

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1617/0005 van 6 september 2016
in de zaak 1314/0385/A/3/0365

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. Minckelerstraat 90,
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld door neerlegging ter griffie op 25 februari 2014, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 19 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 23 augustus 2013 ontvankelijk doch ongegrond verklaard. De deputatie heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een woning met 8 bestaande studentenkamers.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 3000 Leuven, Maria-Theresiastraat 37 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 296g26.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 5 april 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Patrick SOETEWEEY die 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.

III. FEITEN

Op 6 juni 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van een woning met 8 bestaande studentenkamers”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’, gelegen in woongebied. Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

De brandweer van de stad Leuven brengt op 10 juli 2013 een ongunstig advies uit.

De dienst wonen van de stad Leuven brengt op 5 juli 2013 een gunstig advies uit voor de kamers 0001 tot en met 0301 en een ongunstig advies voor de kamer 0302 (kamer 8 op het plan).

In zijn verslag van onbekende datum brengt de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven weigert op 23 augustus 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen. Het college motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

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 12m² moet hebben.*

Bij een vrije hoogte van minimaal 2,20m behoudt één van de kamers onder het dak geen minimale netto vloeroppervlakte van 12m².

- *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 heeft de gemeenschappelijke keuken geen lichten en zichten volgens de plannen. De foto's geven hier geen duidelijkheid over.

- *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 90m² en minder dan 250m², en over een potentiële buitenruimte van meer dan 16m². Op het in 2.1.1. vermelde verbod wordt een*

uitzondering gemaakt indien na de opdeling 1 eengezinswoning met een netto vloeroppervlakte van meer dan 110m² behouden blijft en een aaneengesloten individuele private buitenruimte van meer dan 16m², 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 110m² netto vloeroppervlakte bewaard, en men richt ook meer dan 3 bijkomende studentenkamers in. De bestaande koer heeft volgens de plannen geen oppervlakte van 16m², maar er is een dak dat volgens de foto van de achtergevel bereikbaar is via een bestaand raam. Bovendien ligt dit gedeelte tegen een bestaande muur zodat er geen inkijk gecreëerd wordt. Samen met een dakterras tot 12m diepte (overeenkomstig de ABL) is er wel een buitenruimte van minstens 16m². Uit de gegevens blijkt daarenboven dat er een passerelle is die beide panden verbindt en toegang geeft tot het platte dak. Deze is ook op de foto van de achtergevel te zien. Dit moet dus ook als buitenruimte beschouwd worden. Bovendien staat de inrit langs de Mussenstraat niet op de plannen, nochtans geeft het PV aan dat dit gedeelte ook tot de woning behoort. Bijgevolg moet dit ook nog als buitenruimte beschouwd worden.

...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 25 september 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 december 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 17 december 2013 beslist de verwerende partij op 19 december 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

...

5.6 Beoordeling

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

De aanvraag voorziet in een bestemmingswijziging/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.

b) Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling. Het goed is evenmin gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. 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. De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

c) De aanvraag valt onder de toepassing van de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg. Bij een verbouwing wordt steeds een vergelijkende berekening gemaakt tussen de reeds bestaande bestemming en de nieuwe bestemming, het verschil tussen beide geeft het aantal parkeerplaatsen weer. Het aantal woongelegenheden wordt door de verbouwing vermeerderd van 1 naar 8. Bij een verbouwing in een gebouw bestemd voor kamers wordt er steeds één parkeerplaats per bijkomende begonnen schijf van drie kamers gevraagd. Er moeten dus 3 autostaanplaatsen voorzien worden en 8 fietsenstallingen. Op het plan zijn geen autostaanplaatsen aangeduid. Artikel 6 van de verordening bepaalt dat in dit geval het belastingsreglement van toepassing wordt. De toepassing van een belastingsreglement kan niet aan een stedenbouwkundige vergunning worden verbonden. De fietsenstalling is slechts circa 10m² groot en vormt bovendien de doorgang naar de sanitaire ruimtes. Ze is dus te klein om 8 fietsen te stallen.

d) De vergunde toestand is deze waarvoor vergunning werd afgeleverd, of die toestand die het laatste werd bereikt zonder dat daar een vergunning voor nodig was. Het wijzigen van het aantal woongelegenheden bleef tot 1996 niet vergunningsplichtig. Het pand is bij de stad gekend als eengezinswoning. De aanvrager brengt 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.

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

Artikel 2.1.1, hoofdstuk 4 stelt dat het verboden is een woning met een oppervlakte tussen 90m² en 250m² en met een buitenruimte van minimaal 16m² op te delen, tenzij er ten minste één woning van minimaal 110m² met een aaneengesloten individuele private buitenruimte van 16m² en maximaal drie kamers behouden blijven. In de definities van de algemene bouwverordening wordt een potentiële buitenruimte onder meer aanzien als een plat dak dat zonder onaanvaardbare hinder voor de omgeving als terras kan worden ingericht en zonder ingrijpende verbouwingswerken zoals vervanging van het dak of aanpassingen in de gevelopeningen.

De woning heeft een oppervlakte tussen 90m² en 250m², op basis van de beperkte gegevens in het dossier is het niet helemaal duidelijk of ze beschikt over een potentiële buitenruimte. Na een plaatsbezoek kan worden geconcludeerd dat het platte dak kleiner is dan 16m². De woning komt dus in principe in aanmerking om opgesplitst te worden.

f) Artikel 7.1 en 7.2, hoofdstuk 3 van de verordening bepaalt dat alle leefruimtes en slaapkamers moeten beschikken over de nodige lichten en zichten. De keuken en leefruimte op de benedenverdieping beschikken hier niet over en voldoen dus niet aan deze bepalingen. De aanvrager stelt in zijn beroepsschrift dat het hier gaat om een bestaande situatie en dat er geen klassieke ramen mogelijk zijn. Hier kan worden opgemerkt dat de inrichting van het pand zodanig dient te gebeuren dat het rekening houdt met de bestaande situatie. Wanneer bepaalde ruimtes niet beschikken over lichten en/of zichten dienen deze ruimtes gebruikt te worden voor functies waar lichten en zichten niet noodzakelijk zijn (fietsenstalling, berging,...) Het is onaanvaardbaar een keuken en

leefruimte in te richten zonder de aanwezigheid van voldoende natuurlijk licht omdat dit erg bepalend is voor het woonklimaat in deze ruimtes. Hier kan geen afwijking toegestaan worden. De aanvraag is in strijd met artikel 7.1 en 7.2, hoofdstuk 3 en komt om die reden niet in aanmerking voor vergunning.

g) Naast deze hoofdzakelijke strijdigheid is het project in strijd met een ander artikel van de verordening. Artikel 2.1.2, hoofdstuk 3 bepaalt dat elke kamer een minimale oppervlakte van 12m² moet hebben. In de definities van de verordening wordt gesteld dat ruimtes onder hellende daken worden meegerekend vanaf een vrije hoogte van 2.2m. Kamer 8 op de derde verdieping is op die manier slechts 7.25m² groot en voldoet niet aan deze bepaling. De beroepsindiener stelt in zijn beroepsschrift dat de mezzanine voor de nodige ruimte zorgt. Zelfs wanneer de ruimte onder de mezzanine in rekening wordt gebracht heeft de kamer slechts een oppervlakte van circa 10m². Ook kamer 7 voldoet mogelijks niet aan de minimale oppervlakte normen. Het is immers niet duidelijk tot waar de mezzanine komt, het plan en de snede spreken elkaar hier tegen.

