

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0136 van 10 maart 2015
in de zaak 1314/0040/A/4/0031

In zake:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Geert DEMIN
kantoor houdende te 3000 Leuven, J.p. Minckelersstraat 90
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld door neerlegging ter griffie op 20 september 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 1 augustus 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 5 april 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een opdeling van een woning in zes studentenkamers.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 3000 Leuven, Maria-Theresiastraat 35 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 296 F35.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 25 november 2011, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Patrick SOETEWEYE 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

Op 7 februari 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 *“het regulariseren 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 5 april 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2.b. Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening

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

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

Het project werd getoetst aan de algemene bouwverordening van de stad Leuven (ABL) en voldoet niet aan de volgende voorschriften:

- *Art. 7.8.3, hoofdstuk 2, geeft aan dat er maximum 1 dakverdieping gerealiseerd mag worden bestemd voor wonen.*

Voor de studentenkamers onder het dak wordt er een mezzanine voorzien. De mezzanine vormt een tweede dakverdieping en de mezzanines hebben slechts zeer beperkt een vrije hoogte van minimaal 2,20m. De bijkomende oppervlakte die op deze manier gecreëerd wordt is bijgevolg van een minderwaardige kwaliteit.

- *Art.2.1.2., hoofdstuk 3, geeft aan dat een kamer een minimale netto vloeroppervlakte van 12m² moet hebben.*

Kamer 5 (onder het dak) voldoet hier niet aan. Bij een vrije hoogte van minimaal 2,20m behoudt kamer 6 (onder het dak) ook geen minimale netto vloeroppervlakte van 12m².

- *Art. 4.4., hoofdstuk 3, geeft aan dat elke meergezinswoning moet beschikken*

over een gemeenschappelijke ruimte voor de opslag van huisvuil.

Er is geen gemeenschappelijke ruimte voor de opslag van huisvuil voorzien op de plannen.

- 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 woonegelegenheden 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 woonegelegenheden wordt beperkt tot ten hoogste 3 kamers of 1 andere woning.

Er blijft echter geen eengezinswoning van minimaal 110m² netto vloeroppervlakte bewaard en men richt meer dan 3 bijkomende studentenkamers in.

De aanvraag tot regularisatie bevat ook niet de nodige afschriften van eventuele processen-verbaal, administratieve beslissingen en rechterlijke beslissingen met betrekking tot de constructie, dewelke ter kennis van de aanvrager werden gebracht. Dit is niet in overeenstemming met Art. 4.2.24. §2 van hfdst. II 'Vergunningsplicht', afdeling 2 'Bepalingen, aan alle vergunningen gemeen', onderafdeling 4 'Regularisatievergunningen' van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

2.c. Verenigbaarheid met andere voorschriften

De stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg, is van toepassing op de bouwplaats. Voor het opdelen van een eengezinswoning in zes studentenkamers, moeten er 2 autostaanplaatsen en 6 fietsenstallingen voorzien worden.

2.d. Beoordeling van de externe adviezen

De brandweer heeft een voorwaardelijk gunstig advies verstrekt in hun brief van 18-02-2013 (ref. 1846B01M).

De dienst wonen van de stad Leuven heeft een voorwaardelijk gunstig advies verstrekt voor de kamers 1, 2, 3, 4 en 6, in hun brief van 15-02-2013 (ref. RO_w/13/0093). Kamer 5 werd ongunstig geadviseerd. Deze kamer is namelijk te klein. Volgens het Kamerdecreet moet een kamer over een minimale vloeroppervlakte van 12m² beschikken. De mezzanine kon niet meegeteld worden aangezien de oppervlakte met plafondhoogte van minstens 1,80m, kleiner is dan 4m² (namelijk 2,22m²).

2.e. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het project is gericht op de regularisatie van de opdeling van een pand in zes studentenkamers. Het pand was oorspronkelijk een eengezinswoning met een handelszaak op het gelijkvloers.

De opdeling voldoet echter niet aan de voorschriften van de ABL. Ondanks het feit dat de woning beschikt over een netto vloeroppervlakte van meer dan 90m² en minder dan 250m², en een potentiële buitenruimte van meer dan 16m², blijft er geen eengezinswoning van minimaal 110m² behouden. De kamers voldoen ook niet allemaal aan de minimale kwaliteitsvereisten en er wordt niet aangegeven hoe de parkeerdruk die gecreëerd wordt, volledig wordt opgevangen. Er worden geen parkeerplaatsen voorzien en er wordt wel een fietsenstalling voorzien, maar de betreffende ruimte is onvoldoende groot om zes fietsen te kunnen stallen op basis van de definities van de parkeerverordening. Voor zes fietsen te kunnen stallen is er namelijk een fietsenstalling

nodig met een minimale breedte van 4,20m en een minimale lengte van 1,92m en 1,25m hoog. De voorziene fietsenstalling heeft echter slechts een breedte van 1,77m.

