwoord en werden de bijgebrachte stukken verkeerd beoordeeld.*

*Bij de beoordeling van het feit of het project verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening dient na gegaan te worden in welke mate het inpasbaar is in de onmiddellijke en ruimere omgeving. Verder dient te worden nagegaan wat de invloed is op de vooraf bestaande toestand.*

*Met betrekking tot de inpasbaarheid van het project volgt de Deputatie de argumentatie van verzoekers wanneer deze stellen dat de locatie van het pand gekend is als een studentenomgeving.*

*Hierbij verwijst zij naar de nabije aanwezigheid van diverse campussen en het feit dat de woningen in de onmiddellijke nabijheid ook studentenwoningen betreffen.*

*Verder werd terecht gesteld dat de omgeving perfect ontsloten is doordat er op wandelafstand heel wat openbaar vervoer ter beschikking is.*

*De aanwezigheid van een studentenwoning van zes studenten is in deze derhalve perfect inpasbaar. Zelfs wat de mobiliteit betreft, is er geen probleem nu alle voorzieningen te voet bereikbaar zijn en er het openbaar vervoer is voor eventuele langere verplaatsingen.*

*Zowel de stad Leuven als de Deputatie verwijzen naar het Leuvense reglement aangaande het voorzien van parkeerplaatsen en fietsbergingen. De Deputatie heeft reeds bij herhaling terecht aangehaald dat dit reglement in essentie een belastingreglement is en dus geen bijkomende bepalingen van ruimtelijke ordening bevat die toelaten een aanvraag tot vergunning af te keuren. In deze optiek wordt verwezen naar het art. 6 van het reglement. Het gebrek aan parkeerplaatsen en/of fietsenstallingen heeft aanleiding tot een belasting in hoofde van de eigenaar.*

*Wanneer uit dit reglement tevens een mogelijke bijkomende regel wordt geput om een aanvraag eventueel af te keuren, geeft dit aanleiding tot mogelijke willekeur. In dit geval dient verwezen te worden naar het argument van de Deputatie waarbij zij stellen dat er ter plaatse een concreet probleem zou zijn met fietsen op het voetpad.*

*Dit is echter een bewering die op geen enkele manier gestaafd worde en in feite niet bewezen is.*

*De argumenten die door de Deputatie naar voor worden gebracht, wijzen er op dat het pand op een zeer gunstige plaats is gelegen om als studentenwoning te worden gebruikt. Deze specifieke ligging zorgt ervoor dat de studenten zeker geen wagen nodig hebben en alle verplaatsingen te voet kunnen worden gedaan. Een fiets is derhalve niet noodzakelijk.*

*De Deputatie aanvaardt de unieke ligging van het pand en de gevolgen daarvan, evenwel slechts gedeeltelijk.*

*Blijven vast houden aan de noodzaak van fietsenstallingen is in deze specifieke omstandigheden niet redelijk te verantwoorden, te meer deze verplichting slechts afgeleid wordt van een belastingreglement.*

*Daarenboven blijkt de woning over een beperkte fietsenstalling te beschikken enerzijds in de gang naar de gemeenschappelijke keuken en anderzijds op het koertje achter de keuken.*

*Met betrekking tot kamer 5 werd gesteld dat deze niet voldeed aan de minimale oppervlakte zoals voorzien in het Leuvens bouwverordening.*

*In eerste instantie dient gesteld te worden dat alle kamers van de woning werden gecontroleerd door de dienst Wonen van de stad Leuven op basis van het kamerdecreet.*

*Op grond van dit decreet was er geen probleem met de oppervlakte van kamer 5 omwille van het verschil in methode van opmeten. In het kamerdecreet wordt de oppervlakte gemeten op een hoogte van 1,80 m terwijl in de Leuvens verordening dient gemeten te worden op 2,20 m.*

*Dit heeft tot gevolg dat de oppervlakte kleiner is bij de schuin oplopende wanden van een zolderkamer. Het gaat hier duidelijk om een conflict tussen rechtsregels waarbij dient gesteld te worden dat deze regel uit het kamerdecreet van een hogere rechtsorde is gezien zijn decretaal karakter.*

*Daarenboven werd in het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige ambtenaar gewezen op een mogelijke oplossing voor dit probleem. Dit bestond erin een dakkapel te maken waardoor bijkomen een aantal vierkante meter in aanmerking kon worden genomen.*

*Deze opmerking werd hernomen in de beslissing van de Deputatie van 5 december 2013.*

*Verzoekers hebben echter uitdrukkelijk hun akkoord gegeven met deze werken en verklaarden zich bovendien bereid een aangepast plan in te dienen ten aanzien van de Deputatie. Verzoekers verwijzen hier naar wat vermeld wordt onder punt 3 van de beslissing van 5 december 2013. Bijkomend dient hier al aangeduid te worden dat de Deputatie hier de verwachting heeft gecreëerd dat het project kon worden vergund.*

*Voor de goede orde bevestigen verzoekers dat zij bereid zijn deze aanpassing uit te voeren.*

*Ten onrechte heeft de Deputatie hierin dan ook een reden gezien om de vergunning te weigeren.*

*Als derde onderdeel van de weigeringsargumenten verwijst de Deputatie naar het feit dat kamer 2 in de achterbouw laagkwalitatief zou zijn doordat deze kamer slechts 1 raam heeft die aansluiting heeft op het kleine koertje tussen de keuken en deze kamer.*

*Vooreerst wordt deze kritiek geuit in het kader van de bespreking van de problematiek van de fietsenstallingen waarbij gesteld wordt dat deze kamer eventueel een oplossing zou kunnen zijn en zou kunnen dienen als fietsenstalling.*

*Waarom deze kamer als laagkwalitatief dient te worden beschouwd is niet duidelijk. Hierbij wordt enkel verwezen naar het feit dat er slechts 1 raam is en er een gebrek aan rechtstreekse lichtinval zou zijn.*

*Hierbij wordt niet verwezen naar een rechtsregel of bepaling uit enig reglement. Het begrip 'laagkwalitatief' is trouwens een blanco-norm en kan zeer arbitrair worden ingevuld.*

*Bovendien wordt evenmin met de concrete situatie rekening gehouden waarbij gesteld werd dat het perceel van de parkstraat volledig werd dichtgebouwd. Het aanbrengen van meerdere en grotere ramen is derhalve technisch niet mogelijk.*

*In dit specifiek geval mag aangenomen worden dat dit argument slechts bijkomstig was en op zich onvoldoende was om het project niet te gunnen. Daarenboven had de Deputatie, voor zover dat dergelijke beslissing degelijk werd gemotiveerd, het project kunnen gunnen met uitsluiting van deze kamer.*

*Geen van de aangebrachte motieven kunnen de weigeringsbeslissing dan ook op enige manier dragen. Wanneer deze motieven worden getoetst, dient gesteld te worden dat geen van hen redelijk is en voldoende is om de vergunningsaanvraag te weigeren.*

*...*

De verwerende partij repliceert:

“ ...