Tijdens de hoorzitting worden een aantal suggesties gedaan om tegemoet te komen aan de opmerkingen met betrekking tot de lichten en zichten en met betrekking tot de afmetingen van de dakkapel. Deze opmerkingen worden echter vaag geformuleerd. Met betrekking tot de te vervangen lichtblokken wordt bijvoorbeeld niet aan de hand van plannen of schetsen aangetoond waar deze exact gaan komen en waar ze licht gaan trekken. Ook over de dakkapel wordt geen verdere toelichting gegeven, laat staan getoond op plannen. De voorgestelde aanpassingen komen dus binnen deze procedure niet in aanmerking voor vergunning.

h) In bijkomende en ondergeschikte orde kan nog worden opgemerkt dat er in 2012 een proces-verbaal werd opgesteld voor het wijzigen van het aantal woonegelegenheden en het samenvoegen van het pand met het linker aanpalend pand zonder over de nodige stedenbouwkundige vergunningen te beschikken. Ter plaatse kan worden vastgesteld dat er nog steeds een verbinding bestaat tussen beide panden op het platte dak bij de eerste verdieping. Deze verbinding staat niet op de plannen en dient geregulariseerd te worden.

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

- de aanvraag is in strijd met artikel 7.1 en 7.2, hoofdstuk 3, dat voor leefruimten en slaapkamers minimale lichten en zichten oplegt, de keuken en leefruimte op de benedenverdieping beschikken niet over enige vorm van lichten of zichten, dit heeft een grote invloed op het woonklimaat en is dus onaanvaardbaar;*
- de aanvraag is in strijd met artikel 2.1.2, hoofdstuk 3, dat voor kamers een minimale oppervlakte van 12m² oplegt, kamer 8 op zolder voldoet niet aan deze bepaling;*
- de fietsenstalling is onvoldoende groot voor 8 fietsen.*

...

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 – EERSTE EN TWEEDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In hun eerste en tweede middel roepen de verzoekende partijen de volgende schendingen in: de Algemene Bouwverordening van de stad Leuven van 31 augustus 2009 (hierna ABL), artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, het zorgvuldigheids-, het rechtszekerheids- en het vertrouwensbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij zetten hun middelen uiteen als volgt:

“ ...

1. schending van de Algemene bouwverordening Stad Leuven van 31 augustus 2009 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 30 december 2009 en van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen een materiële en formele motiveringsplicht, oplegt aan de overheid.

...

De bestreden beslissing is niet in overeenstemming met de motiveringsplicht opgelegd in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen gezien de motivering de beslissing niet kan dragen, niet deugdelijk en afdoende is.

Deze motiveringsplicht heeft tot gevolg dat de motieven die aan de grondslag liggen van de administratieve beslissing moeten beantwoorden aan de realiteit en bovendien de beslissing dienen te verantwoorden.

In de beslissing van de Deputatie van Vlaams Brabant van 19 december 2013 wordt verwezen naar de bepalingen van de Algemene bouwverordening van Leuven van 31 december 2009 en meer specifiek art. 2.1.2 van Hoofdstuk 4 met betrekking tot opdelen in meerdere wooneenheden.

...

De stad Leuven heeft in haar beslissing van 23 augustus 2013 gesteld dat dit verbod van toepassing zou zijn.

De Deputatie heeft echter in haar beslissing van 19 december 2013 gesteld dat de woning wel degelijk opdeelbaar was bij gebreke aan een potentiële buitenruimte van minimaal 16 m².

Conform ondermeer het motiverende gedeelte van de algemene bouwverordening van de stad Leuven dient in dergelijk geval de aanvraag getoetst te worden aan de regel van goede ruimtelijke ordening.

De Deputatie heeft de aanvraag van verzoekers afgekeurd enerzijds op basis van het reglement op parkeerplaatsen en fietsenstallingen en anderzijds op grond van twee bepalingen van hoofdstuk 3 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven.

Bij elk van deze redenen werd de motiveringsverplichting geschonden.

Met betrekking tot de toepassing van het reglement op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg stelt de Deputatie uitdrukkelijk dat dit reglement in essentie een belastingreglement is en dergelijk reglement niet aan een stedenbouwkundige vergunning kan verbonden worden.

Dit brengt met zich mee dat uit dit belastingreglement geen regels van ruimtelijke ordening kunnen gepuurd worden. De Deputatie doet echter juist datgene wat ze zelf uitsluit. In de zinsnede die volgt op de redenering dat dit reglement niet mag verbonden worden aan de stedenbouwkundige vergunning stelt ze dat de fietsenstalling te klein zou zijn.

Deze redenering is tegenstrijdig. De motivering die hieraan ten grondslag ligt wordt niet meegedeeld, maar is zeker niet voldoende of afdoend.

Volledigheidshalve wensen verzoekers te benadrukken dat de Deputatie een volkomen arbitraire norm toepast wanneer zij stellen dat de aanwezige fietsenstalling te klein zou zijn. Het belastingreglement bevat op zich geen bepalingen die betrekking hebben op de omvang van de fietsenstallingen. De Leuvense bouwverordening bevat geen bepalingen aangaande de noodzaak of omvang van de fietsenstallingen.

De stelling dat 10 m² te weinig zou zijn om de fietsen te stallen wordt zonder meer geponeerd zonder dat hiertegenover objectieve normen worden gesteld ten aanzien waarvan de bewering van de Deputatie getoetst kan worden.

Verzoekers hebben trouwens naar aanleiding van de hoorzitting bijkomende foto's bijgebracht waaruit blijkt dat de ruimte voldoende groot is om acht fietsen te stallen. Deze foto's tonen aan dat er op het ogenblik van de fotoname reeds van vijf à zes fietsen gestald waren en er bovendien aan de rechterzijde, waar een tafel stond, nog ruimte was voor verschillende fietsen. De voorziene ruimte is derhalve voldoende groot om minstens acht fietsen te plaatsen.

Bovendien merkt de Deputatie op dat deze ruimte tevens de doorgang vormt naar de sanitaire ruimtes. Het belang van deze opmerking ontgaat verzoekers nu met betrekking tot de plaats van een fietsenstalling al evenmin een geschreven regel bestaat.

