RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 187.645 van 3 november 2008
in de zaak A. 112.247/X-10.638.

In zake : de b.v.b.a. APPR,
die woonplaats kiest bij
advocaat D. LINDEMANS,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Keizerslaan 3

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat P. DECLERCQ,
kantoor houdende te 3000 LEUVEN,
J. P. Minckelersstraat 33.

D E R A A D V A N S T A T E, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat de b.v.b.a. APPR op 31 oktober 2001 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 25 juli 2001 van de Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media houdende verwerping van haar beroep tegen de beslissing van 25 januari 2000 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant waarbij haar de vergunning wordt geweigerd voor het verbouwen van een eengezinswoning tot een gebouw voor studentenhuisvesting aan de Sint Annastraat te Leuven, kadastraal bekend sectie D, nr. 139/e;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op de beschikking van 31 maart 2006 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memories;

Gelet op de beschikking van 28 augustus 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 10 oktober 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad P. LEFRANC;

Gehoord de opmerkingen van advocaat F. DE PRETER, die loco advocaat D. LINDEMANS verschijnt voor de verzoekende partij, en van advocaat P. DECLERCQ, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. <u>FEITEN</u>

1.1. De verzoekende partij is sedert 24 oktober 1997 vruchtgebruikster van een "woning, gelegen te Leuven, Sint Annastraat 3, kadastraal gekend sectie D, nr. 139e (afd. 4)". Paul Struyven is naakte eigenaar van het pand sinds die laatste datum.

1.2. Bij brief van 27 oktober 1997 aan het college van burgemeester en schepenen vraagt laatstgenoemde "een conformiteitsattest voor het verhuren van 8 studentenkamers" in het bedoelde pand met de volgende toelichting:

> "Er worden renovatiewerken in verricht teneinde een moderne & nieuwe electriciteits-, centrale verwarmings- (aardgas), keuken- en sanitair- (van geen naar 4 nieuwe badkamers) installatie in te richten, met o.a. aansluiting op de stadsriolering i.p.v. op de Dijle voor de waterafvoer van de 4 badkamers en 5 toiletten (vroeger een enkel buitentoilet op de Dijle aangesloten). De renovatiewerken worden verricht onder toezicht van het architectenbureau Urbat van Brussel. Ook werd er speciaal gezorgd voor brandbeveiliging (speciale gyprocplaten tegen brand op de plafonds, een waterslang, een brandblusapparaat en een branddetector per etage).
>
> De werken betreffen renovatie van een bestaand huis, geen grondige verbouwing of nieuwbouw.

Behoudens de 8 kamers omvat het huis 4 badkamers met toilet, een additioneel apart toilet, een gemeenschappelijke keuken, die tevens als gemeenschapskamer dienst zal doen. Het huis heeft een tuin met daarin een schuurtje voor het opstallen van fietsen en tuinmeubilair- en benodigdheden".

Bij brief van 30 oktober 1997 antwoordt het stadsbestuur dat "wij nog geen conformiteitsattesten kunnen uitreiken, gezien de uitvoeringsbesluiten van het Kamerdecreet nog niet zijn bepaald door de Vlaamse regering".

1.3. Op 26 januari 1998 wordt, lastens Paul Struyven, proces-verbaal van bouwovertreding opgesteld, meer bepaald voor "het wijzigen van de bestemming van ééngezinswoning naar een gebouw met verscheidene studentenkamers zonder in het bezit te zijn van een bouwvergunning".

Op 14 december 1998 deelt het college van burgemeester en schepenen aan de gemachtigde ambtenaar mee dat het "in toepassing van artikel 68 § 1b van het decreet op de ruimtelijke ordening (...) beslist (heeft) akkoord te gaan met uw voorstel, d.w.z. aanpassingswerken te laten uitvoeren bestaande uit: het gebouw opnieuw de bestemming ééngezinswoning te geven".

Bij brief van 1 februari 1999 aan de procureur-generaal bij het hof van beroep te Brussel dient de gemachtigde ambtenaar deze herstelvordering in.

Op 20 mei 1999 deelt de gemachtigde ambtenaar aan de procureur-generaal mede dat "blijkt dat er slechts geringe interne verbouwingen zouden zijn gebeurd zoals het bijplaatsen van sanitaire installaties en het plaatsen van een wand in gipskartonplaat. Deze werken zijn vrijgesteld van vergunning".