*In tegenstelling tot wat verzoekende partijen beweren, moest verwerende partij de gevraagde vergunning niet toetsen aan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.*

*Overeenkomstig art. 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd als het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken. Dit betreft met andere woorden een toetsing aan de legaliteit. Pas als het aangevraagde de legaliteitstoets heeft doorstaan, moet nagegaan worden of het verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening (...).*

*In casu is de gevraagde vergunning onverenigbaar met de stedenbouwkundige voorschriften. De gevraagde vergunning is immers in strijd met de algemene bouwverordening van de stad Leuven doordat kamer 5 niet aan de oppervlaktevoorwaarden voldoet. Bijgevolg moest de gevraagde vergunning niet getoetst worden aan de goede ruimtelijke ordening zoals verzoekende partijen beweren en heeft verwerende partij dan ook terecht de vergunning geweigerd.*

*Daarnaast werpen verzoekende partijen 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 het formele en materiële motiveringsbeginsel is met andere woorden voldaan wanneer de door het bestuur aangehaalde motieven volstaan om de beslissing te dragen (...). Door niet alle argumenten van verzoekende partijen te weerleggen, maar hierbij wel de beslissing afdoende en uitdrukkelijk te motiveren, heeft verwerende partij dan ook geenszins het motiveringsbeginsel geschonden.*

*Vervolgens argumenteren verzoekende partijen dat verwerende partij de vergunning ten onrechte heeft geweigerd wegens het ontbreken van de noodzakelijke fietsenstallingen.*

*Ook deze kritiek kan niet worden bijgetreden.*

*Vooreerst zou verwerende partij, volgens verzoekende partijen, ten onrechte stellen dat er ter plaatse een concreet probleem zou zijn met fietsen op het voetpad. Volgens verzoekende partijen zou deze bewering niet bewezen zijn.*

*Uit de foto's bijgevoegd bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning blijkt echter ontegensprekelijk dat er wel degelijk fietsen gestald worden op het voetpad (...).*

*Verder gaan verzoekende partijen er verkeerdelijk vanuit dat volgens verwerende partij een fietsenstalling niet noodzakelijk is vermits alle verplaatsingen te voet gedaan kunnen worden. Verzoekende partijen verwarren echter de argumentatie van verwerende partij over de noodzaak van autostaanplaatsen met deze voor fietsenstallingen.*

*Verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing immers het volgende:*

...

Overeenkomstig art. 6 van de verordening moet een onderscheid gemaakt worden tussen parkeerplaatsen voor auto's en fietsenstallingen. Verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing terecht dat parkeerplaatsen voor auto's niet nodig zijn, vermits het gaat om een studentenhuus en de nabijheid van openbaar vervoer, maar dat fietsenstallingen daarentegen wel noodzakelijk zijn.

Vervolgens argumenteren verzoekende partijen dat de bestreden beslissing art. 2.1.2, hoofdstuk 3 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven (met betrekking tot de minimale netto vloeroppervlakte van een studentenkamer) zou schenden.

Zo zou verwerende partij, volgens verzoekende partijen, in de bestreden beslissing ten onrechte geoordeeld hebben dat kamer 5 niet voldoet aan de vereiste minimale netto vloeroppervlakte zoals vooropgesteld in art. 2.1.2, hoofdstuk 3 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven, terwijl de dienst Wonen van de stad Leuven deze kamer niet zou hebben afgekeurd.

Daarnaast zou verwerende partij de netto vloeroppervlakte van de kamer foutief en volgens de bepalingen uit de algemene bouwverordening van de stad Leuven berekend hebben, en niet volgens de bepalingen van het Kamerdecreet.

Ook deze kritiek kan niet worden aangenomen.

Art. 2.1.2, hoofdstuk 3 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven bepaalt het volgende:

*“Een kamer heeft een minimale netto vloeroppervlakte van 12m<sup>2</sup>.”*

In afdeling 4 van hoofdstuk 1 van de ABL wordt het begrip ‘netto vloeroppervlakte van een woning’ gedefinieerd:

*“De som van de oppervlakte van elke ruimte in de woning met een vrije hoogte van 2.20 meter of meer, gemeten op vloerniveau langs de binnenomtrek van de scheidingsconstructies die de woning omhullen.*

*Vides, terrassen, garages, gemeenschappelijke gangen en trapzalen, technische lokalen en bergingen die zich buiten de woning bevinden, behoren niet tot de netto-vloeroppervlakte van de woning.*

*Ruimtes onder hellende daken worden meegerekend in de netto-vloeroppervlakte van de woning vanaf een vrije hoogte van 2,20 meter.*

*Binnenmuren worden meegerekend in de netto-vloeroppervlakte.*

*Opgepast: deze definitie verschilt van deze uit de wooncode!”*

*(eigen onderlijning)*

*Uit de plannen en het administratief dossier blijkt dat voor kamer 5 slechts 10,22m<sup>2</sup> in rekening kan worden gebracht bij de beoordeling van de netto vloeroppervlakte van de studentenkamer, hetgeen uiteraard te klein is (de netto vloeroppervlakte moet overeenkomstig art. 2.1.2 van hoofdstuk 3 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven minimaal 12m<sup>2</sup> bedragen).*

*Van enige schending van art. 2.1.2 van hoofdstuk 3 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven kan er in casu dan ook zeker geen sprake zijn: verwerende partij*

heeft terecht geoordeeld dat de voorliggende stedenbouwkundige aanvraag strijdig is met dit artikel.