Zodoende voldoet de motivering niet nu uit het bovenstaande, en in het bijzonder de bijkomende foto's, blijkt dat er weldegelijk een voldoende grote fietsenberging aanwezig is. De stelling van de Deputatie komt niet overeen met de realiteit.

Nadat de Deputatie de opdeelbaarheid van het pand aanvaardt, stelt zij dat twee bepalingen van hoofdstuk drie van de algemene bouwverordening niet werden nageleefd.

...

De Deputatie stelt dat de keuken-leefruimte niet zou voldoen aan deze bepaling, waarbij ze benadrukt dat de ruimte van de keuken eigenlijk zou moeten gebruikt worden voor ruimtes waarvoor geen lichten en zich noodzakelijk zijn.

Hierbij wordt echter voorbijgegaan aan de realiteit dat het hier gaat om een perceel dat volledig werd volgebouwd, zowel op de gelijkvloerse als de eerste verdieping. Dit is een situatie die oorspronkelijk vergund was en waar verzoekers niets aan gewijzigd hebben.

De keuken is de klassieke tussenplaats in een al even klassieke rijwoning waarbij gebouwd werd met een voorkamer, tussenkamer en achterkamer. Het specifieke in deze concrete omstandigheden is dat het perceel hiermee volgebouwd werd en geen tuin of koer werd voorzien. Bovendien werd op de eerste verdieping het perceel ook volgebouwd.

In die zin hebben verzoekers wel degelijk terecht beroep gedaan op de mogelijkheid om van de bepalingen van hoofdstuk drie van de verordening af te wijken.

Onder hoofdstuk 1 van de algemene bouwverordening wordt onder afdeling 3 de mogelijkheid voorzien om een afwijking toe te staan.

De bepaling stelt dat een afwijking mogelijk is omwille van de specifieke kenmerken van het gebouw of wanneer het werken aan bestaande gebouwen betreft die afwijken van de verordening.

Verzoekers kunnen zich beroepen op beide hypothesen; het gebouw heeft specifieke kenmerken die een afwijking van de norm verantwoorden en het gaat om een bestaand, oud gebouw dat afwijkt van de verordening.

De specifieke kenmerken hebben te maken met het feit dat het opgebouwd is uit verschillende achter elkaar liggende kamers, in twee bouwlagen. Bovendien is het volledige perceel dichtgebouwd en is het gebouw volledig omgeven door andere gebouwen.

Dat het gaat om een bestaand gebouw wordt niet betwist. In essentie wordt op deze argumenten van verzoekers niet geantwoord. Het argument dat aan deze kamer een functie dient te worden gegeven waar geen lichten en zichten noodzakelijk zijn, maakt dat de volledige gelijkvloerse verdieping met uitzondering van de voorkamer zijn woonfunctie verliest.

Dergelijk standpunt maakt bovendien dat het afwijkingssysteem volledig nutteloos wordt. Het systeem voorziet in uitzonderingsmogelijkheden wanneer hiertoe bouwfysische redenen bestaan. Het standpunt van de Deputatie sluit dit echter volkomen uit.

Verzoekers hebben naar aanleiding van het verslag van de PSA en de hoorzitting een aantal bijkomende foto's bijgebracht waarbij zij voorstelden om in de keuken te het plafond aan de zijde van de achterkamer een kipraam aan te brengen. Deze optie werd toegelicht naar aanleiding van de hoorzitting.

Bovendien stelden verzoekers voor aan de andere zijde (voorkamer) een zogenaamd licht te installeren.

Ten onrechte wordt in de beslissing van de Deputatie gesteld dat deze voorstellen te vaag zouden zijn. Het voorstel werd vooreerst omschreven en concreet gemaakt aan de hand van een aantal foto's.

De beslissing van de Bestendige deputatie van 19 december 2013 steunt zich daarenboven op een schending van art. 2.1.2 van hoofdstuk 3 van de Leuvense bouwverordening waarbij gesteld wordt dat elke kamer een netto oppervlakte dient te hebben van 12 m².

Naar aanleiding van een onderzoek van de dienst wonen werd vastgesteld dat een kamer op het derde verdiep niet beschikte over deze 12m². (kamer nr. 8)

Verzoekers hebben echter in hun aanvraag en het verzoek tot beroep verwezen naar het feit dat in deze kamer een mezzanine aanwezig was waar de slaapruijnte werd ondergebracht. Hierdoor is deze kamer 8 een ruime en moderne kamer onder het schuine dak.

De facto is deze kamer meer dan 12 m² groot.

Daarenboven verwijzen verzoekers ook hier naar de afwijkingmogelijkheid van de Leuvense bouwverordening in Hoofdstuk 1 dat er met betrekking tot de bepalingen van Hoofdstuk 3 afwijkingen mogelijk maakt.

In casu werd zeer uitvoerig geargumenteed dat het ging om een bestaand gebouw en werd er tevens gewezen op de specifieke kenmerken van de site en het gebouw. (perceel deel uitmakend van het hoekperceel, geen potentiële buitenruimte ...)

Naar aanleiding van de hoorzitting hebben verzoekers voorgesteld dit probleem op te lossen met de bouw van een dakkapel. Dergelijke constructie zou tot gevolg hebben dat de nuttige oppervlakte gemeten overeenkomstig de algemene bouwverordening met meer dan 2 m² zou vergroten. Gezien dat een oppervlakte van 10 m² wordt aanvaard zou dit betekenen dat kamer acht voldoende groot zou zijn.

In die zin is het voorstel van verzoekers zeker voldoende concreet.

Tot slot stellen verzoekers zich de vraag waarom het volledige project zou dienen afgekeurd te worden omwille van het feit dat één kamer niet zou voldoen aan de oppervlaktenorm.

In dergelijk geval had de Deputatie een voorwaardelijke vergunning kunnen verlenen waarbij kamer 8 werd uitgesloten.

Ook op deze argumenten werd niet geantwoord zodat de vereisten van de wet op de motiveringsverplichting niet zijn nageleefd.

Op deze punten is de beslissing van de Deputatie van 19 december 2013 niet naar behoren gemotiveerd nu niet naar behoren werd geantwoord op het verzoek om toepassing te maken van de afwijkingsmogelijkheid. Daarnaast werd geen rekening gehouden met de oplossingen die door verzoekers werden geformuleerd.

Voor zoveel als noodzakelijk bevestigen verzoekers dat zij deze aanpassingswerken wensen uit te voeren, mochten deze worden opgelegd.

In het motiverend gedeelte van de beslissing van 19 december 2013 wordt onder punt h) verwezen naar een proces verbaal van 2012 naar aanleiding van het wijzigen van het aantal woongelegenheden en het samenvoegen van twee gebouwen. De Deputatie verwijst ten onrechte naar de verbinding die zou bestaan tussen de twee gebouwen.