De aanvraag tot regularisatie bevat ook niet de nodige afschriften van alle processen-verbaal, administratieve beslissingen en rechterlijke beslissingen met betrekking tot de constructie, dewelke ter kennis van de aanvrager werden gebracht. Dit is niet in overeenstemming met Art. 4.2.24. §2 van hfdst. II 'Vergunningsplicht', afdeling 2 'Bepalingen, aan alle vergunningen gemeen', onderafdeling 4 'Regularisatievergunningen' van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

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

...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 7 mei 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 juli 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 30 juli 2013 beslist de verwerende partij op 1 augustus 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) Het goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. 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 6. 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 2 autostaanplaatsen voorzien worden en 6 fietsenstallingen. De fietsenstalling is slechts circa 6m² groot, deze dient voldoende ruim voorzien worden. 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.

d) 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 2.1.2, hoofdstuk 3 bepaalt dat elke kamer een minimale netto vloeroppervlakte van 12m² moet hebben. Kamer 5 op de derde verdieping is slechts 11.5m² groot en voldoet niet aan deze bepaling. De beroepsindieners stelt in zijn beroepsschrift dat de mezzanine voor de nodige ruimte zorgt. In de definities van de verordening wordt gesteld dat ruimtes onder hellende daken worden meegerekend vanaf een vrije hoogte van 2.2m. De mezzanine beschikt niet over deze hoogte en kan dus niet in aanmerking genomen worden voor de berekening van de oppervlakte van de kamer.

e) Het pand is bij de stad gekend als een gezinswoning met commerciële functie (bakkerij) op de benedenverdieping. Er werden geen studentenkamers aangegeven of andere inschrijvingen gedaan. Hoofdstuk 4, artikel 2.1.1, stelt dat het verboden is een woning op te delen 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. 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 verbouwingen zoals vervanging van het dak of aanpassingen in de gevelopeningen.

In de toelichting van dit artikel wordt gesteld dat het woonontwikkelingsbeleid van de stad zich onder meer richt op het vrijwaren van bestaande woningen van opdeling en dat het aanbod van grote woningen maximaal moet behouden blijven. De woning heeft een netto vloeroppervlakte tussen 90m² en 250m². Het is niet duidelijk of ze beschikt over een potentiële buitenruimte. De aanvragers stellen van niet. Er zitten noch gevelaanzichten, noch foto's van de achtergevel of het plat dak in het dossier. Het is dus onmogelijk om op basis van de voorliggende stukken in het dossier te oordelen of het platte dak zonder ingrijpende verbouwingen kan ingericht worden als terras. Naar aanleiding van de hoorzitting worden enkele foto's aangebracht van het platte dak ter hoogte van de Mussenstraat. Er worden echter geen foto's aangebracht van het platte dak aansluitend bij het hoofdvolume van de woning langs de Maria Theresiastraat. Ook gevelaanzichten ontbreken nog.

In 2012 werd een proces verbaal opgemaakt voor het uitvoeren van wederrechtelijke werken. Er werd onder meer een scheidingsmuur tussen het pand met nr. 37 en nr. 35 doorbroken en een verandastructuur opgetrokken op het platte dak van de panden. Er kan aangenomen worden dat het platte dak mogelijk wel als potentieel terras kan aanzien worden. De woning kan tot op heden dus niet opgesplitst worden.

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

- op basis van de stukken in het dossier kan niet opgemaakt worden of er een potentiële buitenruimte van 16m² aanwezig is, uit de opmerkingen bij het proces verbaal kan afgeleid worden dat er mogelijks wel een potentiële buitenruimte beschikbaar is, de woning kan tot op heden niet opgesplitst worden;*
- kamer 5 op de derde verdieping voldoet niet aan de minimale oppervlakte voor*

kamers zoals bepaald in artikel 2.1.2, hoofdstuk 3 van de algemene bouwverordening.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel, eerste onderdeel en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste onderdeel van het eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de Algemene Bouwverordening van de stad Leuven, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

In de beslissing van de Bestendige Deputatie van 1 augustus 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 5 april gesteld dat dit verbod van toepassing was. De Deputatie is de stad Leuven hierin gevolgd in haar beslissing van 1 augustus 2013.

Hierbij zijn beide overheden vertrokken vanuit de verkeerde feitelijke overwegingen, wat maakt dat de gebruikte motivering niet deugdelijk en afdoende is.

...

De toepassingsvoorwaarden van het art. 2.1.2 van Hoofdstuk 4 van de Leuvense verordening zijn echter zeer duidelijk.

Het verbod geldt voor een woning die beschikt over een

- minimum oppervlakte van 90m²*
- een oppervlakte van minder dan 250m²*
- potentiële buitenruimte van meer dan 16m²*

De woning van de Maria Theresiastraat 35 te Leuven is een woning met een minimum oppervlakte van 90m² en minder dan 250m², maar beschikt niet over een potentiële buitenruimte van meer dan 16m².

...

Verzoekers argumenteerden in hun verzoekschrift tot beroep ten aanzien van de Bestendige Deputatie dat de woning in de Maria Theresiastraat 35 slechts over één plat dak beschikte. Dit plat dak is niet ingericht als terras en kan ook niet worden ingericht als terras omwille van het feit dat er geen rechtstreekse toegang is van de woning naar het plat dak.

Dit plat dak kan alleen betreden worden met een ladder vanop de straat (Mussenstraat).