Daarnaast is het geenszins zo dat verwerende partij, met betrekking tot de minimale netto vloeroppervlakte van een studentenkamer, ten onrechte de bepalingen van de algemene bouwverordening van de stad Leuven zou hebben toegepast, terwijl deze bepalingen uit de algemene bouwverordening van de stad Leuven strijdig zouden zijn met de bepalingen hieromtrent uit het Kamerdecreet. Volgens verzoekende partijen zou de algemene bouwverordening van de stad Leuven meer bepaald ten onrechte een strengere normering handhaven dan het Kamerdecreet, en zou men met deze strengere normen bijgevolg geen rekening mogen houden vermits deze in strijd zijn met een hogere rechtsbron (met name het Kamerdecreet).

Evenwel schijnen verzoekende partijen uit het oog te verliezen dat een stedenbouwkundige verordening steeds strengere normen mag opleggen dan de wettelijk bepaalde minimumnormen.

In casu zijn de bepalingen van het Kamerdecreet slechts de minimumnormen die geenszins versoepeld mogen worden, doch die wel te allen tijde verstrengd mogen worden.

Elke lokale overheid mag dan ook zijn eigen ruimtelijk beleid voeren, zonder hierbij afbreuk te doen aan de decretaal bepaalde minimumnormen van onder andere het Vlaamse Kamerdecreet.

Verwerende partij heeft dan ook terecht de strengere normen uit de algemene bouwverordening van de stad Leuven toegepast, en geoordeeld dat, wat betreft de vereiste minimale netto vloeroppervlakte voor een studentenkamer, de stedenbouwkundige aanvraag niet voldoet aan de bepalingen van de algemene bouwverordening van de stad Leuven hieromtrent.

Verzoekende partijen geven aan dat ze bereid zijn een aangepast plan met dakkapel te maken om tegemoet te komen aan de problematiek van de studentenkamer met een netto vloeroppervlakte van minder dan 12m<sup>2</sup>. Tot op heden is de betrokken kamer echter niet aangepast en komt ze dus niet in aanmerking voor vergunning.

Tot slot zou verwerende partij niet voldoende gemotiveerd hebben waarom kamer 2 laagkwalitatief zou zijn.

Ook deze kritiek kan niet worden aangenomen.

De bestreden beslissing stelt immers uitdrukkelijk:

...

De bestreden beslissing maakt hier toepassing van art. 7.1 van hoofdstuk 3 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven dat bepaalt:

“De leefruimten en slaapruimten van de woningen zijn voorzien van lichten en zichten. De lichten en zichten moeten uitmonden in de open lucht.”

De toelichting bij deze bepaling stelt het volgende:

*“De aanwezigheid van voldoende natuurlijk licht is erg bepalend voor het woonklimaat. De leefruimten en slaapruidten moeten voorzien zijn van lichten die zorgen voor voldoende natuurlijke verlichting en verluchting. Lichten en zichten worden op een oordeelkundige manier geplaatst, rekening houdend met bezonning, privacy, visueel contact met de omgeving, de interne planschikking en bemeubelbaarheid.*

*De lichten en zichten geven uit op een buitenruimte van min. 16m<sup>2</sup> of op het publiek domein. Lichten en zichten die uitgeven op kokers worden niet meegerekend in de minimale percentages.”*

*Van enige schending van het motiveringsbeginsel kan in casu 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 onder andere door verwijzing naar de van kracht zijnde stedenbouwkundige verordening. Tevens is verwerende partij bij haar besluitvorming uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en heeft zij de determinerende feitelijke en juridische gegevens uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in overweging genomen, correct beoordeeld en afgewogen en is zij op die gronden en in alle redelijkheid tot een besluit gekomen. Het correcte verloop van het dossier en het feit dat verwerende partij in haar besluitvorming met alle relevante feitelijke en juridische elementen heeft rekening gehouden, blijkt ook uit het administratief dossier.*

*Van enige schending van het motiveringsbeginsel is er dan ook zeker geen sprake.*

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

*...*

De verzoekende partijen dupliceren:

*“...*

*Met betrekking tot kamer 5 werd gesteld dat deze niet voldeed aan de minimale oppervlakte zoals voorzien in het Leuvense bouwverordening.*

*In eerste instantie dient gesteld te worden dat alle kamers van de woning werd gecontroleerd door de dienst Wonen van de stad Leuven op basis van het Kamerdecreet.*

*Op grond van dit decreet was er geen probleem met de oppervlakte van kamer 5 omwille van het verschil in methode van opmeten. In het Kamerdecreet wordt de oppervlakte gemeten op een hoogte van 1,80 m terwijl in de Leuvense verordening dient gemeten te worden op 2,20 m.*

*Dit heeft tot gevolg dat de oppervlakte kleiner is bij de schuin oplopende wanden van een zolderkamer. Het gaat hier duidelijk om een conflict tussen rechtsregels waarbij dient gesteld te worden dat deze regel uit het Kamerdecreet van een hogere rechtsorde is gezien zijn decretaal karakter.*

*De Deputatie stelt hier tegenover dat het lokaal bestuur een strengere regel kan invoeren ten aanzien van de regel in de hogere wetgeving. Hierbij dient echter benadrukt te worden dat de regels van het Kamerdecreet weloverwogen kwalitatieve vereisten zijn. Wanneer de lokale overheid meent, binnen haar beleidsvrijheid, dat deze regels niet streng genoeg zijn, dient zij hiervoor een objectieve reden te hebben.*

*De beleidsoptie die de Stad Leuven hier schijnt genomen te hebben, is de situatie van de studentenhuizen dewelke sedert decennia werd gedoogd thans te willen rechtzetten onder het mom van eengezinswoningen te willen creëren. In casu werd echter uit het oog verloren dat deze specifieke woning nooit een jong gezin zal kunnen verleiden om er komen te wonen. (kleinere oudere woning, geen buitenruimte, gelegen in een haast zuivere studentenbuurt, gelegen op een hoek met inkijk van de appartement in de onmiddellijke omgeving)*

*Dergelijke objectieve reden, waarvan hierboven gewag, is er niet en maakt dat menige zolderkamer op een arbitraire wijze kan worden afgekeurd. Daarenboven dient de bewering dat deze woongelegenheden (kamer 5) minder bewoonbaar zou zijn, te worden afgewezen. In feite is het haast onzinnig de 'bewoonbaarheid' te beoordelen op een hoogte van 2,20 m gezien de gemiddelde lichaamslengte uiteraard veel minder is.*