Verzoekers hebben geopteerd om voor beide panden afzonderlijk de regularisatie van de wijziging van het aantal woongelegenheden te vragen. De beide panden blijven derhalve afzonderlijk bestaan.

Zodoende heeft de Deputatie niet geantwoord op de argumenten van verzoekers en heeft zij geen rekening gehouden met de feitelijke omstandigheden en bijgebrachte stukken. Hiermee heeft zij haar motiveringsverplichting voortvloeiende uit de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen geschonden.

Deze motieven van de bestendige deputatie dien als onregelmatig of kennelijk onredelijk beschouwd te worden overeenkomstig art. 4.8.2 VCRO.

Verzoekers hebben foto's bijgevoegd naar aanleiding van de aanvraag en naar aanleiding van de procedure in beroep. Naar aanleiding van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar hebben verzoekers bijkomende foto's neergelegd waarnaar trouwens verwezen wordt door de Deputatie, maar voor het overige geen rekening mee gehouden wordt.

De beslissing van de bestendige deputatie van 19 december 2013 dient derhalve te worden vernietigd.

2. schending van de beginselen van behoorlijk bestuur

2.1 Het zorgvuldigheidsbeginsel

Het zorgvuldigheidsbeginsel is het beginsel dat inhoudt dat bij de voorbereiding en bij het nemen van de beslissing van een overheidsbesluit alle relevante factoren en omstandigheden worden afgewogen, wat onder meer betekent dat het alle voor de beslissing relevante feiten met zorgvuldigheid moet vaststellen, en dat het met deze feiten ook rekening moet houden bij het nemen van de beslissing.

...

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 23 augustus 2013 en de bestreden beslissing van 19 december 2013

Het zorgvuldigheid beginsel vereist dat de overheid vooreerst rekening houdt met alle relevante factoren. Uit de lezing van de beslissing blijkt zeer duidelijk dat de 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. Hier blijkt zeer duidelijk dat het perceel Maria Theresiastraat 37 volledig volgebouwd is (twee bouwlagen) en volledig omgeven is door andere gebouwen.

Samen met de vaststelling dat het hier om een bestaand gebouw ging waaraan geen structurele veranderingen werden gebracht, had de Deputatie tot een andere beoordeling van de zogenaamde kwaliteitsnormen van hoofdstuk 3 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven dienen te komen.

Bovendien getuigt het van een gebrek aan zorgvuldigheid wanneer de Deputatie de voorgestelde oplossingen vanwege verzoekers zonder meer afwijst.

Ook het argument aangaande de fietsenstalling wijst op een gebrek aan zorgvuldigheid in hoofde van de Deputatie, gezien verwezen wordt naar een belastingreglement waarvan ze zelf aanvaardt dat hier geen regels van ruimtelijke ordening kunnen uit afgeleid worden. Bovendien wordt de concrete toestand absoluut verkeerd ingeschat. De bijgebrachte foto's bewijzen zeer zeker dat de fietsenstalling groot genoeg is.

Het zorgvuldigheidsbeginsel is derhalve geschonden.

2.2 Schending van het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel

Het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel heeft als doel de overheid te verplichten de verwachtingen die zij opwekt door haar regelgeving en toepassing ervan zo goed mogelijk te laten nakomen.

De gerechtvaardigde verwachtingen van de rechtsonderhorigen die door de overheid worden gewekt, dienen in de mate van het mogelijke moeten worden gehonoreerd.

Daarenboven dient wanneer de overheid beleidsmatige beslissingen neemt nagegaan te worden of deze overwegingen in concreto kunnen worden uitgevoerd.

De schending van dit principe blijkt uit het feit dat zowel de stad Leuven als de Deputatie weigeren de mogelijkheden van de algemene bouwverordening toe te passen. Deze verordening bevat zeer verregaande bepalingen naar woonkwaliteit. Dergelijke bepalingen zijn aanvaardbaar wanneer er sprake is van nieuwbouw of vernieuwbouw.

Wanneer de vergunningsaanvraag betrekking heeft op een bestaand gebouw, en wel te verstaan één dat vergund is of geacht wordt vergund te zijn, is de toepassing van de verordening vaak onmogelijk. Voor dergelijke gevallen wordt een afwijkmogelijkheid voorzien.

Het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel brengt met zich mee dat de rechtsonderhorige er moet kunnen op vertrouwen dat dergelijk systeem dan ook wordt gebruikt. In deze geven de administraties blijkt van een zeer strenge beoordeling van de nieuwe vereisten, waardoor de indruk ontstaat dat deze administratieve overheden niet zozeer het behoud van de eengezinswoningen betrachten, dan wel de individuele studentenhuizen te sluiten ten voordele van grotere studentencomplexen.

Daarnaast dient benadrukt te worden dat de woning Maria Theresiastraat 37 gelegen is in een studentenbuurt in de nabijheid van verschillende studentenvoorzieningen.

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

De toepassing van de bouwverordening zoals ze door de Deputatie wordt gedaan is derhalve strijdig met het redelijkheidsbeginsel.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

Eerste middel: schending van de algemene bouwverordening van de stad Leuven van 31 augustus 2009, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 30 december 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 oplegt aan de overheid.

In dit eerste middel stelt verzoekende partij dat de aangevoerde bepalingen en beginselen zijn geschonden omdat de motivering van de bestreden beslissing niet afdoende zou zijn wat betreft het aantal parkeerplaatsen, de vereiste lichten en zichten en de minimaal vereiste oppervlakte van de kamers. Tevens zou de motivering te kort schieten omdat zij niet motiveert waarom er niet wordt ingegaan op de door de verzoekende partij gevraagde afwijkingen van de algemene bouwverordening van de stad Leuven.

Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.

*Verwerende partij wijst er vooreerst op dat de algemene bouwverordening van de stad Leuven bepaalt dat de vergunningverlenende overheid, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, afwijkingen **kán** toestaan op de bepalingen van hoofdstukken 2 en 3 van de verordening.*

Het betreft dan ook louter een mogelijkheid voor de overheid, doch geenszins een verplichting; een discretionaire bevoegdheid, zeker geen gebonden bevoegdheid.

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

Verwerende partij diende dus helemaal geen rekening te houden met de op de hoorzitting gevraagde afwijkingen op de Algemene Bouwverordening Leuven of met de voorgestelde aanpassingen in de plannen. Ze kon volstaan met de vaststelling dat de aanvraag niet in overeenstemming was met de Algemene Bouwverordening Leuven en diende de vragen en argumenten van verzoekende partijen niet te beantwoorden of te weerleggen.

Verwerende partij was in casu dan ook geenszins verplicht om de door de verzoekende partijen voorgestelde afwijkingsmogelijkheid te onderzoeken of te betrekken bij haar beoordeling. Evenmin was zij verplicht om te motiveren waarom zij de voorgestelde afwijking niet heeft onderzocht. De bestreden beslissing geeft duidelijk aan om welke, met de goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke ordening verband houdende redenen, de aanvraag niet vergunbaar is.