Naar aanleiding van de hoorzitting deelden verzoekers een bijkomende nota aangevuld met foto's mee, waarbij zij benadrukten dat dit plat dak niet geschikt was als terras.

...

Er werd op gewezen dat het ging om een gewoon roofing dak. De aanleg van een terras zou betekenen dat de structuur moet aangepast worden en geschikt gemaakt worden voor een veel zwaardere belasting. Dit zijn ingrijpende verbouwingswerken.

Verder werd gesteld dat er twee ramen uitzicht gaven op het plat dak. Er werd met deze foto's aangeduid dat deze gevelopeningen niet geschikt waren als toegang. Deze ramen zouden moeten worden vergroot, wat technisch trouwens niet mogelijk is omwille van het feit dat er te weinig ruimte is tussen het en de dakgoot en de steunbalken van de ramen.

Ook hier stelt de definitie dat de aanpassing van de gevelopening dient aanzien worden als ingrijpende verbouwingswerken met als gevolg dat het plat dak niet kan beschouwd worden als een potentiële buitenruimte.

Het gebruik van terras wordt trouwens bijkomend verhinderd door de aanwezigheid van lichtkoepels noodzakelijk voor de verlichting van de atelier. Ook dient gewezen te worden op de aanwezigheid van de ijzeren balk dewelke in de muren werd verankerd. Het verwijderen van deze balk is op zich reeds een ingrijpende werkzaamheid.

Tot slot stelt de definitie dat deze platte daken zouden moeten ingericht kunnen worden zonder onaanvaardbare hinder voor de omgeving. Hierbij dient gewezen worden op het feit dat dit plat dak omgeven is door andere woningen wat zorgt voor overlast omwille van het feit dat de burens onmiddellijke inzage hebben op het terras.

...

Zodoende voldoet het enige plat dak van de woning aan geen enkel van de elementen van de definitie zoals deze gegeven wordt in de Leuvense bouwverordening.

Op deze argumenten antwoordt de Bestendige Deputatie niet. Zij beperkt zich tot te stellen dat het niet duidelijk zou zijn dat de woning beschikt over een potentiële buitenruimte, wat op zich niet voldoende is in het kader van de motiveringsplicht enerzijds en anderzijds geen rekening houdt met de bijgebrachte stukken en geformuleerde argumenten.

De Bestendige Deputatie van Vlaams Brabant verwijst in haar beslissing van 1 augustus 2013 naar een plat dak dat zou aansluiten op het hoofdvolume van de woning van de Maria Theresiastraat 35. Hierbij stelt verwerende partij dat dit plat dak mogelijk een potentiële buitenruimte zou kunnen zijn.

Hierbij wordt verwezen naar een Proces verbaal van vaststelling van een stedenbouwkundig misdrijf van 26 juni 2012. Uit dit stuk kan echter niet afgeleid worden

dat het pand nr. 35 nog over een ander plat dak zou beschikken dan dit waarvan de foto's werden bijgebracht.

Het plat dak waarover sprake in het PV en de beslissing van de Bestendige Deputatie behoort toe aan de pand Maria Theresiastraat 37, wat aangetoond wordt door de schetsen en platte gronden die werden bijgebracht naar aanleiding van de aanvraag en de beroepsprocedure.

Bovendien argumenteerden verzoekers dat het gebouw dat onmiddellijk aansloot op het hoofdgebouw van de Maria Theresiastraat 35 over een zadeldak beschikte. Ook dit blijkt uit de gevoegde schetsen van de woning.

Dit werd nog eens benadrukt in de bijkomende nota die werd meegedeeld door verzoekers naar aanleiding van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar van 16 juli 2013.

Uit de door verzoekers bijgebrachte stukken blijkt duidelijk dat de woning van de Maria Theresiastraat 35 slecht over één plat dak beschikt dat uitgaat op de Mussenstraat 120 en niet geschikt is als 'potentiële buitenruimte'

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

...

Tot slot met betrekking tot dit onderdeel wensen verzoekers te wijzen op het feit dat de beslissing van de Bestendige Deputatie zelf tegenstrijdig gemotiveerd is gezien gesteld wordt enerzijds dat er geen foto's zouden zijn gevoegd, terwijl anderzijds in de motivering verwezen wordt naar foto's.

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 een bijkomende nota met foto's neergelegd waarnaar trouwens verwezen wordt door de Bestendige Deputatie. Bij deze foto's werd een foto van de voorgevel (Maria Theresiastraat) en de achtergevel (Mussenstraat) gevoegd.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

In casu bestaat er geen discussie over de netto-vloeroppervlakte. Deze bedraagt meer dan 90 m², en minder dan 250 m². De enige discussie bestaat over het al dan niet bestaan van een potentiële buitenruimte.

Van zodra er enige redelijke zekerheid bestaat over deze potentiële buitenruimte, dient de overheid terug te grijpen naar het principe, zijnde het verbod tot opdeling. Dat is immers het principe, en de uitzonderingen op dit principe dienen beperkt geïnterpreteerd te worden.