*Bovendien is deze bewoonbaarheid nog verhoogd door de zogenaamde slaapplatformpjes dewelke maken dat de kamer uitsluitend dient om te verblijven en te studeren.*

*...*

*Gezien de bereidheid van verzoekers om deze aanpassing uit te voeren had de Deputatie een voorwaardelijke vergunning kunnen geven dewelke er in bestond dat de opdeling werd toegelaten op voorwaarde dat er een dakkapel zou worden gebouwd waardoor de oppervlakte van kamer 5 volgens de bouwverordening van Leuven 12 m<sup>2</sup> zou bedragen.*

*Een andere minder aangewezen mogelijkheid had er in bestaan de vergunning toe te staan maar kamer vijf uit te sluiten.*

*De zogenaamde legaliteitstoets waarachter de Deputatie zich verschuilt, maakt dus niet dat de vergunning zonder meer diende te worden afgewezen. De gebruikte argumenten zijn dus niet voldoende draagkrachtig om op dit punt de aanvraag tot vergunning te weigeren.*

*Bovendien verwijst de Deputatie naar kamer 2 in de achterbouw dewelke laagkwalitatief zou zijn doordat deze kamer slechts 1 raam heeft die aansluiting heeft op het kleine koertje tussen de keuken en deze kamer.*

*...*

*De Deputatie verwijst in dit verband in haar antwoordnota naar art. 7.1 van hoofdstuk 3 van de algemene bouwverordening van de Stad Leuven en de bijhorende toelichting, wat zij niet gedaan heeft in haar initiële beslissing.*

*Uit de toelichting volgt echter ook dat er dient rekening gehouden worden met de feitelijke toestand. In casu dient benadrukt te worden dat deze achterbouw vergund is en op geen enkele manier fysiek werd aangepast.*

*Bovendien wordt evenmin met de concrete situatie rekening gehouden waarbij gesteld werd dat het perceel van de Parkstraat volledig werd dicht gebouwd. Het aanbrengen van meerdere en grotere ramen is derhalve technisch niet mogelijk.*

*In dit specifiek geval mag aangenomen worden dat dit argument slechts bijkomstig was en op zich onvoldoende was om het project niet te gunnen. Blijft echter het feit dat de kamer wel degelijk beschikt over een raam, dat uitgeeft op het koertje en 'uitziet' op de keuken. Dit raam voorziet de kamer van voldoende natuurlijk licht.*



*Daarenboven had de Deputatie, voor zover dat dergelijke beslissing degelijk werd gemotiveerd, het project kunnen gunnen met uitsluiting van deze kamer.*

*In dit kader dient trouwens verwezen worden naar het advies van de PSA waarin uitdrukkelijk gesteld wordt dat deze ruimte een oplossing kan bieden voor het bezwaar met betrekking tot de fietsenstalling.*

*Met betrekking tot dit laatste stelt de Deputatie in haar beslissing dat het gebrek aan een fietsenstalling een concreet probleem zou stellen gezien de fietsen op de voetpaden zouden worden gestald, waar onmiddellijk verwezen wordt naar de mogelijkheden die de woningen biedt op de gelijkvloerse verdieping.*

*Dit is een argument dat zuiver dient beschouwd te worden als een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Een zuivere legaliteitstoets is hier niet mogelijk gezien er geen bepaling voorhanden is dewelke stelt dat bij dergelijke projecten een fietsenberging noodzakelijk zou zijn en het bekomen van een vergunning hiervan afhankelijk maakt.*

*Zowel de stad Leuven als de Deputatie verwijzen naar het Leuvense reglement aangaande het voorzien van parkeerplaatsen en fietsbergingen.*

*De Deputatie heeft reeds bij herhaling terecht aangehaald dat dit reglement in essentie een belastingsreglement is en dus geen bijkomende bepalingen van ruimtelijke ordening bevat die toelaten een aanvraag tot vergunning af te keuren.*

*In deze optiek wordt verwezen naar het art. 6 van het reglement. Het gebrek aan parkeerplaatsen en/of fietsenstallingen geeft aanleiding tot een belasting in hoofde van de eigenaar.*

*Wanneer uit dit reglement tevens een mogelijke bijkomende regel wordt geput om een aanvraag eventueel af te keuren geeft dit aanleiding tot mogelijks willekeur. In dit geval dient verwezen te worden naar het argument van de Deputatie waarbij zij stelde dat er ter plaatse een concreet probleem zou zijn met fietsen op het voetpad.*

*Dit is echter een bewering die op geen enkele manier gestaafd wordt en in feite niet bewezen is. De aanwezigheid van fietsen tegen een gevel van een gebouw is in essentie een kenmerk van een studentenstad dewelke het gebruik van de fiets dan nog promoot.*

*Daarboven komt nog dat de Stad Leuven een zeer uitgebreid politiereglement heeft met een hoofdstuk dat betrekking heeft op het stallen van fietsen op de openbare weg. Wanneer de Deputatie zodoende verwijst naar een reëel probleem heeft dit meer te maken met een gebrekkige uitvoering van het politiereglement.*

*De Deputatie stelt dat het onverantwoord zou zijn de behoefte aan fietsenstallingen af te wentelen op het openbaar domein.*

*Vooreerst is het helemaal niet zeker dat dit project een dergelijke behoefte heeft. In die mate is het zelfs een subjectief motief die niet gesteund is op een concrete werkelijkheid.*

*Bij de beoordeling van het feit of het project verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening dient na gegaan te worden in welke mate het inpasbaar is in de onmiddellijke en de ruimere omgeving. Verder dient te worden nagegaan wat de invloed is op de vooraf bestaande toestand.*

...