Wat betreft de toepassing van de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg, geldt dat bij een verbouwing steeds een vergelijkende berekening wordt gemaakt tussen de reeds bestaande bestemming en de nieuwe bestemming. Daarbij geeft het verschil tussen beide het aantal parkeerplaatsen weer. Het aantal woongelegenheden wordt door de verbouwing vermeerderd van 1 naar 8. Bij een verbouwing in een gebouw bestemd voor kamers wordt er steeds één parkeerplaats per bijkomende begonnen schijf van drie kamers gevraagd. Er moeten dus 3 autostaanplaatsen voorzien worden en 8 fietsenstallingen. Op het plan zijn geen autostaanplaatsen aangeduid. Artikel 6 van de verordening bepaalt dat in dit geval het belastingsreglement van toepassing wordt. De fietsenstalling is slechts circa 10m² groot en vormt bovendien de doorgang naar de sanitaire ruimtes. Ze is dus te klein om 8 fietsen te stallen.

...

De bestreden beslissing motiveert afdoende om welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen de aanvraag niet vergunbaar is. Uit de motivering blijkt bovendien om welke redenen de door verzoeker gevraagde afwijkingen niet kunnen worden toegestaan.

Van enige schending van de algemene bouwverordening van de stad Leuven en / of van de formele en / of materiële motiveringsplicht (artikelen 2 en 3 Wet 29 juli 1991 betreffende de

uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen) kan er in casu dan ook zeker geen sprake zijn.

Het eerste middel is ongegrond.

Tweede middel: schending van de beginselen van behoorlijk bestuur.

Eerste onderdeel: schending van het zorgvuldigheidsbeginsel

De verzoekende partij meent dat de deputatie het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden heeft doordat zij geen rekening zou houden met de feitelijke situatie zoals die blijkt uit de bijgebrachte stukken.

De argumentatie van verzoekende partij kan niet bijgetreden worden.

De deputatie heeft wel degelijk rekening gehouden met het feit dat het perceel gelegen Maria Theresiastraat 37 volledig is volgebouwd, doch heeft geoordeeld dat wanneer bepaalde ruimtes niet beschikken over lichten en/of zichten, deze ruimtes dienen gebruikt te worden voor functies waar lichten en zichten niet noodzakelijk zijn (fietsenstalling, berging,...). Het is onaanvaardbaar een keuken en leefruimte in te richten zonder de aanwezigheid van voldoende natuurlijk licht omdat dit erg bepalend is voor het woonklimaat in deze ruimtes. Om die reden besluit de deputatie in alle redelijkheid dat geen afwijking kan worden toegestaan.

Wat betreft de toepassing van de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg, geldt dat bij een verbouwing steeds een vergelijkende berekening wordt gemaakt tussen de reeds bestaande bestemming en de nieuwe bestemming. Daarbij geeft het verschil tussen beide het aantal parkeerplaatsen weer. Het aantal woongelegenheden wordt door de verbouwing vermeerderd van 1 naar 8. Bij een verbouwing in een gebouw bestemd voor kamers wordt er steeds één parkeerplaats per bijkomende begonnen schijf van drie kamers gevraagd. Er moeten dus 3 autostaanplaatsen voorzien worden en 8 fietsenstallingen. Op het plan zijn geen autostaanplaatsen aangeduid. Artikel 6 van de verordening bepaalt dat in dit geval het belastingsreglement van toepassing wordt. De fietsenstalling is slechts circa 10m² groot en vormt bovendien de doorgang naar de sanitaire ruimtes. Ze is dus te klein om 8 fietsen te stallen.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de deputatie wel degelijk op de hoogte was van de feitelijke situatie maar dat zij heeft geoordeeld dat er, ondanks de bijgebrachte stukken, niet kan worden ingegaan op de door verzoeker voorgestelde oplossingen.

Het eerste middelonderdeel is ongegrond.

Tweede onderdeel: Schending van het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel.

Volgens verzoekende partij heeft de deputatie de aangehaalde beginselen geschonden, doordat zij de gerechtvaardigde verwachtingen van de verzoekende partijen niet gehonoreerd heeft. Volgens de verzoekende partij heeft de deputatie ten onrechte geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een afwijking toe te staan van de algemene bouwverordening Leuven.

De argumentatie van verzoekende partij kan niet bijgetreden worden.

Het vertrouwensbeginsel houdt inderdaad in dat de bestuurde mag vertrouwen op een vaste gedragslijn van de overheid, of op toezeggingen of beloften die de overheid in een concreet

geval heeft gedaan. Dit is echter geen absoluut recht en er kan geenszins worden uit afgeleid dat het bestuur in geen geval kan terugkomen op een eerdere toezegging, laat staan een eerdere beleidslijn. Het vertrouwensbeginsel houdt dus niet in dat op het bestuur een absolute verplichting rust om een eerdere beleidslijn of een eerder ingenomen standpunt aan te houden. De Raad van State oordeelde reeds dat dergelijke invulling van het vertrouwensbeginsel afbreuk zou doen aan de discretionaire bevoegdheid die aan het bestuur is toegekend (R.v.St., Van Loey, nr. 204.994 van 10 juni 2010).

Meer concreet betekent dit dat het feit dat in het verleden minder strenge eisen werden opgelegd aan studentenwoningen, niet verhindert dat de Stad Leuven via de algemene bouwverordening vandaag strengere voorwaarden inzake woonkwaliteit kan opleggen, zowel voor nieuwbouwwoningen als voor bestaande woningen.

Het is daarenboven niet onredelijk dat principes correct en uitzonderingen beperkt geïnterpreteerd worden. Wat de algemene bouwverordening betreft, kan men inderdaad 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. Daarbij worden inderdaad strenge eisen opgelegd inzake woonkwaliteit.

Deze beleidskeuze is er echter één die al vele jaren geleden werd gemaakt en gecommuniceerd, getuige de opeenvolgende versies van de algemene bouwverordening, waarin de regels steeds verstrengd werden. Verzoekende partij kan in alle redelijkheid niet ontkennen dat er al jarenlang een verstrenging van dit beleid aan de gang is.

In die zin kunnen verzoekende partijen onmogelijk stellen dat zij er konden op rekenen en vertrouwen dat de stad Leuven en de deputatie zonder grondig en streng onderzoek, vlot en soepel de gevraagde vergunning zouden afleveren.

Integendeel, alleen al uit het optreden van de stad Leuven blijkt dat zij streng omgaat met opdelingen van eengezinswoningen, dat zij dergelijke opdelingen zoveel mogelijk wenst te beperken en strenge voorwaarden oplegt wat betreft de woonkwaliteit.