Uit alle elementen van het dossier, met inbegrip van de stukken die werden overgelegd door de verzoekende partijen, blijkt dat de betrokken woning inderdaad over een potentiële buitenruimte beschikt.

Immers, conform de definities in de op 1 augustus 2013 geldende algemene bouwverordening Leuven, “worden ook aanzien als potentiële buitenruimte: platte daken die zonder onaanvaardbare hinder voor de omgeving als terras kunnen worden ingericht”.

Belangrijk hierbij zijn de woorden “potentieel” en “kunnen”. Er moet derhalve geen absolute zekerheid zijn over deze buitenruimte, het volstaat dat de bestaande platte daken zonder onaanvaardbare hinder voor de omgeving als terras kunnen worden ingericht.

Uit het verzoek tot nietigverklaring zelf en de foto's gevoegd bij de aanvullende nota die naar aanleiding van de hoorzitting door de verzoekende partijen werden neergelegd blijkt dat de woning over een potentiële buitenruimte beschikt. Uit foto 7 van de nota blijkt immers dat er een ruim plat dak is. De aanwezigheid van een stalen balk en enkele lichtkoepels sluiten niet uit dat dit plat dak als terras kan worden ingericht. De raamopeningen waarvan verzoekende partij beweert dat ze niet hoog genoeg zijn om een deuropening te maken, zijn duidelijk hoog genoeg om, mits men zich een beetje bukt, toegang te verschaffen tot dit platte dak. Het feit dat de dakbedekking van dit platte dak roofing is, sluit niet uit dat het platte dak gemakkelijk van een geschikte terrasbevloering kan voorzien worden.

Kortom, het is misschien niet voor de hand liggend om dit platte dak als terras in te richten, maar het is wel perfect mogelijk om dit platte dak als terras in te richten.

In het bestreden besluit wordt daarnaast expliciet verwezen naar het proces-verbaal dat in 2012 werd “opgemaakt voor het uitvoeren van wederrechtelijke werken. Er werd onder meer een scheidingsmuur tussen het pand met nr. 37 en nr. 35 doorbroken en een verandastructuur opgetrokken op het platte dak van de panden. Er kan aangenomen worden dat het platte dak mogelijk wel als potentieel terras kan aanzien worden. De woning kan tot op heden dus niet opgesplitst worden.”

De elementen van dit proces-verbaal worden door de verzoekende partijen niet weerlegd, zodat kan worden aangenomen dat deze correct zijn.

In deze zin is het niet kennelijk onredelijk dat de deputatie bij de beoordeling van dit dossier geoordeeld heeft dat het platte dak als potentiële buitenruimte kan aanzien worden en dat een opdeling van het pand derhalve niet toegelaten was.

...”

De verzoekende partijen dupliceren:

“ ...

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

...”

De verwijzing naar de definities die door verwerende partij wordt gegeven is onvolledig.

De Deputatie beperkt de voorwaarden die aan dergelijk plat dak worden gesteld tot het kunnen inrichten tot een terras zonder onaanvaardbare hinder voor de omgeving. Voor de Stad Leuven was het al voldoende dat er een plat dak was om het verbod toe te passen.

De definitie bevat echter nog een tweede vereiste, met name: Om als potentiële buitenruimte in aanmerking te worden genomen mogen er geen ingrijpende verbouwwerken noodzakelijk zijn.

Bovendien worden in deze definitie een aantal voorbeelden van 'ingrijpende werken' opgenomen. De bepaling spreekt van het vervangen van daken en aanpassing van gevelopeningen.

Onmiddellijk valt op dat in de nota van de Deputatie geen sprake is van deze bijkomende voorwaarden.

Verzoekers argumenteerden in hun verzoekschrift tot beroep ten aanzien van de Bestendige Deputatie dat de woning in de Maria Theresiastraat 35 slechts over één plat dak beschikte.

Dit plat dak is niet ingericht als terras en kan ook niet worden ingericht als terras omwille van het feit dat er geen rechtstreekse toegang is van de woning naar het plat dak. Bovendien laten de uitvoeringsmaterialen en structuur van dit dak niet toe dit plat dak zonder meer om te vormen naar een terras.

Ten onrechte verwijst de Deputatie naar het plat dak waarop de doorgang tussen het pand nr. 35 en nr. 37 werd gemaakt. Dit plat dak behoort toe aan nr. 37 en heeft bovendien geen oppervlakte van 16 m².

Naar aanleiding van de hoorzitting deelden verzoekers een bijkomende nota aangevuld met foto's mee, waarin zij benadrukten dat dit plat dak niet geschikt was als terras, voornamelijk omdat er zeer ingrijpende werken noodzakelijk waren.

Hierbij werd gebruik gemaakt van de bepalingen van de definitie van het begrip 'potentiële buitenruimte'

De bewering van de Deputatie dat het voldoende zou zijn dat er platte daken zijn die zonder onaanvaardbare hinder kunnen worden ingericht als terras, is dus onjuist. De woorden 'potentieel' en 'kunnen' reiken dus veel verder dan de Deputatie laat uitschijnen.

Bij de toetsing van de definitie en het beoordelen of er een potentiële buitenruimte beschikbaar is, dient ook nagegaan worden of er ingrijpende werken noodzakelijk zijn.