*Ten onrechte wordt door de Deputatie gesteld dat verzoekers de noodzaak van parkeerplaatsen en een fietsenberging zouden verwarren.*

*Uitgangspunt van verzoekers is nog steeds dat er geen positiefrechtelijke regel is die parkeerplaatsen of een fietsberging verplicht maakt. Wanneer dient beoordeeld te worden, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, dat parkeerplaatsen niet noodzakelijk zijn gezien alles in wandelafstand ligt en voor langere verplaatsingen het openbaar vervoer eveneens in loopafstand ligt, is deze redenering ook bruikbaar voor een fietsenberging.*

*De Deputatie attesteert als het ware dat een fiets in feite niet noodzakelijk is gezien de concrete locatie van het pand, maar gaat dan wel de vergunning afwijzen op basis van een gebrek aan een berging.*

*De argumenten die door de Deputatie naar voor worden gebracht wijzen er op dat het pand op een zeer gunstige plaats is gelegen om als studentenwoning te worden gebruikt. Deze specifieke ligging zorgt ervoor dat de studenten zeker geen wagen nodig hebben en alle verplaatsingen te voet kunnen worden gedaan. Een fiets is derhalve niet noodzakelijk.*

*De Deputatie aanvaardt de unieke ligging van het pand en de gevolgen daarvan, evenwel slechts gedeeltelijk.*

*Blijven vast houden aan de noodzaak van fietsenstallingen is in deze specifieke omstandigheden niet redelijk te verantwoorden, te meer deze verplichting slechts afgeleid wordt van een belastingreglement.*

*Daarenboven blijkt dat de woning over een beperkte fietsenstalling te beschikken enerzijds in de gang naar de gemeenschappelijke keuken en anderzijds op het koertje achter de keuken.*

*Tot slot dient hier eveneens benadrukt te worden dat de PSA in haar advies verwijst naar een mogelijke oplossing waarbij in feite wordt verholpen aan de twee voorgaande bezwaren, doordat de functie van kamer 2 zou kunnen gewijzigd worden naar een fietsenstalling.*

*De oplossing wordt trouwens met zoveel woorden herhaald in de beslissing van 5 december 2013. Voor zover de Deputatie overtuigd was van de gegrondheid van deze beide argumenten had zij aan verzoekers een voorwaardelijke vergunning kunnen geven waarbij gesteld werd dat kamer 2 diende te worden gebruikt als fietsenberging.*

*Onmiddellijk is ook aangetoond dat deze twee bezwaren op zich niet voldoende zijn om de vergunning te weigeren nu het alternatief, waarmee de administratie zou kunnen akkoord gaan, zowel in het advies van de PSA als de uiteindelijke beslissing vermeld wordt, maar dan wel niet wordt toegestaan bij wijzen van voorwaardelijke vergunning.*

*De Deputatie heeft deze beslissing waarbij de oplossing wordt voorgesteld maar waarbij de vergunning toch wordt geweigerd terwijl zij een voorwaardelijke vergunning kon toestaan niet naar behoren gemotiveerd. In essentie is deze manier van werken zelfs tegenstrijdig.*

*Verzoekers hebben geargumenteed in welke mate hun project verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening van het kruispunt van de Parkstraat en de Vesaliusstraat en de Parkstraat in het algemeen.*

*Met betrekking tot de inpasbaarheid van het project volgt de Deputatie de argumentatie van verzoekers wanneer deze stellen dat de locatie van het pand gekend is als een studentenomgeving, door de nabije aanwezigheid van diverse campussen en andere studentenvoorzieningen.*

*Verder werd aangegeven dat de omgeving perfect ontsloten is door het haast overaanbod van openbaar vervoer en het feit dat alle voorzieningen op wandelafstand liggen.*

*Zodoende is de afwijzing van de vergunning op grond van deze overwegingen niet naar behoren en zelfs tegenstrijdig gemotiveerd, minstens diende de Deputatie een voorwaardelijke vergunning te verlenen.*

*Geen van deze aangebrachte motieven kunnen de weigeringsbeslissing op enige manier dragen. Wanneer deze motieven worden getoetst dient gesteld te worden dat geen van hen redelijk is en voldoende is om de vergunningsaanvraag te weigeren.*

*Met betrekking tot de drie bezwaren werden twee alternatieven opgesteld waarmee de Deputatie heeft aangegeven dat het project wel degelijke vergunbaar was, maar heeft zij nagelaten een voorwaardelijke vergunning te verlenen terwijl dit wel degelijk tot haar mogelijkheden behoort.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### *1.*

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt dat de weigering van de betrokken aanvraag steunt op verschillende motieven, met name:

- kamer 5 voldoet niet aan de oppervlaktenormen zoals die vervat zijn in de algemene bouwverordening;
- kamer 2 heeft door gebrek aan rechtstreekse lichtinval en zicht naar buiten een ondermaatse leefkwaliteit;
- in het ontwerp ontbreken de benodigde fietsenstallingen, het is onverantwoord op deze plaats om de behoefte aan fietsstallplaatsen af te wentelen op het openbaar domein.

In het eerste middel bekritiseren de verzoekende partijen deze drie weigeringsmotieven.

##### *2.*

##### *2.1*

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat de aanvraag onder toepassing valt van de algemene bouwverordening van de stad Leuven, hetgeen niet wordt betwist.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing met betrekking tot het eerste weigeringsmotief – kamer 5 –, dat onder hoofdstuk 3 van de algemene bouwverordening in artikel 2 definities en minimale oppervlakten van verschillende woontypen zijn opgenomen, met bepalingen inzake kamers, dat de minimale vrije hoogte om in aanmerking te komen als bewoonbaar werd vastgesteld op 2,20 meter, dat daardoor voor kamer 5 een oppervlakte geldt van 10,22 m<sup>2</sup> dat kleiner is dan de minimale oppervlakte van 12 m<sup>2</sup>, dat daaraan kan verholpen

worden door het plaatsen van een dakkapel, maar dat de kamer hieraan niet is aangepast en niet voor vergunning in aanmerking komt.

Het standpunt van de verzoekende partijen komt er op neer dat ze zich bereid hebben verklaard een aangepast plan in te dienen en de oppervlakte van kamer 5 derhalve geen reden kan uitmaken om de vergunning te weigeren.

## 2.2

Artikel 2.1.2 van hoofdstuk 3 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven, zoals ze van toepassing was op de betrokken aanvraag, bepaalt dat een kamer een minimale oppervlakte heeft van 12 m<sup>2</sup>.

De verwerende partij wijst er op dat volgens de definitie in hoofdstuk 1, afdeling 4 van de algemene bouwverordening de ruimten onder hellende daken worden meegerekend in de netto-oppervlakte van de woning vanaf een vrije hoogte van 2,20 meter.