Op 5 juli 1999 deelt de procureur-generaal aan Paul Struyven mede dat hij "de strafinformatie in verband met een eventuele bouwovertreding, vastgesteld te Leuven en u ten laste, geseponeerd" heeft.

1.4. Op 24 maart 1999 vraagt Paul Struyven als zaakvoerder van de verzoekende partij aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven de regularisatievergunning voor het "inbrengen van een studentenhuis", in het voormelde pand.

De aanvraag maakt melding van het proces-verbaal van 26 januari 1998, stelt dat de twee woningen in het gebouw na de werken acht studentenverblijven zijn geworden, wordt ingediend "onder alle voorbehoud en zonder nadelige erkentenis (...) voor zover deze nodig was" en gaat vergezeld van een grondplan van het gelijkvloers, de eerste en de tweede verdieping waaruit kan worden afgeleid dat op het gelijkvloers een bureau en een woonkamer worden

omgevormd tot studentenkamers en een berging tot w.c. en ruimte voor ketel, op de eerste verdieping drie slaapkamers worden omgevormd tot studentenkamers en op de tweede verdieping een slaapkamer wordt omgevormd tot studentenkamer en de zolder tot twee studentenkamers.

Het ontvangstbewijs wordt op 28 mei 1999 afgegeven voor "een aanvraag voor het verbouwen van een eengezinswoning tot een gebouw voor studentenhuisvesting".

1.5. Het college van burgemeester en schepenen weigert op 17 juni 1999 de vergunning te verlenen om volgende redenen:

> "De bouwplaats is volgens het gewestplan Leuven (KB van 7.04.1977) gelegen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Het ingediend project voorziet in het verbouwen tot een studentenwoning. Het project kan niet aanvaard worden om de volgende reden:
> - de algemene beleidsoptie van het college tot herwaardering van de woonfunctie voor gezinnen en samenwonenden in de binnenstad;
> - de bestaande toestand van de woning is gekend als een ééngezinswoning;
> - het overaanbod van studentenkamers;
> - de te grote druk van voertuigen en verkeer.
>
> Het aspect bouwovertreding wordt afzonderlijk behandeld".

1.6. De verzoekende partij dient op 8 juli 1999 administratief beroep in tegen dit weigeringsbesluit. In het beroepschrift stelt de verzoekende partij onder meer dat de aanvraag "het bekomen van een regularisatievergunning" betreft, dat "de werken niet bouwvergunningsplichtig" zijn omdat ze "betrekking (hebben) op slechts interne verbouwingen, zoals het bijplaatsen van sanitaire installaties en het plaatsen van een wand in gipskartonplaat (...) de structuur van het gebouw niet (verandert) (...) geen stukken (worden) bijgebouwd, noch (...) grondige veranderingen (worden) aangebracht aan de binnenzijde van de woning" en omdat "als deze werken al dienen te worden beschouwd als 'verbouwen' van een bestaande woning (...) zij (dienen) te worden beschouwd als loutere instandhoudings of onderhoudswerken".

1.7. Bij besluit van 25 januari 2000 verwerpt de bestendige deputatie van de provincieraad Vlaams-Brabant het beroep. Het overweegt onder meer wat volgt:

"(...)
Overwegende dat de regularisatie voorziet in het inrichten van de woning tot 8 studentenkamers; dat op het gelijkvloers een keuken, een sanitaire ruimte zijnde 2 toiletten en een douche en 2 studentenkamers worden voorzien; dat op de eerste verdieping 3 studentenkamers worden voorzien waarvan 2 met een sanitaire cel; dat op de tweede verdieping eveneens 3 studentenkamers worden voorzien waarvan 1 met sanitaire cel en kitchenette; dat voor deze verbouwing geen structurele wijzigingen aan het gebouw zijn gebeurd; dat het voornamelijk het herinrichten van de ruimtes betreft en het plaatsen van enkele lichte wanden; dat wel het aantal woongelegenheden wijzigt en de aanvraag bijgevolg als vergunningsplichtig wordt beschouwd;
(...)
Overwegende dat er een aantal zaken zijn in de verbouwing waarbij niet voldaan wordt aan het besluit van de Vlaamse regering betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers goedgekeurd op 23 juli 1998; dat kamer 1 een oppervlakte van ± 8 m² heeft wat onvoldoende wordt geacht (een minimum van 9 m² wordt gevraagd); dat de studentenkamers 1 en 2 geen wastafel met stromend water voorzien; dat volgens de plannen geen ruimte wordt voorzien voor onderhoudsmateriaal noch een ruimte voor de berging van 8 fietsen; dat op de plannen geen gegevens vermeld staan inzake brandveiligheid;
(...)".