De Deputatie verwijst naar de aanwezigheid van een stalen balk en enkele lichtkoepels en stelt daarbij dat dit niet uitsluit dat het plat dak als terras zou kunnen worden gebruikt.

Deze stalen balken lopen van de ene muur naar de andere muur en zijn in deze muren verankerd. De initiële bedoeling van deze balken was een draagstructuur te vormen voor een graansilo voor de bakkerij die in het pand gevestigd was.

Het verwijderen van deze stalen balken is reeds een ingrijpend werk, vanwege het feit dat deze balken in de muren verankerd zijn. De verwijdering is noodzakelijk omdat ze zich verschillende tientallen centimeters boven het dakoppervlak bevinden en het mogelijk gebruik ervan als terras zouden verhinderen.

De aanwezigheid van deze stalen balken bewijst trouwens dat de structuur van het dak niet sterk genoeg was voor dergelijke silo te dragen en dus ook niet sterk genoeg zal zijn voor een terras.

Het gaat om een dak in roofing, wat betekent dat de onderliggende structuur slechts geschikt is voor enige vezelplaten en een roofing-bedekking.

Het aanleggen van een terras zou een wijziging in deze structuur (het verzwaren ervan) noodzakelijk maken.

Roofing als dakbedekking is daarenboven niet geschikt om te dienen als bedekking om op te lopen of om er terrasbedekking bovenop te leggen.

Dakbedekking en structuur moeten zouden derhalve vervangen moeten worden om te kunnen gebruiken als terras in het kader van de bewoning van het pand als ééngezinswoning.

Dergelijke ingrijpende werken maken dat het plat dak niet kwalificeert als een potentiële buitenruimte.

*Ten onrechte gaat de Deputatie er in haar antwoordnota van uit dat de werken zich zouden beperken tot het aanleggen van een geschikte terrasbevloering.
..."*

2.

In het tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

" ...

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. Hier blijkt zeer duidelijk dat woning Maria Theresiastraat 35 slechts één plat dak heeft aan de achterzijde gelegen aan de Mussenstraat.

Verzoekers verwijzen hier uitdrukkelijk dat de achterbouw onmiddellijk aansluit op het hoofdgebouw van de Maria Theresiastraat en een zadeldak heeft. Er is derhalve geen plat dak dat aansluit op het hoofdgebouw.

De Deputatie neemt aan zonder enig sluitend bewijs dat er nog een ander plat dak zou zijn dat zou kunnen dienen als 'potentiële buitenruimte'. Hier wordt verwezen naar een PV van de dienst Wonen waaruit dit niet kan worden afgeleid.

Verzoekers kunnen hier geen negatief bewijs leveren gezien dit plat dak niet bestaat. In het verzoek tot beroep van verzoekers werd hier uitdrukkelijk op gewezen. In de bijkomende nota werd dit uitdrukkelijk benadrukt en aangegeven dat het plat dak waarnaar verwezen werd, toebehoorde aan het pand Maria Theresiastraat 37.

...

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 te worden gehonoreerd.

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

In de beslissing van de Bestendige Deputatie van 1 augustus 2013 wordt expliciet verwezen naar het woonontwikkelingsbeleid van de stad dat zich zou richten op het vrijwaren van bestaande woningen van opdeling dat het aanbod van grote woningen maximaal moet behouden blijven.

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

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

In casu gaat het om een perceel dat volledig werd dichtgebouwd en beschikt over een plat dak dat niet geschikt is als 'potentiële buitenruimte'.

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

Zowel de Stad Leuven als de Bestendige Deputatie aanvaardden zonder meer dat een plat dak een potentiële buitenruimte is zonder dat de voorwaarden van oppervlakte en geschiktheid ook maar getoetst worden.

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

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

Daarnaast dient benadrukt te worden dat de woning Maria Theresiastraat 35 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.

Tot slot dient daarbij de opmerking gemaakt worden dat verzoekers het handelsgelijkvloers hebben behouden.

De stelling dat de rest voor het gebouw geschikt zou zijn om een eengezinswoning te maken is niet redelijk gezien er slechts een beperkte ruimte overblijft die dan nog verspreid is over verschillende verdiepingen.

Het gebrek aan bruikbare buitenruimte versterkt allen maar dit argument.

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

De verwerende partij repliceert:

*“...
Volgens de verzoekende partijen heeft de deputatie ten onrechte de opdeling van deze woning geweigerd door een al te strenge interpretatie van de algemene bouwverordening Leuven.*

De argumentatie van verzoekende partijen kan niet bijgetreden worden.

Art. 2.1.1 van hoofdstuk 4 van de ABL bepaalt :

Het is verboden om een woning op te delen in meerdere woongelegenheden indien de woning beschikt over een netto vloeroppervlakte van meer dan 90 m², en minder dan 250 m² en over een potentiële buitenruimte van meer dan 16 m².