De loutere argumentatie van de verzoekende partijen dat het “kamerdecreet van een hogere rechtsorde is gezien zijn decretaal karakter” en dat in dit decreet “de oppervlakte gemeten (wordt) op een hoogte van 1,80 m”, leidt niet tot de conclusie dat de betrokken aanvraag niet dient te voldoen aan de (strengere) vereisten van de algemene bouwverordening van de stad Leuven. De verzoekende partijen voeren evenmin argumentatie aan die wel tot die conclusie zou moeten leiden.

Het gegeven dat met een alternatieve vergunningsaanvraag kan worden verholpen aan de vastgestelde legaliteitsbelemmering voor kamer 5, houdt bovendien niet in dat de betrokken aanvraag, die niet voldoet aan de bepalingen van de algemene bouwverordening, niet kan worden geweigerd. De mogelijkheid voor de verzoekende partijen om een vergunning aan te vragen voor een alternatief project, staat los van de vaststelling dat het aangevraagde project niet voldoet aan de algemene bouwverordening en om die reden moet geweigerd worden. De verzoekende partijen tonen voor het overige niet aan dat het weigeringsmotief dat niet wordt voldaan aan de minimale oppervlakte voor een kamer, geen rechtsgeldig weigeringsmotief uitmaakt.

## 3.

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing, zoals aangehaald in de feiten uiteenzetting, kan afgeleid worden dat de verwerende partij tevens van oordeel is dat de betrokken aanvraag ook moet geweigerd worden omdat in het ontwerp de benodigde fietsenstallingen ontbreken.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat de betrokken aanvraag valt onder de toepassing van de verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg, waarbij ze uitdrukkelijk verwijst naar artikel 6 van de verordening dat bepaalt dat indien de parkeerplaatsen niet worden aangelegd het belastingsreglement op het ontbreken van parkeerplaatsen van toepassing wordt. Verder stelt ze dat ondanks artikel 6 van de verordening het toch raadzaam kan zijn, om ruimtelijke redenen, om niettemin de parkeerplaatsen ter hoogte van het project zelf als een noodzakelijke voorwaarde tot vergunnen te beschouwen. Voor parkeerplaatsen komt de verwerende partij tot de conclusie dat deze noodwendigheid niet bestaat gezien de ligging van het concrete project. Voor de fietsenstallingen komt de verwerende partij tot een andere conclusie op grond van het gegeven “dat het stallen van fietsen op de voetpaden ter plaatse een reëel probleem vormt, zodat het niet is aangewezen om een studentenhuus toe te staan waarin een fietsenberging ontbreekt”. De verwerende partij suggereert echter tegelijk – net zoals bij de vaststelling dat kamer 5 niet voldoet aan de oppervlakenorm – een alternatief project waarbij kamer 2, die laagkwalitatief zou zijn,

mogelijkheden zou bieden om de gemeenschappelijke ruimtes zo te herorganiseren dat ook een fietsenberging mogelijk wordt.

Nog daargelaten de vraag of de lage kwaliteit van kamer 2 moet beschouwd worden als een afzonderlijk weigeringsmotief en los van de vraag of de verwerende partij kan of moet anticiperen op toekomstige aanvragen, moet vastgesteld worden dat uit de overwegingen op een duidelijke en afdoende wijze blijkt waarom de verwerende partij van oordeel is dat de betrokken aanvraag niet kan vergund worden, met name omdat er ter plaatse een nood is aan het voorzien van voldoende fietsenstallingen. De overwegingen ter zake houden verband met een goede ruimtelijke ordening en niet met de verplichtingen die voortvloeien uit de toepasselijke verordening, die wanneer er niet aan voldaan wordt, zoals de verwerende partij zelf vaststelt in de bestreden beslissing, aanleiding zijn tot toepassing van het belastingsreglement.

De eigen visie van de verzoekende partijen dat een fiets niet noodzakelijk zou zijn omdat alle verplaatsingen te voet kunnen gedaan worden, kan niet doen overtuigen tot de kennelijke onredelijkheid van het weigeringsmotief.

4.

Uit het voorgaande volgt dat de verwerende partij haar weigeringsbeslissing steunt op minstens twee weigeringsmotieven en dat de verzoekende partijen er niet in slagen de onwettigheid van die weigeringsmotieven aan te tonen.

Beide weigeringsmotieven zijn draagkrachtige motieven om de vergunningsaanvraag te weigeren. Het weigeringsmotief dat kamer 5 niet voldoet aan de oppervlaktenormen steunt op artikel 2.1.2 van hoofdstuk 3 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven en betreft een legaliteitsbelemmering. Het weigeringsmotief dat het onverantwoord is op de betrokken plaats de behoefte aan fietsenstalling af te wentelen op het openbaar domein, houdt verband met de goede ruimtelijke ordening en volstaat evenzeer om het aangevraagde te weigeren.

Zelfs indien de overwegingen met betrekking tot kamer 2 moeten of kunnen beschouwd worden als een afzonderlijk weigeringsmotief, dan nog moet vastgesteld worden dat dit een overtollig motief uitmaakt. Kritiek op een overtollig motief kan niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

5.

Het middel is ongegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voeren de verzoekende partijen een schending van het zorgvuldigheids-, het rechtszekerheids- en het vertrouwensbeginsel aan.

Ze zetten uiteen:

“ ...

#### *2.1 Het zorgvuldigheidsbeginsel*

... ”

*In casu hebben de Stad Leuven en het college van Burgemeester en schepenen in het bijzonder en de Deputatie van Vlaams Brabant niet de vereiste zorgvuldigheid in acht*

*genomen bij het nemen van de weigeringsbeslissingen van 2 augustus 2013 en de bestreden beslissing van 5 december 2013.*

*Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat de overheid vooreerst rekening houdt met alle relevante factoren. Uit de lezing van de beslissing blijkt zeer duidelijk dat de Bestendige Deputatie dit niet gedaan heeft.*

*Zo blijkt uit deze beslissing dat de Deputatie geen rekening heeft gehouden met de feitelijke situatie zoals deze blijkt uit de bijgebrachte stukken.*

*Vooreerst duidt de Deputatie niet aan op welke regels zij zich baseert om te stellen dat kamer 2 (achterbouw) minderwaardig zou zijn. Evenmin is duidelijk waaruit deze minderwaardigheid zou bestaan. Voor zover deze zou bestaan uit het feit dat er geen rechtstreekse zicht zou zijn, blijkt dat de Deputatie geen rekening heeft gehouden met een bestaande actuele toestand. Het volledige perceel is volgebouwd en bovendien zijn de belendende percelen dit ook. Dit beperkt uiteraard de mogelijkheid van ramen met een rechtstreeks uitzicht.*