1.8. De verzoekende partij dient op 7 maart 2000 beroep in tegen dit laatste besluit. Zij argumenteert onder meer dat de werken niet bouwvergunningsplichtig zijn en wel conform de kamerreglementering.

1.9. Bij brief van 7 april 2000 deelt de gemachtigde ambtenaar aan de afdeling stedenbouwkundige vergunningen mee : "als vordering werd op 1 februari 1999 bij het parket aanpassingswerken gevorderd en het gebouw enkel als ééngezinswoning te bestemmen".

1.10 De minister verwerpt bij het bestreden besluit van 25 juli 2001 het beroep van de verzoekende partij.

2. TEN GRONDE

2.1.1. Het eerste middel is genomen uit de schending van artikel 42 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna het Gecoördineerde Decreet) en van artikel 2 van het koninklijk besluit van 16 december 1971 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van ofwel van de bemoeiing van de architect, ofwel van de bouwvergunning, ofwel van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar (hierna het Vrijstellingsbesluit).

De verzoekende partij betoogt dat de "uitgevoerde werken (...) op het ogenblik dat deze uitgevoerd werden, niet vergunningsplichtig waren" zodat de verwerende partij "ertoe gehouden is zich onbevoegd te verklaren", "voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden (...) geen bouwvergunning noodzakelijk" was op het ogenblik dat "de werken werden uitgevoerd in oktober 1997", de verwerende partij ten onrechte uit artikel 2 van het Vrijstellingsbesluit afleidt "dat veranderingswerken ipso facto vergunningsplichtig zijn indien het aantal woongelegenheden hierdoor wijzigt" omdat die bepaling "onmogelijk de draagwijdte van de vergunningsplicht (kan) uitbreiden", de uitgevoerde werken enkel vergunningsplichtig kunnen zijn "indien zij kunnen worden beschouwd als 'bouwen' of 'verbouwen' in de zin van artikel 42" van het Gecoördineerde Decreet, "het plaatsen van lavabo's, toiletten, een douchecel, een keukenblok, een keuken en gipskartonplaten (...) bezwaarlijk als verbouwen (kan) worden beschouwd", "de werken (...) het aantal woongelegenheden niet" wijzigt omdat "de studentenkamers een aantal gemeenschappelijke delen, zoals een tuin, berghok, een badkamer met W.C. en een keuken (delen)".

2.1.2. De verwerende partij repliceert dat de verzoekende partij "louter door het aanvragen zelf van een vergunning, expliciet, ontegensprekelijk en onherroepelijk erkend (heeft) dat de uitgevoerde werken vergunningsplichtig waren", artikel 42 van het Gecoördineerde Decreet een algemeen verbod oplegt om zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning een bestaande woning te verbouwen, in uitvoering van die bepaling artikel 2, 2**/** van het Vrijstellingsbesluit dit verbod opheft voor werken die betrekking hebben op de plaatsing van sanitaire, elektrische, verwarmings-, isolerings- of verluchtingsinstallaties voor zover ze, wanneer het een gewoon gebouw betreft, niet het aantal woongelegenheden wijzigen, de uitgevoerde werken "vallen onder de noemer van 'bouwen' of 'verbouwen' in de zin van art. 42" van het Gecoördineerde Decreet, en het aantal woongelegenheden wel werd gewijzigd.