In casu is er dan ook geen sprake van een schending van de gerechtvaardigde verwachtingen van verzoekende partijen.

...

3.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen nog het volgende toe:

“ ...

In eerste instantie wordt verwezen naar de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg van 27 februari 2002.

Deze verordening wordt aangevuld door belastingsreglement op het ontbreken van parkeerplaatsen en fietsenstallingen thans hernieuwd bij beslissing van 17 december 2013.

...

De Deputatie doet echter juist datgene wat ze zelf uitsluit. In de zinsnede die volgt op de redenering dat dit reglement niet mag verbonden worden aan de stedenbouwkundige vergunning stelt ze dat de fietsenstalling te klein zou zijn.

Door het gebrek aan parkeerplaatsen en het feit dat de fietsenstallingen te klein zouden zijn, quod non, te gebruiken als reden om de regularisatieaanvraag goed te keuren onzegt de Deputatie aan verzoekers deze mogelijkheid om een belasting te betalen en gaat zij een oneigenlijke toepassing maken van dit reglement.

Uit de tekst van het reglement en het bijhorende belastingreglement blijkt duidelijk dat het hier niet om een absolute voorwaarde gaat. Wanneer er geen mogelijkheid tot het aanleggen van parkeerplaatsen of fietsenstallingen bestaat of de eigenaar verkiest deze niet aan te leggen, zal hij een belasting dienen te betalen. Het reglement stelt zelf niet dat het hier gaat om een voorwaarde om de vergunning te bekomen.

Daarenboven stelt de Deputatie dat de voorziene fietsenstalling te klein zou zijn, hierbij stellende dat deze slechts een 10 m² zou zijn. Dit argument werd herhaald in de antwoordnota zonder enige toevoeging terwijl reeds werd gewezen op het feit dat dit een zeer algemeen standpunt is dewelke strijdig is met de concrete omstandigheden.

Om deze concrete omstandigheden aan te tonen hebben verzoekers naar aanleiding van de behandeling van deze aanvraag een serie van foto's bijgebracht waaruit zeer duidelijk bleek dat er wel degelijk voldoende plaats was voor acht fietsen.

Deze foto's tonen aan dat er op het ogenblik van de fotoname er reeds van vijf zes fietsen gestald waren en er bovendien aan de rechterzijde, waar een tafel stond nog ruimte was voor verschillende fietsen.

De voorziene ruimte is derhalve voldoende groot om minstens acht fietsen te plaatsen. Deze concrete bewijzen worden op geen enkele manier weerlegd.

...

De enige bepaling dewelke hier moet nageleefd worden is dat een doorgang minstens 0,9 m dient te zijn. De foto's tonen aan dat dit gerespecteerd werd. De bewoner hebben trouwens nog plaats gevonden om een grote tafel te plaatsen in deze ruimte.

...

Haar motivering is zodoende niet afdoende en bovendien arbitrair nu eerstens de aanleg van dergelijke parkeergelegenheden geen voorwaarde tot het bekomen van een vergunning is en tweedens de nodige schikkingen genomen zijn om minstens acht fietsen te plaatsen.

...

In haar antwoordnota beperkt zij zich in eerste instantie tot het citeren van de beslissing zonder te antwoorden op de argumenten die door verzoekers zijn bijgebracht. De Deputatie poneert hiermee haar zienswijze zonder enige motivering dewelke als voldoende en afdoende kan worden beschouwd.

...

De Deputatie stelt in het algemeen dat zij als orgaan van actief bestuur niet dient te antwoorden op alle argumenten die door de vergunningaanvrager worden opgeworpen. Daarnaast stelt de Deputatie dat een eventuele afwijkingsmogelijkheid dewelke voorzien wordt in de toepasselijke reglementering niet inhoudt dat de administratie deze uitzondering moet toepassen en zodoende een discretionaire beoordelingsmarge behoudt.

Nochtans is het, wanneer de vergunningaanvrager specifiek beroep doet een dergelijke uitzondering en bovendien objectief gezien zich in de voorwaarden van de uitzondering bevindt, aan de administratie is om te motiveren waarom binnen haar discretionaire bevoegdheid de uitzondering niet wordt toegepast.

Dat deze motiveringsverplichting juist werd ingevoerd op arbitraire beslissingen tegen te gaan, waarbij dadelijk gesteld dient te worden dat een verwijzing naar de algemene principes van een reglementering op zich niet voldoende zijn om aan deze motiveringsverplichting te voldoen.

Dat met betrekking tot de afwezigheid van lichten en zichten in de tussenkamer dewelke dienst doet als keuken in de antwoordnota enkel gesteld wordt als algemeen principe dat het onaanvaardbaar zou zijn een keuken en leefruimte in te richten zonder de aanwezigheid van voldoende natuurlijk licht omdat dit bepalend is voor het woonklimaat in deze ruimtes.

Hiermee grijpt de Deputatie terug naar het beginsel van de regel en weigert ze een uitzondering rekening houdende met de concrete omstandigheden, zoals voorzien in het reglement, in overweging te nemen.

De concrete omstandigheden waar in deze rekening had mee gehouden moeten worden en dewelke ook voorzien zijn in het reglement is dat het gaat om een bestaande vergunde toestand dewelke altijd een woonfunctie heeft gehad.

De concrete bouwtoestand met name het feit dat het perceel deel uit maakt van het hoekperceel en volgebouwd maakt dat het niet evident is om in de traditionele tussenkamer natuurlijk licht binnen te trekken.

Het standpunt van de Deputatie zou tot gevolg hebben dat het grootste gedeelte van de gelijkvloerse verdieping enkel als berging kan worden gebruikt.

Tot slot wordt evenmin rekening gehouden met de feitelijke toestand van de ruimte zelf, niettegenstaande een aantal foto's worden bijgebracht. Uit deze foto's blijkt ondermeer dat het gaat om een relatief grote ruimte met hoge plafonds dewelke de leefbaarheid ten goede komen. De beslissing aangaande dit punt was derhalve niet voldoende noch afdoende gemotiveerd, te meer verzoekers zich beriepen op een uitzondering en daarenboven alternatieven voorstelden, dewelke in tegenstelling tot wat de Deputatie voorhoud wel degelijk concreet en precies zijn. (kipraam en "licht" in tussendeur)

...

Daarenboven verwijzen verzoekers ook hier naar de afwijkingsmogelijkheid van de Leuvens bouwverordening in Hoofdstuk 1 dat er met betrekking tot de bepalingen van Hoofdstuk 3 afwijkingen mogelijk maakt.

In casu werd zeer uitvoerig geargumenteed dat het ging om een bestaand gebouw en werd er tevens gewezen op de specifieke kenmerken van de site en het gebouw. (perceel deel uitmakend van het hoekperceel, geen potentiële buitenruimte ...)