*De suggestie om kamer 2 te gebruiken als een fietsenberging werd nooit aan verzoekers voorgelegd.*

*Ook met betrekking tot kamer 5 heeft de Deputatie te weinig zorgvuldigheid aan de dag gelegd gezien geen rekening werd gehouden met het akkoord van verzoekers om een dakkapel aan te brengen zodat de zolderkamer voldoende vierkante meters groot zou zijn en in overeenstemming zou komen met de Leuvense verordening.*

*Tot slot aanvaardt de Deputatie dat het pand een zeer gunstige ligging heeft wat belangrijk is voor de mobiliteit van zijn bewoners. Uit deze motieven blijkt zeer duidelijk dat alle voorzieningen te voet te bereiken zijn. Bovendien wordt verwezen naar het aanwezige openbaar vervoer. De Deputatie toont in feite aan dat er geen noodzaak is aan andere vervoermiddelen en dus ook niet aan hun stalling.*

*Toch verwijst zij naar een belastingreglement om te wijzen op de noodzaak van fietsenstallingen. Deze houding is zodoende tegenstrijdig en niet zorgvuldig.*

*Bovendien wordt geen rekening gehouden met het standpunt van verzoekers dat zij ten aanzien van hun huurder de nodige maatregelen genomen hebben om overlast voor de omgeving te vermijden.*

*Het zorgvuldigheidsbeginsel is derhalve geschonden.*

## *2.2 Schending van het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel*

*...*

*Vooreerst dient benadrukt te worden dat de woning Parkstraat 100 gelegen is in een studentenbuurt in de nabijheid van verschillende studentenvoorzieningen. De Deputatie heeft zelf er op gewezen dat de panden in de onmiddellijke omgeving studentenwoningen zijn.*

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

*Bovendien blijkt dat de Deputatie de woning Parkstaat 100 opdeelbaar acht.*

*Bij het nalezen van het advies van de PSA blijkt dat de ambtenaar van de Provincie zelf een oplossing aanreikt om het probleem van de het gebrek aan oppervlakte van kamer 5. Hiermee is een rechtmatig vertrouwen gewekt dat deze situatie regulariseerbaar was.*

*De specifiek gunstige ligging van het pand maakt dat er geen probleem met de mobiliteit van zijn gebruikers is, zodat verzoekers op basis van het vertrouwensbeginsel er mochten van uit gaan dat hun aanvraag zeker niet zou worden afgekeurd op basis van een gebrek aan fietsenstalling waarvoor zij krachtens een Leuvens reglement een belasting diende te betalen.*

*De toepassing van de bouwverordening zoals ze door de Deputatie wordt gedaan is derhalve strijdig met het redelijkheids-, rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel  
...*

De verwerende partij repliceert:

*“..."*

*Vooreerst is het geenszins zo dat verwerende partij niet duidelijk heeft aangegeven waarom kamer 2 in de achterbouw minderwaardig zou zijn. De bestreden beslissing stelt immers uitdrukkelijk:*

*...*

*Vervolgens is het geenszins zo dat verwerende partij geen rekening heeft gehouden met het akkoord van verzoekende partijen om een dakkapel aan te brengen. De bestreden beslissing overweegt immers uitdrukkelijk dat de kamer vooralsnog niet is aangepast en dus niet voor vergunning in aanmerking komt.*

*In tegenstelling tot wat verzoekende partijen beweren, stelt verwerende partij in de bestreden beslissing helemaal niet dat er geen noodzaak is aan andere vervoermiddelen en dus ook niet aan een fietsenstalling. Verzoekende partijen verwarren de argumentatie van verwerende partij met betrekking tot de parkeerplaatsen voor auto's met deze voor de fietsenstalling.*

*De bestreden beslissing stelt immers uitdrukkelijk het volgende:*

*...*

*De bestreden beslissing is dus geenszins tegenstrijdig. Verwerende partij oordeelt terecht dat parkeerplaatsen voor auto's niet nodig zijn, maar een fietsenstalling daarentegen wel.*

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

*Van enige schending van het zorgvuldigheidsbeginsel kan 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 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 (...).*

*In casu werd door verwerende partij echter nooit enige rechtszekerheid met betrekking tot 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 geenszins een zeker gewekt vertrouwen, zoals verzoekende partijen voorhouden.*

*Bovendien kan men niet rond de vaststelling heen dat de stad Leuven de beleidskeuze heeft gemaakt om voorrang te verlenen aan eengezinswoningen en om het opdelen van dergelijke woningen zoveel mogelijk te beperken, evenwel met een beperkt aantal uitzonderingen.*

*Deze beleidskeuze is er één die vele jaren geleden werd gemaakt en gecommuniceerd, getuige de opeenvolgende versies van de algemene bouwverordening van de stad Leuven, waarin de regels tot opdeling van (potentiële) eengezinswoningen steeds verstrengd werden. Verzoekende partijen kunnen in alle redelijkheid niet ontkennen dat er al jarenlang een verstrenging van dit beleid aan de gang is.*

*Verzoekers zijn blijkbaar eigenaar van (minstens) vier panden in Leuven, en kunnen zich dan ook onmogelijk beroepen op een gewekt vertrouwen in hun hoofde. Integendeel,*



*iedere normaal geïnformeerde eigenaar van een pand in Leuven weet al jaren dat een opdeling in studentenkamers vergunningsplichtig is en dat het verkrijgen van dergelijke vergunning niet voor de hand ligt.*

*Als men zich op zijn onwetendheid beroept, dan betekent dit de facto dat men zich onvoldoende geïnformeerd heeft. De 'verwachtingen' in hoofde van verzoekende partijen komen dan ook voort uit een gebrek aan voorzorg, en niet uit de manier waarop de stad Leuven de voorbije jaren met deze problematiek is omgegaan.*

*Verzoekende partijen kunnen onmogelijk stellen dat zij er konden op rekenen en vertrouwen dat de stad Leuven en verwerende partij zonder grondig en streng onderzoek, vlot en soepel de gevraagde vergunning zouden afleveren.*