In de toelichting bij dit artikel wordt expliciet vermeld :

Artikel 2.1.1 stelt een principieel verbod in om bestaande woningen die geschikt zijn als gezinswoning volledig op te delen in meerdere woongelegenheden (bv. studentenkamers) of er bijkomende (kleinere) woongelegenheden in onder te brengen. Deze categorie van woningen wordt afgebakend op grond van de beschikbare binnen- en buitenruimte. Voor de toepassing van deze regel maakt het niet uit of het opdelen al dan niet gepaard gaat met het uitvoeren van vergunningsplichtige werken.

Hieruit blijkt reeds dat er principieel verbod tot opdeling bestaat, en dat een afwijking hiervan dan ook slechts in beperkte gevallen mogelijk is.

Het is niet onredelijk dat principes correct en uitzonderingen beperkt geïnterpreteerd worden. Wat de Algemene Bouwverordening Leuven 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.

Deze beleidskeuze is er één die al vele jaren geleden werd gemaakt en gecommuniceerd, getuige de opeenvolgende versies van de algemene bouwverordening 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) 2 panden in Leuven, en kunnen zich dan 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.

In het bestreden besluit wordt daarnaast expliciet verwezen naar het proces-verbaal dat in 2012 werd “opgemaakt voor het uitvoeren van wederrechtelijke werken. Er werd onder meer een scheidingsmuur tussen het pand met nr. 37 en nr. 35 doorbroken en een verandastructuur opgetrokken op het platte dak van de panden. Er kan aangenomen worden dat het platte dak mogelijk wel als potentieel terras kan aanzien worden. De woning kan tot op heden dus niet opgesplitst worden.”

De elementen van dit proces-verbaal worden door de verzoekende partijen niet weerlegd, zodat kan worden aangenomen dat deze correct zijn.

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.

...”

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen niets wezenlijk toe.

Beoordeling door de Raad

1.

Het aangevraagde betreft de regularisatie van een woning met zes studentenkamers.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt dat ze steunt op twee weigeringsmotieven, met name:

- 1) op basis van de stukken in het dossier kan niet opgemaakt worden of er een potentiële buitenruimte van 16 m² aanwezig is; uit de opmerkingen bij het proces verbaal kan afgeleid worden dat er mogelijks wel een potentiële buitenruimte beschikbaar is, de woning kan tot op heden niet opgesplitst worden;
- 2) kamer 5 op de derde verdieping voldoet niet aan de minimale oppervlakte voor kamers zoals bepaald in artikel 2.1.2, hoofdstuk 3 van de algemene bouwverordening.

Het eerste onderdeel van het eerste middel en het tweede middel betreft kritiek die betrekking heeft op het eerste weigeringsmotief.

2.

Artikel 2.1.1 van hoofdstuk 4 van de Algemene Bouwverordening van de stad Leuven, zoals het gold op het ogenblik van de vergunningsaanvraag, bepaalt:

“Het is verboden om een woning op te delen in meerdere woonegelegenheden indien de woning beschikt over een netto vloeroppervlakte van meer dan 90m², en minder dan 250m² en over een potentiële buitenruimte van meer dan 16m².”

Het begrip “potentiële buitenruimte” wordt in artikel 1.3 van dezelfde verordening als volgt gedefinieerd:

“Tuinen, terrassen en platte daken die als terras zijn ingericht, die rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de woning. Vrijstaande gebouwen (tuinhuisjes, volières, ...) die de tuinfunctie uitdrukkelijk ondersteunen worden meegerekend bij de private buitenruimte. Onder bepaalde voorwaarden kunnen ook met glas afsluitbare inpandige ruimten meegerekend worden: zie hoofdstuk 3 artikel 5.10.

Worden ook aanzien als potentiële buitenruimte: platte daken die zonder onaanvaardbare hinder voor de omgeving als terras kunnen worden ingericht, bestaande bijgebouwen die geen wezenlijk en functioneel onderdeel uitmaken van de woning en bijhorende parkeergelegenheid, en niet zonder ingrijpende verbouwingswerken zoals vervangen van het dak, aanpassingen in de gevelopeningen, ... voor wonen geschikt kunnen worden gemaakt.”

3.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat het niet duidelijk is of de betrokken woning beschikt over een potentiële buitenruimte, dat de aanvragers stellen van niet, dat het dossier noch gevelaanzichten, noch foto's van de achtergevel of het plat dak bevat en dat het dus onmogelijk is om op basis van de voorliggende stukken in het dossier te oordelen of het platte dak zonder ingrijpende verbouwingswerken kan ingericht worden als terras, dat naar aanleiding van de hoorzitting enkele foto's worden aangebracht van het platte dak ter hoogte van de Mussenstraat, maar geen foto's van het platte dak aansluitend bij het hoofdvolume van de woning langs de Maria Theresiastraat, dat in 2012 een proces verbaal werd opgemaakt voor het uitvoeren van wederrechtelijke werken, dat er onder meer een scheidingsmuur tussen het pand met nr. 37 en nr. 35 doorbroken werd en een verandastructuur opgetrokken op het platte dak van de panden en dat er kan aangenomen worden dat het platte dak mogelijk wel als potentieel terras kan aanzien worden.