Naar aanleiding van de hoorzitting hebben verzoekers voorgesteld dit probleem op te lossen met de bouw van een dakkapel. Dergelijke constructie zou tot gevolg hebben dat de nuttige oppervlakte gemeten overeenkomstig de algemene bouwverordening met meer dan 2 m² zou vergroten. Gezien een bestaande oppervlakte van 10 m² wordt aanvaard, zou dit betekenen dat kamer acht voldoende groot zou zijn.

In die zin is het voorstel van verzoekers zeker voldoende concreet. Bovendien wordt deze werkwijze zelf door de Deputatie en haar PSA zelf voorgesteld wat dan bij een akkoord van de vergunningaanvrager aanleiding heeft tot een een voorwaardelijke vergunning.

In casu heeft de Deputatie ten onrechte geen gebruik willen maken van deze mogelijkheid. Het verzoek om dit wel te doen heeft ze zonder enige afdoende motivering van de hand gewezen.

Tot slot stellen verzoekers zich de vraag waarom het volledige project zou dienen afgekeurd te worden omwille van het feit dat één kamer niet zou voldoen aan de oppervlakenorm.

In dit geval had de Deputatie een voorwaardelijke vergunning kunnen verlenen waarbij kamer 8 zou worden uitgesloten. De verwijzing naar kamer 7, waarbij gesteld wordt dat deze 'mogelijks' niet aan de minimale oppervlakte normen zou voldoen, is in deze niet gepast. Verzoekers hebben aangetoond dat deze kamer groter als 12 m² is en bovendien beschikte de Deputatie over alle gegevens om in deze definitief te beslissen.

...

2. Schending van de beginselen van behoorlijk bestuur

...

De Deputatie ontzegt verzoekers trouwens de mogelijkheid om de aanleg van parkeergelegenheden en/ of fietsenstallingen af te kopen door de betaling van een belasting wat neerkomt op een fundamentele ongelijke behandeling.

Bovendien wordt de concrete toestand absoluut verkeerd ingeschat. De bijgebrachte foto's bewijzen zeer zeker dat de fietsenstalling groot genoeg is.

Het zorgvuldigheidsbeginsel is derhalve geschonden.

2.2. Schending van het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel

...

In deze geeft de administratie blijkt van een zeer strenge beoordeling van de nieuwe vereisten, waardoor de indruk ontstaat dat deze administratieve overheden niet zozeer het behoud van de ééngezinswoningen betrachten, dan wel de individuele studentenhuizen te sluiten ten voordele van grotere studentencplexen.

Daarnaast dient benadrukt te worden dat de woning Maria Theresiastraat 37 gelegen is in een studentenbuurt in de nabijheid van verschillende studentenvoorzieningen.

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

De toepassing van de bouwverordening in combinatie met ondermeer de verordening met betrekking tot de aanleg van parkeergelegenheden en fietsstallingen zoals ze door de Deputatie wordt gedaan is derhalve strijdig met het redelijkheidsbeginsel.

De oneigenlijke toepassing van de verordening met betrekking tot de aanleg van parkeergelegenheden en fietsstallingen maakt daarenboven een schending uit van het gelijkheidsbeginsel waar dit reglement voorziet in een belasting en niet een weigeringsmotief.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Verwijzend naar de bestreden beslissing voeren de verzoekende partijen in essentie aan dat de verwerende partij niet afdoende heeft gemotiveerd waarom zij besluit dat de aanvraag niet in aanmerking komt voor vergunning en dus geweigerd dient te worden. Zij menen dat de verwerende partij terecht oordeelt dat de woning volgens artikel 2.1.2 van hoofdstuk 4 van de Algemene Bouwverordening Leuven (hierna ABL) kan worden opgesplitst, maar vervolgens onterecht de aanvraag weigert op grond van artikel 2.1.2, 7.1 en 7.2 van hoofdstuk 3 ABL en hierbij niet voldoende rekening houdt met hun opmerkingen en de voorstellen die zij naar aanleiding van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tijdens de hoorzitting naar voor hebben gebracht.

2.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze overwegingen afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbeslissing moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing moet derhalve rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

3.

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

- de keuken en de leefruimte op de gelijkvloerse verdieping hebben door gebrek aan rechtstreekse lichtinval en zicht naar buiten een ondermaatse leefkwaliteit;
- kamer 8 voldoet niet aan de oppervlakenormen zoals die vervat zijn in de algemene bouwverordening;
- de ruimte voorzien als fietsenstalling is te klein om acht fietsen te plaatsen.

In hun beide middelen bekritiseren de verzoekende partijen deze weigeringsmotieven.

4.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen hun aanvraag hebben ingediend op 6 juni 2013 zodat de algemene bouwverordening van de stad Leuven van 31 augustus 2009 van toepassing is. Dit wordt niet betwist.

Artikel 2.1 van hoofdstuk 3 ABL bepaalt:

“ ...

2.1.1 Een kamer is een woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: WC, bad of douche, kookgelegenheid.

2.1.2 Een kamer heeft een minimale netto vloeroppervlakte van 12m²

...”

De artikelen 7.1 en 7.2 van hoofdstuk 3 ABL bepalen:

“ ...

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

7.2 Maximum 10% van de netto vloeroppervlakte van een leef – of slaapruimte is meer dan 7,5 m verwijderd van lichten of zichten.

...”

5.1.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 7.1 en 7.2 van hoofdstuk 3 ABL aangezien volgens haar de keuken en de leefruimte op de benedenverdieping niet beschikken over de nodige zichten en lichten.

Het standpunt van de verzoekende partijen komt er in essentie op neer dat de verwerende partij in de bestreden beslissing voorbijgaat aan het feit dat het perceel reeds werd volgebouwd. Zij verwijzen naar de opmerkingen en de voorstellen die zij tijdens de administratieve hoorzitting naar voor hebben gebracht. Met name de mogelijkheid om in de keuken aan het plafond een kipraam aan te brengen en aan de voorzijde een licht te installeren.

5.2

Artikel 7.1 van hoofdstuk 3 ABL, zoals ze van toepassing was op de betrokken aanvraag, bepaalt dat de leefruimten en slaapruimten van de woningen voorzien dienen te zijn van lichten en zichten en artikel 7.2 van hoofdstuk 3 ABL bepaalt dat maximaal 10% van de netto vloeroppervlakte van een leef – of slaapruimte meer dan 7,5 m verwijderd mag zijn van lichten of zichten.

De verwerende partij verwijst naar de relevante motieven uit de bestreden beslissing (punt f) en stelt dat uit die motieven duidelijk blijkt waarom zij besluit dat op grond van artikel 7.1 en 7.2 de aanvraag moet worden geweigerd.

De Raad stelt vast dat uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij van oordeel is dat de keuken- en leefruimte niet beschikken over de vereiste lichten en zichten, dat die ruimtes ingericht dienen te worden voor functies waar lichten en zichten niet noodzakelijk zijn en dat het onaanvaardbaar is om een keuken en leefruimte in te richten zonder de aanwezigheid van voldoende natuurlijk licht omdat dit erg bepalend is voor het woonklimaat in deze ruimtes.