*Integendeel, alleen al uit het optreden van de stad Leuven door het opstellen van een proces-verbaal (zie administratief dossier, deel V, stuk 4) blijkt dat zij streng omgaat met opdelingen zonder vergunning en dat zij dergelijke opdelingen zoveel mogelijk wenst te beperken.*

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

*...*

De verzoekende partijen dupliceren:

*“ ...*

#### *2.1 Het zorgvuldigheidsbeginsel*

*... ”*

*Het is slecht in de antwoordnota dat de Deputatie verwijst naar de toelichting van de algemene bouwverordening waarbij onmiddellijk dient benadrukt worden dat aan deze toelichting blijkbaar het statuut van vaste regel wordt gegeven terwijl dit slechts een interpretatiemiddel is. De beoordeling 'laagkwalitatief' is in deze dus subjectief en niet onderbouwd.*

*De suggestie om kamer 2 te gebruiken als een fietsenberging werd nooit aan verzoekers voorgelegd.*

*Verzoekers hebben reeds eerder aangehaald dat deze aanpassing bij wijze van een voorwaardelijke vergunning had kunnen opgelegd worden.*

*Ook met betrekking tot kamer 5 heeft de Deputatie te weinig zorgvuldigheid aan de dag gelegd gezien geen rekening werd gehouden met het akkoord van verzoekers om een dakkapel aan te brengen zodat de zolderkamer voldoende vierkante meters groot zou zijn en in overeenstemming zou komen met de Leuvense verordening.*

*De Deputatie verwijst in haar antwoordnota naar het feit dat verzoekers eigenaar zijn van meerdere panden en dus geen onwetendheid kunnen voorhouden.*

*Verzoekers wensen zeker geen onwetendheid te veinzen maar hebben wel vastgesteld dat de toepassing van de algemene bouwverordening voor zeer uiteenlopende interpretaties zorgt.*

*Zij streven zodoende een correcte maar tevens redelijke toepassing van deze bepalingen na. Zo hebben zij kunnen vaststellen dat met betrekking tot een ander pand dat eveneens opdeelbaar werd geacht wel een voorwaardelijke vergunning werd verleend.*

*Tot slot aanvaardt de Deputatie dat het pand een zeer gunstige ligging heeft wat belangrijk is voor de mobiliteit van zijn bewoners. Uit deze motieven blijkt zeer duidelijk dat alle voorzieningen te voet te bereiken zijn. Bovendien wordt verwezen naar het aanwezige openbaar vervoer.*

*De Deputatie toont in feite aan dat er geen noodzaak is aan andere vervoermiddelen en dus ook niet aan hun stalling.*

*Toch verwijst zij naar een belastingreglement om te wijzen op de noodzaak van fietsenstallingen. Deze houding is zodoende tegenstrijdig en niet zorgvuldig. Zij stelt eigenlijk dat voor parkeerplaatsen het voldoende is dat alles zich op wandelafstand bevindt maar dat dit voor de noodwendigheid van een fietsenstalling niet voldoende zou zijn terwijl het in beide gevallen over alternatieven gaat van zich 'te voet' verplaatsen waarbij er zich een ruimtelijk probleem stelt.*

*Bovendien wordt geen rekening gehouden met het standpunt van verzoekers dat zij ten aanzien van hun huurder de nodige maatregelen genomen hebben om overlast voor de omgeving te vermijden.*

*De argumenten die verzoekers hebben aangebracht, tonen aan dat de motieven van de Deputatie niet voldoende draagkrachtig zijn. Zodoende diende de Deputatie wel degelijk op deze argumenten te antwoorden.*

*Het zorgvuldigheidsbeginsel is derhalve geschonden.*

## *2.2 Schending van het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel*

*...*

*Vooreerst dient benadrukt te worden dat de woning Parkstraat 100 gelegen is in een studentenbuurt in de nabijheid van verschillende studentenvoorzieningen. De Deputatie heeft zelf er op gewezen dat de panden in de onmiddellijke omgeving studentenwoningen zijn.*

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

*Bovendien blijkt dat de Deputatie de woning Parkstraat 100 opdeelbaar acht.*

*Bij het nalezen van het advies van de PSA blijkt dat de ambtenaar van de Provincie zelf een oplossing aanreikt om het probleem van de het gebrek aan oppervlakte van kamer 5.*

*Ook met betrekking tot het probleem van kamer 2 (beperkte lichtinval) en het gebrek aan fietsenstalling is thans duidelijk dat de Deputatie de oplossing ziet in een wijziging van de functie in fietsenberging.*

*Hiermee is een rechtmatig vertrouwen gewekt dat deze situatie regulariseerbaar was. Dit gecreëerde vertrouwen kon gehonoreerd worden door een vergunning waarbij bijkomende voorwaarden van het maken van een dakkapel in kamer 5 en het aanwenden van kamer 2 als fietsenberging.*

*De specifiek gunstige ligging van het pand maakt dat er geen probleem met de mobiliteit van zijn gebruikers is, zodat verzoekers op basis van het vertrouwensbeginsel er mochten van uit gaan dat hun aanvraag zeker niet zou worden afgekeurd op basis van een gebrek aan fietsenstalling waarvoor zij krachtens een Leuvens reglement een belasting diende voor te betalen.*

*Het is trouwens markant dat de Deputatie stelt dat zij gelijkaardige situatie niet op ongelijke wijze zou hebben behandeld terwijl in een identiek geval met betrekking tot een vergunningsaanvraag voor de Sint Hubertusstraat 10 te Leuven wel degelijk een voorwaardelijke vergunning werd verleend. De voorwaarde bestond er onder andere in dat ook hier een kamer werd opgegeven als fietsenberging. (Beslissing van 10 april 2014 van de Deputatie)*

*De toepassing van de bouwverordening zoals ze door de Deputatie wordt gedaan is derhalve strijdig met het redelijkheids-, rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel  
...*

#### *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 de onwettigheid aan te tonen van het weigeringsmotief dat steunt op artikel 2.1.2 van hoofdstuk 3 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven, noch van het weigeringsmotief dat verband houdt met de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening.

In de mate dat de verzoekende partijen onder het tweede middel dezelfde argumentatie aanvoeren als onder 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 het weigeringsmotief dat steunt 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 kunnen worden ingeroepen tegen een uitdrukkelijke reglementaire bepaling.

Het middel is ongegrond.

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

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 22 december 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

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

Katrien VISSERS,      toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