Uit de aangehaalde overwegingen blijkt op duidelijke en afdoende wijze de redenen die de verwerende partij doen besluiten dat de betrokken woning mogelijks beschikt over een potentiële buitenruimte van meer dan 16 m², zoals bepaald en gedefinieerd in de artikelen 2.1.1 en 1.3 van de Algemene Bouwverordening van de stad Leuven. In wezen stelt de verwerende partij dat de aanvraag van de verzoekende partijen onvoldoende gegevens bevat om te kunnen oordelen of de woning beschikt over een “potentiële buitenruimte” en dat uit een proces-verbaal van 2012, dat betrekking heeft op de betrokken woning en de naastliggende woning, blijkt dat er een plat dak aanwezig is dat mogelijks een potentieel terras is.

De Raad kan zijn beoordeling van de aanvraag niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. Het komt de Raad derhalve niet toe om te oordelen of de betrokken woning al dan niet beschikt over een potentiële buitenruimte, zoals bepaald en gedefinieerd in de artikelen 2.1.1 en 1.3 van de Algemene Bouwverordening van de stad Leuven, daar waar de verwerende partij in de bestreden beslissing oordeelt dat de aanvraag te weinig gegevens bevat om daarover te oordelen en uit een proces-verbaal van 2012 kan afgeleid worden dat de betrokken woning daar wel over beschikt. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij haar bevoegdheid om de aanvraag te beoordelen naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij op grond van juiste feitelijke gegevens, terecht en in redelijkheid tot haar besluit is gekomen.

Er moet vastgesteld worden dat de verzoekende partijen niet aanvoeren, laat staan aantonen, dat zij aan de verwerende partij meer gegevens heeft bezorgd dan vermeld in de bestreden beslissing. Zij tonen evenmin aan dat de gegevens die ze wel hebben bezorgd aan de verwerende partij toelaten om tot de conclusie te komen dat de betrokken woning, mede in het licht van de vaststellingen van het proces-verbaal van 26 juni 2012, niet beschikt over een

“potentiële buitenruimte” van 16 m². Het vermeld proces-verbaal vermeldt dat op de eerste verdieping de scheidingsmuur tussen de betrokken woning en het naastliggend pand “doorbroken” werd “en een verbinding (doorgang) in een veranda structuur gemaakt (werd) op het plat dak van de panden”. De overwegingen in het bestreden besluit komen er op neer dat uit deze passus in het proces-verbaal blijkt dat de betrokken woning mogelijks over een potentieel terras beschikt en de aanvraag daar geen verdere gegevens over verschaft. De verzoekende partijen tonen niet aan dat deze overwegingen foutief dan wel kennelijk onredelijk zijn.

4.

De argumentatie van de verzoekende partijen onder het tweede onderdeel van het tweede middel, met name het aanvoeren van een schending van het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel, steunt op de premisse of de veronderstelling dat het eerste motief in de bestreden beslissing kan beschouwd worden als een beleidsmatige beslissing.

Het tweede middelonderdeel van het tweede middel mist juridische grondslag, aangezien de verwerende partij in het eerste weigeringsmotief vaststelt dat uit de aanvraag niet blijkt dat ze verenigbaar is met artikel 2.1.1 van de Algemene Bouwverordening van de stad Leuven.

5.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partijen niet aantonen dat het eerste weigeringsmotief ondeugdelijk is. Het eerste onderdeel van het eerste middel en het tweede middel is ongegrond.

B. Eerste middel, tweede onderdeel.

Standpunt van de partijen

In dit onderdeel voeren de verzoekende partijen de schending aan van schending aan van de Algemene Bouwverordening van de stad Leuven, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de materiële motiveringsplicht.

“ ...

De beslissing van de Bestendige Deputatie van 1 augustus 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 12m².

Naar aanleiding van een onderzoek van de dienst wonen werd vastgesteld dat een kamer op het derde verdiep niet beschikte over deze 12m². 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 slaapruimte werd ondergebracht. Hierdoor is deze kamer 5 een zeer ruime en moderne kamer onder het schuine dak.

De facto is deze kamer meer dan 12m² groot.

Daarenboven wordt in de Leuvense bouwverordening in Hoofdstuk 1 onder punt 1 voorzien dat met betrekking tot de bepaling van hoofdstuk 3 afwijkingen mogelijk zijn.

Deze bepaling stelt:

“ ...

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, handelsgelijkvloers, geen potentiële buitenruimte ...)

Daarenboven werd naar aanleiding van de bijkomende nota door verzoekers voorgesteld dat Kamer 5 en 6 konden worden samengevoegd waardoor er een zeer ruime kamer ontstaat en de norm van 12m² ruimschoots werd nageleefd.

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

Daarenboven werd Leuvense bouwverordening niet toegepast, zeker niet nadat verzoekers aan het bezwaar wensten te remediëren door twee kamers samen te voegen. Het feit dat de Bestendige Deputatie niet antwoord op dit voorstel is kennelijk onredelijk.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Wanneer een deputatie uitspraak doet over een bij haar ingesteld administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op 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.

*Daarenboven dient er op gewezen te worden 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.

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.

Verzoekende partijen geven aan dat ze naar aanleiding van hun bijkomende nota voorstelden dat kamer 5 en 6 konden worden samengevoegd waardoor er een zeer ruime kamer zou ontstaan die aan het betrokken voorschrift (nl. minimum 12m² netto vloeroppervlakte) voldoet.

Hierbij wenst verwerende partij op te merken dat het helemaal niet duidelijk is of het überhaupt wel mogelijk was om deze twee kamers ook effectief samen te voegen. Alleen al uit de bestaande constructie met twee mezzanines in kamer 5 en 6 blijkt dat het samenvoegen van beide kamers niet voor de hand ligt en misschien zelfs impact heeft op de structuur van het gebouw.

In die zin is het dan ook helemaal niet onredelijk dat verwerende partij er voor geopteerd heeft deze toch wel ingrijpende verbouwing niet goed te keuren door middel van een wijziging van de plannen. Integendeel, dergelijke wijziging maakt beter het voorwerp uit van een nieuwe doordachte aanvraag met bijhorende duidelijke plannen.

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.

De verzoekende partijen dupliceren:

“..."

Dat de Leuvense bouwverordening slechts voorziet in een mogelijkheid van afwijking die geen verplichting in houdt voor de overheid is inderdaad juist. Indien verzoekers argumenteren dat zij aanspraak kunnen maken op dergelijk uitzondering rekening houdende met concrete omstandigheden, mag van de Deputatie verwacht worden dat hierop minstens geantwoord wordt.

Ten onrechte wordt hier verwezen naar redenen die verband houden met de goede ruimtelijke ordening terwijl uit de feitelijke uiteenzetting duidelijk blijkt dat het hier gaat om een situatie die reeds decennia bestaat. Wanneer de Deputatie stelt dat de aanvraag niet voldoet aan een van de bepalingen van de Leuvense bouwverordening zal zij niet overgaan tot de toetsing van de goede ruimtelijke ordening. Dergelijke toetsing is alleen nodig wanneer blijkt dat een duidelijk voorschrift of verbodsbepaling niet van toepassing is.

Verzoekers verwijzen hier eens te meer naar de toelichting van art. 2.1.1 Hoofdstuk 4

'Waar het verbod niet van toepassing is, zullen de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning uiteraard wel nog steeds beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.'

De aanwezigheid van een studentenpopulatie behoort tot de essentie van de Stad Leuven.

Daarenboven maakt het feit dat de Deputatie inzake optreedt als orgaan van actief bestuur ook dat zij niet alleen dient te oordelen over de wettigheid van bepaalde verzoeken, maar ook over de opportuniteit ervan. Dit maakt dat zij zodoende wel degelijk dient te motiveren waarom zij niet wenst in te gaan op de gevraagde afwijking.

Met betrekking tot het voorstel tot samenvoeging stelt de Deputatie dat niet aangetoond zou zijn dat dergelijke ingrijpende verbouwing technisch mogelijk zou zijn. Hier gaat de Deputatie echter een tegenstrijdig standpunt innemen door te gaan verwijzen naar de aanwezigheid van de mezzanines om dergelijke samenvoeging tegen te gaan terwijl in de voorafgaande procedure deze mezzanines niet konden aanvaard worden.

Bovendien gaat het hier om de zolderkamers, zodat mag aangenomen worden dat de aanpassingen die noodzakelijk zouden zijn geen structurele invloed zouden hebben.

Het is daarenboven markant dat de Deputatie verwijst naar de noodzaak van een nieuwe aanvraag dewelke dan beter doordacht zou zijn. Hierbij dient opgemerkt te worden dat dergelijke nieuwe aanvraag zou ressorteren op de nieuwe Leuvense bouwverordening waar het begrip 'potentiële buitenruimte' werd geschrapt en het verbod op opdeling werd verstrengd.

Hier kan trouwens de vraag gesteld worden waarom niet kon geopteerd worden voor een verlenen van een vergunning met uitsluiting van de desbetreffende kamer. Zowel de Stad Leuven als de Deputatie hebben de mogelijkheid om beperkte vergunningen af te leveren.

Ook hier in de houding van de Stad Leuven en de Deputatie kennelijk onredelijk.

...

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partijen oefenen in het tweede onderdeel van het eerste middel kritiek uit op het tweede weigeringsmotief in de bestreden beslissing, met name dat kamer 5 op de derde verdieping niet voldoet aan de minimale oppervlakte voor kamers zoals bepaald in artikel 2.1.2, hoofdstuk 3 van de Algemene Bouwverordening van de stad Leuven.

Uit de bespreking van de vorige titel is gebleken dat de verzoekende partijen de onwettigheid niet aantonen van het eerste weigeringsmotief in de bestreden beslissing. Dit eerste weigeringsmotief heeft betrekking op de verenigbaarheid van de aanvraag met een voorschrift van bouwverordening van de stad Leuven en volstaat om de bestreden weigeringsbeslissing te dragen.

In het licht daarvan is het tweede weigeringsmotief een bijkomend, overtoollig motief waarvan de eventuele onregelmatigheid zonder invloed is op het afdoende karakter van het eerste weigeringsmotief. De eventuele gegrondheid van kritiek op een overtoollig motief kan niet tot de onwettigheid van het bestreden besluit leiden.

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 10 maart 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