2.1.3. De verzoekende partij dupliceert dat de aanvraag "onder alle voorbehoud (werd) ingediend", "het wijzigen van een bestemming van ééngezinswoning naar studentenkamers niet vergunningsplichtig is op het ogenblik dat de werken uitgevoerd werden", de verbouwingswerken die met deze bestemmingswijziging gepaard gingen geen verbouwingen in de zin van artikel 42 van het Gecoördineerde Decreet waren en "geen enkele administratie (dat) ooit beweerd (heeft)", "de verschillende overheden (...) zich telkens (hebben) beperkt tot

de vaststelling dat de werken vergunningsplichtig zijn omdat het gaat om een bestemmingswijziging", de uitgevoerde werken "geen verbouwingswerken zijn, maar wel inrichtingswerken, net zoals het schilderen, behangen, het vervangen van deuren, het plaatsen van stopcontacten, lichtpunten, schakelaars, e.d." die niet vergunningsplichtig zijn en "overigens geen enkele ruimtelijke impact" hebben, "een studentenkamer (...) geen op zichzelf staande woongelegenheid (is)", "een student (...) overigens niet (woont) in deze kamer, hij verblijft er hoogstens", en dat het "hier dus om één woning met meerdere studentenkamers (gaat)".

2.1.4. In de laatste memorie betoogt de verzoekende partij dat "niet alle werken in onroerende staat (...) te beschouwen (zijn) als een verbouwing, en (...) gebruik moeten (maken) van de uitzondering om niet als vergunningsplichtig te kunnen worden beschouwd", "binnen de ruimere categorie van wijzigingen aan een bestaand gebouw (...) men dus een onderscheid (moet) maken tussen de 'verbouwingen' en de andere werken, die geen verbouwing zijn" en men "tussen de verbouwingen (...) een onderscheid (moet) maken tussen de 'onderhouds- en herstellingswerken', de 'werken van geringe omvang' en de andere verbouwingen", "het opzet van de werken niet beschouwd (wordt) als 'constitutief' voor het begrip verbouwen", "de beoordeling van de impact van de gebruikswijziging door de overheid (...) niet in rekening (kan) worden gebracht bij de beoordeling van het begrip 'verbouwing'", het Vrijstellingsbesluit "bevestigt dat niet alle werken in een bestaand gebouw 'verbouwingen' zijn. Er bestaan 'verbouwingswerkzaamheden' en 'inrichtingswerkzaamheden of werkzaamheden voor de geschiktmaking der lokalen'", "een verbouwing is dus een werk dat betrekking heeft op het uitzicht of de structuur van het gebouw zelf", en dat een "studentenkamer (...) geen afzonderlijke woongelegenheid (is)".

2.1.5. Anders dan de verzoekende partij wil doen aannemen heeft de verwerende partij de aanvraag wel degelijk gekwalificeerd als "verbouwen" in de zin van artikel 42 van het Gecoördineerde Decreet. Dit blijkt uit de strekking die het bestreden besluit heeft gegeven aan de aanvraag, meer bepaald als een aanvraag "tot het regulariseren van een doorgevoerde verbouwing van een eengezinswoning tot een gebouw voor studentenhuisvesting", alsook uit de overweging dat niet enkel "de gebruikswijziging" maar ook "de daarmee gepaard gaande verbouwingswerken vergunningsplichtig zijn".

2.1.6. Het bestreden besluit omschrijft de geweigerde regularisatie van de verbouwing als volgt:

> "Dat de voorgestelde regularisatie voorziet in het inrichten van de woning tot 8 studentenkamers; dat op gelijkvloers een keuken, een sanitaire ruimte zijnde 2 toiletten en een douche en 2 studentenkamers worden voorzien; dat op de eerste verdieping 3 studentenkamers worden voorzien waarvan 2 met een sanitaire cel; dat op de tweede verdieping eveneens 3 studentenkamers worden voorzien waarvan 1 met sanitaire cel en kitchenette; dat voor deze verbouwing geen structurele wijzigingen aan het gebouw gebeurd zijn; dat het voornamelijk het herinrichten van de ruimtes betreft en het plaatsen van enkele wanden".

2.1.7. Op het ogenblik van de uitvoering van de voormelde werken, dit is tussen 27 oktober 1997 en 26 januari 1988, bepaalde artikel 42 van het Gecoördineerde Decreet onder meer wat volgt:

> "§ 1. Niemand mag zonder voorafgaande schriftelijke en uitdrukkelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen:
> 1/ bouwen, een grond gebruiken voor het plaatsen van één of meer vaste inrichtingen, afbreken, herbouwen, verbouwen van een bestaande woning, instandhoudings- of onderhoudswerken uitgezonderd.
> (...)
> § 2. (...)
> De Vlaamse regering kan de lijst vaststellen van de werken en handelingen waarvoor wegens hun geringe omvang, geen vergunning vereist is.
> (...)".

In de voormelde periode bepaalde het Vrijstellingsbesluit onder meer wat volgt:

> "Artikel 1 De medewerking van een architect is niet verplicht voor:
> (...)
> 2/ op voorwaarde dat de stabiliteit van het hoofdgebouw en het architectonisch karakter van het gebouw niet in gevaar worden gebracht, de werken van geringe omvang zoals:
> (...)
> b) de verbouwingswerken binnen in het gebouw of de werken voor de geschiktmaking van de lokalen - met inbegrip van de overeenkomstige uitrusting van sanitaire, elektrische, verwarmings- of verluchtingsinstallaties - voor zover ze noch de oplossing van een eigenlijk constructievraagstuk, noch de wijziging van het volume, noch het architectonisch karakter van het gebouw vergt.
> (...)
> Artikel 2 Geen bouwvergunning is vereist voor de volgende werken en handelingen:
> (...)
> 2/ de plaatsing van sanitaire, elektrische, verwarmings-, isolerings-, of verluchtingsinstallaties binnen een gebouw, voor zover ze noch de wijziging van het gebruik of van de bestemming of - wanneer het een

woongebouw betreft - de wijziging van het aantal woongelegenheden met zich meebrengt. Wonen, kantoorfunctie, landbouw, handel en horeca, industrie en ambacht worden als van elkaar onderscheiden wijzen van gebruik of bestemming aanzien;

3/ de inrichtingswerkzaamheden binnen een gebouw of de werkzaamheden voor de geschiktmaking van lokalen voor zover ze noch de oplossing van een constructieprobleem, noch de wijziging van het gebruik of van de bestemming of van het architectonisch karakter van het gebouw, of - wanneer het een woongebouw betreft - de wijziging van het aantal woongelegenheden met zich meebrengen. Wonen, kantoorfunctie, landbouw, handel en horeca, industrie en ambacht worden als van elkaar onderscheiden wijzen van gebruik of bestemming aanzien;

(...)

Artikel 3 Voor zover ze in overeenstemming zijn met de voor de plaats geldende bestemmingsvoorschriften is het advies van de gemachtigde ambtenaar niet vereist voor de volgende werken en handelingen:

(...)

2/ de verbouwingswerkzaamheden binnen een vergund gebouw of de werkzaamheden voor de geschiktmaking van lokalen voor zover ze noch de wijziging van het gebruik of van de bestemming of van het architectonisch karakter of - wanneer het een woongebouw betreft - de wijziging van het aantal woongelegenheden met zich meebrengen. Wonen, kantoorfunctie, landbouw, handel en horeca, industrie en ambacht worden als van elkaar onderschieden wijzen van gebruik of bestemming aanzien;

(...)".

2.1.8. Wanneer de decreetgever een vergunningenstelsel voor onder meer het "bouwen (...) afbreken, herbouwen, verbouwen van een bestaande woning" invoert, dan wil hij de beoogde handelingen niet onmogelijk maken maar ze in het algemeen belang aan toezicht onderwerpen. In dat stelsel staat de bevoegde overheid die een vergunning verleent voor het bouwen, afbreken, herbouwen of verbouwen van een bestaande woning, iets toe wat tevoren niet geoorloofd was en verleent de vergunning om te bouwen niet het recht om nadien af te breken, te her- of verbouwen. Uit de voormelde opsomming blijkt dat de decreetgever alle werkzaamheden beoogt die betrekking hebben op een woning en dat er derhalve geen werkzaamheden bestaan die buiten die opsomming vallen en om die reden -en niet om reden dat het om instandhoudings- of onderhoudswerken of werken van geringe omvang zou gaan- niet vergunningsplichtig zouden zijn.

2.1.9. De decreetgever heeft het begrip "verbouwen", dat moet worden onderscheiden van de begrippen "bouwen, afbreken en herbouwen", niet omschreven en dit begrip moet aldus in zijn spraakgebruikelijke betekenis worden begrepen, met dien verstande dat de instandhoudings- en onderhoudswerken uitgesloten worden. Onder verbouwen van een woning moet derhalve worden verstaan het wijzigen ervan, anders van bouw maken of anders bouwen zonder dat

de woning wordt afgebroken of herbouwd. De aangevraagde werken beantwoorden aan het begrip verbouwen bedoeld in artikel 42, § 1, 1/ van het Gecoördineerde Decreet omdat uit de gegevens van de zaak blijkt dat deze werken het volgende beogen: het herinrichten van een aantal woon- en slaapkamers, bureau en zolderruimte tot 8 studentenkamers waarvan drie voorzien worden met een sanitaire cel waaronder één met een kitchenette, voorts het voorzien van een keuken, toiletten en een douche en het plaatsen van een aantal scheidingswanden in gipskarton waardoor de eengezinswoning gewijzigd wordt tot een gebouw voor studentenhuisvesting.

2.1.10. Er bestaat geen discussie over het feit dat de aangevraagde werken geen instandhoudings- en/of onderhoudswerken zijn in de zin van artikel 42, § 1, 1/ van het Gecoördineerde Decreet. De bedoelde werken zijn derhalve principieel vergunningsplichtig krachtens deze decretale bepaling op het ogenblik dat ze werden uitgevoerd.

2.1.11. De aangevraagde werken zijn, gelet op het voorgaande, te beschouwen deels als "de plaatsing van sanitaire (...) installaties" en deels als "inrichtingswerkzaamheden" en "verbouwingswerken" of "verbouwingswerkzaamheden" in de betekenis van het Vrijstellingsbesluit.

Voor zover de aangevraagde werken betrekking hebben op de "verbouwingswerken" en "verbouwingswerkzaamheden" bedoeld in de artikelen 1, 2/, b en 3, 2/ van het Vrijstellingsbesluit, te dezen volgens de gegevens van de zaak ten minste de plaatsing van een aantal scheidingswanden in gipskarton, geldt geen vrijstelling van vergunningsplicht krachtens het Vrijstellingsbesluit.

Voor zover de aangevraagde werken betrekking hebben op de plaatsing van sanitaire installaties en inrichtingswerkzaamheden bedoeld in artikel 2, 2/ en 3/ van het Vrijstellingsbesluit, geldt de vrijstelling enkel wanneer het aantal woongelegenheden niet wordt gewijzigd door die werken. Het begrip woongelegenheid wordt niet omschreven in het Vrijstellingsbesluit en moet derhalve in zijn spraakgebruikelijke betekenis worden begrepen als een gelegenheid of een ruimte om te wonen of waarin men gehuisvest wordt. Te dezen beogen de aangevraagde werken de huisvesting van acht studenten in aparte kamers. Het feit dat het studentenverblijf ook een aantal gemeenschappelijke delen bevat voor de gehuisveste studenten doet aan die vaststelling niets af. Bijgevolg hebben de aangevraagde werken tot gevolg dat het aantal woongelegenheden in de zin van het

Vrijstellingsbesluit gewijzigd wordt en vallen zij niet onder de vrijstellingsgrond in artikel 2 van dat besluit.

2.1.12. Al de aangevraagde werken waren bijgevolg op het ogenblik van de uitvoering vergunningsplichtig krachtens de voormelde bepalingen. Het eerste middel is ongegrond.

2.2.1. Het tweede middel is genomen uit de schending van de artikelen 4 en 8 van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers "en bijlage I van het besluit van de Vlaamse regering van 23 juli 1998", samengelezen met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij betoogt dat "de kamers voldoen (...) aan de kamerwetgeving", het "een oude woning met hoge plafonds" betreft, "alle kamers (...) minstens één venster" hebben, het "in strijd (is) met de zorgvuldigheidsplicht om op deze gronden de vergunning te weigeren, nu de verzoekende partij nooit (...) om verduidelijking werd gevraagd", "de kamers S1 en S2 (...) geen wastafel in de kamer zelf (hebben), wel in de gemeenschappelijke badkamer op dezelfde verdieping", "in deze kamer (...) dan ook geen werken uitgevoerd" werden zodat de functiewijziging van deze kamers niet vergunningsplichtig was, "in de kelder voldoende plaats voor onderhoudsmateriaal" is, "kamer S1 (...) een oppervlakte van iets meer dan 8 m²" heeft, "er voldoende fietsenberging is in de tuin, waar een schuurtje aanwezig is".

2.2.2. De verwerende partij repliceert dat de verzoekende partij "erkent (...) dat de kamers op verschillende punten niet aan deze kamerwetgeving voldoe(n)", de stelling dat de loutere functiewijziging niet vergunningsplichtig zou zijn niet dienend is "voor het aangewende middel dat er enkel toe strekt aan te tonen dat wel aan de normen van de kamerwetgeving wordt voldaan", "de vergunningverlenende overheid zich uitsluitend (kan) baseren op de gegevens en plannen zoals deze in het aanvraagdossier voorliggen" en zij "niet geacht (wordt) voort te gaan op veronderstellingen".

2.2.3. De verzoekende partij dupliceert dat "er (...) geen enkele bepaling (bestaat) die een aanvrager verplicht om bij een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor een omvorming van een bestaand gebouw, te melden hoe hoog de (bestaande) plafonds zijn, wat de oppervlakte is van de

(bestaande) kamers, of er een fietsenberging is, of er een plaats is om onderhoudsmateriaal te bewaren", "in het beroepsschrift bij de minister (...) uiteengezet (werd) dat de kamers wel degelijk voldoen aan de normen van het Kamerdecreet".

2.2.4. In de laatste memorie "erkent (de verzoekende partij) dat een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning geweigerd kan én moet worden indien deze aanvraag niet in overeenstemming is met alle wetgeving die voor de aangevraagde werken van toepassing is". Zij stelt dat zij in haar aanvraag niet "zelf uit eigen beweging moet aantonen dat de aanvraag aan alle gestelde eisen" voldoet en "indien de overheid van mening is dat de aanvrager niet in regel is (...) het (past) dat de overheid dit zelf aantoont, of minstens zich nader informeert, wat zij niet heeft gedaan".

2.2.5. De verzoekende partij betwist niet dat elke studentenkamer een minimale hoogte tussen vloer en plafond van twee meter twintig centimeter en één venster moet hebben en over één wastafel moet beschikken. Zij betwist evenmin dat iedere kamerwoning moet beschikken over een ruimte voor onderhoudsmateriaal en over een ruimte voor de berging van evenveel fietsen als er studentenkamers zijn.

De verzoekende partij erkent dat haar aanvraag niet kan worden vergund wanneer deze niet in overeenstemming is met de voormelde vereisten.

2.2.6. Uit de gegevens van de zaak blijkt ondubbelzinnig dat de kamers S1 en S2 niet over de door artikel 4 van het het Kamerdecreet opgelegde wastafel beschikken.

Uit het voorgaande volgt nog dat de omvorming van de woning in een studentenhuis of studentengemeenschapshuis niet is geschied "overeenkomstig de geldende bepalingen inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw" zodat het bestreden besluit conform artikel 8 van het Kamerdecreet terecht uitgaat van de oppervlaktenorm van 12 m² voor kamer S1 dat evenwel volgens de verzoekende partij zelf slechts een oppervlakte heeft van "iets meer dan 8 m²" .

Anders dan de verzoekende partij voorhoudt moet de aanvraag de vereiste gegevens verstrekken waardoor de vergunningverlenende overheid daadwerkelijk kan nagaan of de aanvraag te dezen voldoet aan artikel 4 van het Kamerdecreet. Aangezien de verzoekende partij enkel een summier grondplan per verdieping en zonder afmetingen heeft ingediend waarop niet het bestaan van een

tuin met schuurtje en van een kelder kan worden afgeleid, kwam het de vergunningverlenende overheid in graad van beroep toe vast te stellen dat de vereiste hoogte van de acht studentenkamers en de vereiste van een venster per studentenkamer niet kon worden nagegaan op die grondplannen en dat de vereiste ruimte voor onderhoudsmateriaal en voor de berging van fietsen ontbreken. De loutere affirmatie in graad van beroep dat wel aan die vereisten zou zijn voldaan staat daar niet aan in de weg.

Het tweede middel is niet gegrond

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 173,53 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op drie november 2008, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	P. LEFRANC,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

A. TRUYENS. **R. STEVENS.**