Gelet op deze legaliteitsbelemmering meent de verwerende partij dat er geen afwijking kan worden toegestaan en de vergunning geweigerd dient te worden. Het loutere argument van de verzoekende partijen dat de verwerende partij “*voorbijgaat aan het feit dat het gaat om een perceel dat reeds volledig werd volgebouwd, zowel op de gelijkvloerse als de eerste verdieping*”, leidt niet tot het besluit dat de betrokken aanvraag niet dient te voldoen aan de vereisten van de ABL. De

verzoekende partijen tonen het tegendeel niet aan en laten evenzeer na aan te tonen dat de beoordeling van de verwerende partij op dit punt kennelijk onredelijk dan wel onzorgvuldig zou zijn.

6.

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing (punt g), zoals aangehaald in het feitenrelaas, blijkt bovendien dat de verwerende partij verder van oordeel is dat het aangevraagde tevens moet geweigerd worden omdat de ABL de minimale vrije hoogte onder hellende daken om in aanmerking te komen als bewoonbaar vaststelt op 2,20 meter, dat daardoor voor kamer 8 een oppervlakte van minimaal 12 m² geldt terwijl de betrokken kamer een oppervlakte van slechts 7,25 m² heeft.

De verzoekende partijen stellen dat zij zowel in hun aanvraag als in hun beroepschrift hebben gewezen op de aanwezigheid van een mezzanine waar de slaapruijnte wordt ondergebracht en waardoor de kamer in de praktijk meer dan 12 m² groot is. De Raad kan niet anders dan opnieuw vaststellen dat de door de verzoekende partijen aangevoerde argumentatie geen afbreuk doet aan de door artikel 2.1.2 ABL voorgeschreven minimale netto vloeroppervlakte van 12 m².

Ten overvloede merkt de Raad op dat de verzoekende partijen zichzelf op dit punt tegenspreken aangezien zij enerzijds stellen dat de kamer op het derde verdiep in de praktijk meer dan 12 m² groot is, maar anderzijds wel benadrukken dat zij tijdens de hoorzitting hebben voorgesteld om in de kamer een dakkapel te voorzien om zo tegemoet te komen aan de vereiste van de minimale netto vloeroppervlakte, en dat aangezien *“een oppervlakte van 10 m² wordt aanvaard dit zou betekenen dat kamer acht voldoende groot zou zijn”*.

7.1

Waar de verzoekende partijen nog menen dat de verwerende partij, zowel met betrekking tot het gebrek aan lichten en zichten in de keuken- en leefruimte als de te kleine netto vloeroppervlakte van kamer acht, geen rekening houdt met de aanpassingen die zij hebben voorgesteld tijdens de administratieve hoorzitting merkt de Raad op dat de verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk stelt dat de door de verzoekende partijen voorgebrachte voorstellen als te vaag worden beschouwd.

Met betrekking tot het gebrek aan lichten en zichten merkt zij onder meer op dat de verzoekende partijen niet aan de hand van plannen of schetsen aantonen waar de te vervangen lichtblokken worden voorzien of waar ze licht gaan trekken. Over de te kleine netto vloer oppervlakte van kamer acht stelt de verwerende partij dat *“het niet duidelijk [is] tot waar de mezzanine komt, het plan en de snede spreken elkaar hier tegen”* en dat *“over de dakkapel geen verdere toelichting [wordt] gegeven, laat staan getoond op plannen*. De verwerende partij besluit daarom dat voorgestelde aanpassingen niet in aanmerking komen voor vergunning.

Opnieuw stelt de Raad vast dat de verwerende partij niet kennelijk onredelijk of onzorgvuldig motiveert dat de zij aanpassingen die de verzoekende partijen voorstellen onvoldoende concreet acht en worden de opmerkingen van de verzoekende partijen op dit punt afdoende weerlegd. De verzoekende partijen kunnen dan ook niet gevolgd worden waar zij stellen dat de verwerende partij de door hen voorgestelde oplossingen zonder meer afwijst.

Waar de verzoekende partijen in hun verzoekschrift stellen dat *“het voorstel van verzoekers zeker voldoende concreet [is]”* en dat kamer acht door de aanwezigheid van een mezzanine *“de facto meer dan 12m² groot [is]”* kan de Raad enkel vaststellen dat de verzoekende partijen hiermee voornamelijk een andere mening uiten en tonen zij, door het louter poneren van een andersluidende visie dan wat in de bestreden beslissing gesteld wordt, de onwettigheid van de bestreden beslissing nog niet aan.

7.2

De verzoekende partijen beklemtonen dat aangezien de aanvraag voldoet aan de afwijkingsmogelijkheid voorzien in hoofdstuk 1 van de ALB, de verwerende partij er niet toe kon besluiten de aanvraag te weigeren. Zij menen dat de verwerende partij dan ook tot een andere beslissing had moeten komen, minstens kon zij een voorwaardelijke vergunning verlenen.

De Raad wenst evenwel op te merken dat de verwerende partij er hoegenaamd niet toe verplicht is om de door de verzoekende partijen, op de hoorzitting gevraagde afwijkingsmogelijkheden toe te staan. De verwerende partij beslist ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep opnieuw in alle volledigheid over de ingediende aanvraag. Dit houdt in dat de verwerende partij de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten.

Uit wat hoger reeds werd uiteengezet blijkt duidelijk waarom en op grond van welke relevante overwegingen, zowel in feite als in rechte, de verwerende partij tot de vaststelling komt dat het aangevraagde niet vergunbaar is. Opnieuw merkt de Raad op dat de verzoekende partijen ook op dit punt louter een andere mening plegen en dat aldus geen sprake kan zijn van enige schending van het rechtszekerheids- of vertrouwensbeginsel.

8.

Tot slot leveren de verzoekende partijen nog kritiek op de vaststelling van de verwerende partij dat de fietsenstalling te klein is voor het plaatsen van acht fietsen en menen zij dat de verwerende partij de vergunning niet kon weigeren op grond van een belastingsreglement.

Los van de vraag of de verwerende partij al dan niet terecht tot de vaststelling komt dat er niet in voldoende ruimte voor fietsenstallingen wordt voorzien, volstaat de vaststelling dat zoals hoger werd uiteengezet, dat de bestreden beslissing steunt op twee draagkrachtige weigeringsmotieven waarvan de verzoekende partijen de onjuistheid noch de kennelijke onredelijkheid aantonen. De kritieken van de verzoekende partijen op dit punt betreffen dan ook kritieken op een overtollig motief.

Het eerste en het tweede middel worden verworpen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt verworpen.
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 zitting op 6 september 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
met bijstand van
Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER