

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 22 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1171  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0397/A/0381

Verzoekende partij                      de bvba **VZJ**

vertegenwoordigd door advocaat Pieter JONGBLOET, met  
woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Jacobsplein 5

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

---

### I.            **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 5 maart 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 18 december 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 11 augustus 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een pand en de bouw van drie studentenkamers en een appartement op het perceel gelegen te 3000 Leuven, Ramberg 1, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, perceelnummer 579C.

### II.           **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 december 2016.

Advocaat Jeff GILLIS die *loco* advocaat Pieter JONGBLOET voor de verzoekende partij verschijnt, is gehoord.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 9 mei 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van een pand en het bouwen van drie studentenkamers en een appartement op het perceel gelegen te 3000 Leuven, Ramberg 1.

Het bestaande appartement is op de eerste verdieping (vier slaapkamers) en de verdieping onder het dak (woonruimte) ingericht. De aanvraag strekt tot de inrichting op de eerste verdieping van drie studentenkamers. Het appartement wordt tot de bovenverdieping met twee slaapkamers beperkt. Het gelijkvloers huisvest een handelszaak en is niet in eigendom van de verzoekende partij.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Leuven', vastgesteld met een koninklijk besluit van 7 april 1977, in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Over de aanvraag wordt er geen openbaar onderzoek gehouden.

De dienst Wonen van de stad Leuven adviseert op 13 juni 2014 gunstig.

De brandweer van Leuven adviseert op 19 juni 2014 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 31 juli 2014 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 11 augustus 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 19 september 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 7 november 2014 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 16 december 2014 beslist de verwerende partij op 18 december 2014 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert:

“ ...

*a) De stad beoordeelde de aanvraag als een nieuwbouw en nam daarbij de volledige uitwerking van het bouwvolume in overweging. De aanvrager stelt echter terecht dat in 2011 een vergunning werd bekomen die nagenoeg volledig werd nageleefd en ook nagenoeg volledig werd voleindigd, en dat de aanvraag slechts een interne herindeling betreft met een gedeeltelijk gewijzigde functionaliteit. In dit geval dient enkel de functiewijziging beoordeeld te worden.*

*b) Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Het goed is niet 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 met culturele, historische en/of esthetische waarde. 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 beoordeling van aanvragen in gebieden met culturele,*

*historische en/of esthetische waarde, is gelet op de zeer gevarieerde situaties, een feitenkwestie. Indien het aangevraagde project een invloed kan hebben op deze waarde, is het aangewezen Onroerend Erfgoed te raadplegen. Hier wijzigt er niets aan de gevels van het gebouw en is dit advies niet vereist. De aanvraag is verder in overeenstemming met de planologische bepalingen voor het woongebied.*

*c) 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 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.*

*d) De aanvraag valt onder de toepassing van de parkeerverordening van Leuven. Op de benedenverdieping is een berging aanwezig die dienst kan doen als fietsenberging en voldoende vlot toegankelijk is. Inzake de parkeerplaatsen dient het geheel van het ontwerp in overweging te worden genomen. In de huidige vergunde toestand is er één eengezinswoning, na de verbouwing zal er nog steeds één eengezinswoning zijn en zijn er 3 studentenkamers. Per begonnen schijf van drie studentenkamers dient een bijkomende parkeerplaats voorzien te worden. Art. 6 van de parkeerverordening bepaalt dat indien de opgelegde parkeerplaatsen niet (kunnen) worden aangelegd, dat dan het belastingsreglement van toepassing wordt. De toepassing van een belastingsreglement valt buiten de beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag. In dit geval kan ingestemd worden met de toepassing van art. 6, gezien het gegeven dat het om een smalle hoekbebouwing op een zeer beperkt perceel gaat, met slechts een beperkte verzwarende van het bouwprogramma met drie studentenkamers, en dit met een goed ontsloten ligging.*

*e) De aanvraag valt onder de toepassing van de algemene bouwverordening van de stad Leuven. De aanvraag omvat de opdeling van een zeer groot appartement met veel slaapkamers en beperkt terras naar een kleiner appartement en drie studentenkamers. De aanvraag valt onder toepassing van het art. 4.2.1. van de algemene bouwverordening inzake het opdelen van woningen. Art. 4.2.1.1. legt het verbod vast, art 4.2.1.2. legt een uitzonderingsbepaling vast voor één woonst en maximaal drie studentenkamers. Voor de te behouden woning wordt een netto vloeroppervlakte van meer dan 110m<sup>2</sup> vooropgesteld en een buitenruimte van 16m<sup>2</sup>.*

*De beroeper wijst op het art. 3.3.3. van de algemene bouwverordening en de contradictie met het art. 4.2.1.2. en besluit daaruit dat de verordening niet dient worden toegepast. Het art. 3.3.3. is een uitsluitingsregel van het art. 3.3.1., dat een gemiddelde vloeroppervlakte oplegt bij projecten met meergezinswoningen. Dit gaat aldus over nieuwe projecten waarin twee of meerdere woningen worden ondergebracht, en waarbij door een oppervlakenorm toe te passen naar een bepaalde kwaliteit wordt gestreefd. Daarbij wordt er dan een uitzondering gemaakt voor de opdeling van één enkele woning. Die uitzondering wordt net gemaakt om een contradictie met het art. 4.2.1.2. uit te sluiten. De ongerijmdheid van beide*

*artikels valt niet in te zien, hooguit kan het art. 3.3.3. als een overbodig artikel gelezen worden. Laat staan dat indien er een ongerijmdheid zou kunnen worden vastgesteld, dat de deputatie als administratief orgaan bevoegd is om een onwettigheid vast te stellen en aan de toepassing van de verordening voorbij te gaan. De aanvraag valt wel degelijk onder de toepassing van het art. 4.2.1.2. (en dus niet onder 3.3.1) gezien de aanvraag de opdeling van één enkel groot appartement (= woning) behelst.*

*De netto-vloeroppervlakte van het nieuw gevormde appartement is hier ca. 88m<sup>2</sup>, volgens de definiëring opgenomen in de verordening. Gemeenschappelijke gangen worden niet meegeteld, evenmin als de stroken met minder dan 1.80m vrije hoogte. Dit kan als volgt berekend worden: 93m<sup>2</sup> globale afmeting met afdoende vrije hoogte (3.85m bij 24.17m) - 5m<sup>2</sup> van het terras. De trap tussen de benedenverdieping en eerste verdieping en overloop op de eerste verdieping zijn nu nog gemeenschappelijk voorzien. Ter hoogte van de overloop op de eerste verdieping zou eventueel nog een beperkte ruimte kunnen worden toegevoegd, maar nooit de vereiste bijkomende 22m<sup>2</sup>.*

*De beroeper erkent dat er een tekort aan buitenruimte is, en vraagt hiervoor een afwijking. Voor de oppervlakte van het appartement wordt geen afwijking gevraagd. Afwijkingen zijn enerzijds mogelijk volgens de bepalingen van de algemene bouwverordening zelf (art 1.2.1.), maar enkel bij specifieke en uitzonderlijke situaties, en moeten bovendien terdege gemotiveerd worden. Een motivering voor een kleinere oppervlakte van het appartement is er niet, en bovendien is de situatie niet dermate uitzonderlijk dat er niet tot oplossingen kan gekomen worden. Indien deze situatie als zeer 'specifiek' of 'bijzonder' wordt gezien, kan dit voor elk project gelden, vermits elke situatie in zeker opzicht wel zijn specifieke kenmerken heeft en niet identiek is. Kleine hoekpercelen komen zeer frequent voor in de Leuvense binnenstad.*

*Anderzijds zijn er afwijkingen mogelijk van de voorschriften van een verordening op basis van het art. 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, ook inzake de afmetingen van constructies, en dit na het voeren van een openbaar onderzoek. Een dergelijk openbaar onderzoek heeft niet plaatsgevonden, zodat alleen al om deze reden geen afwijking mogelijk is.*

*Het toepassen van de generieke afwijkingsregel van het art. 4.4.1. kan ook enkel in overweging worden genomen wanneer het de algemene strekking van de betrokken voorschriften niet schaadt. Hier is er binnen de algemene bouwverordening een zeer duidelijke beleidslijn vastgelegd waarbij geopteerd is om het bestaande woningenpatrimonium dat in aanmerking komt voor bewoning door gezinnen maximaal te beschermen en studentenhuisvesting te concentreren in grootschalige projecten. De uitzonderingsbepalingen zijn bestemd voor de grotere panden, waarbij de ondergrenzen voor zowel de bewoonbare vloeroppervlakte als buitenruimte scherp werden gesteld om een minimaal wooncomfort te garanderen voor een gezin en deze doelgroep ook werkelijk te bereiken. Het is niet aangewezen om van dergelijke ondergrens te gaan afwijken, vermits zo het opzet dat vertaald werd in de verordening niet kan gehaald worden.*

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

- bij het opdelen van een woning naar een woning met studentenkamers dient volgens de algemene bouwverordening een oppervlakte van 110m<sup>2</sup> binnenruimte en 16m<sup>2</sup> buitenruimte aangehouden te worden. Met een oppervlakte van slechts 88m<sup>2</sup> binnenruimte en 13m<sup>2</sup> buitenruimte is niet voldaan aan deze minimumnorm.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

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

##### **A. Ontvankelijkheid wat het belang en de tijdigheid van de verzoekende partij betreft**

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

##### **B. Ontvankelijkheid wat de draagwijdte van de vordering en de bevoegdheid van de Raad betreft**

###### *Standpunt van de partijen*

1.

De verwerende partij werpt in een exceptie op dat de verzoekende partij met haar middelen aanstuurt op een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de opportuniteit van de vergunningsaanvraag, wat ingaat tegen het beginsel van de scheiding der machten en niet tot de bevoegdheid van de Raad behoort.

2.

De verzoekende partij repliceert dat de verwerende partij volstrekt nalaat te duiden in welke mate de middelen tot een aan de Raad verboden opportuniteitstoetsing zouden nopen. De middelen die zij aanvoert, viseren volgens de verzoekende partij het juridisch weigeringsmotief waarop de deputatie haar beslissing ent en houden geen verband met de mogelijke opportuniteitsmotieven die de verwerende partij in de bestreden beslissing hanteert. De verzoekende partij voegt daar aan toe dat de beslissing louter op juridische motieven steunt.

###### *Beoordeling door de Raad*

Zoals uit de beoordeling ervan blijkt, formuleert de verzoekende partij in haar middelen wel degelijk wettigheidskritiek.

De exceptie wordt verworpen.

#### **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – EERSTE EN TWEEDE MIDDEL**

###### *Standpunt van de partijen*

1.1.

Een eerste middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van de artikelen 4.2.1.1 en 4.2.1.2 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven, artikel 4.3.1, §1, 1°, a VCRO, artikel 4.3.1, §1, 1°, b VCRO, artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, artikel 1.1.4 VCRO, artikel 4.7.23, §1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en de vereiste van wettelijke rechtsgrond.

De verzoekende partij stelt het volgende:

“ ...

*Doordat, middels het bestreden besluit de vergunning geweigerd wordt op grond van artikel 4.2.1.2. van de stedenbouwkundige verordening van de stad Leuven,*

*En doordat, het niet voldoen aan de minimumoppervlaktes vervat in artikel 4.2.1.2. van de algemene bouwverordening van de stad Leuven het enige, en bijgevolg het determinerende weigeringsmotief vormt,*

*Terwijl, artikel 4.2.1.2. van de algemene bouwverordening van de Stad Leuven niet van toepassing is op het gebouw waarop het bestreden besluit slaat.*

*En terwijl, artikel 4.2.1.2. van de algemene bouwverordening van de stad Leuven luidt als volgt:*

*(...)*

*En terwijl, het in artikel 4.2.1.1. van de algemene bouwverordening van de stad Leuven vermelde verbod luidt als volgt:*

*(...)*

*En terwijl, artikel 1.3 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven specificeert wat onder een “eengezinswoning” moet worden verstaan:*

*(...)*

*En terwijl, artikel 1.3 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven definieert wat een “woning” is:*

*(...)*

*En terwijl, de aanvraag betrekking heeft op de bovenverdiepingen van een pand, waarin de winkelruimte wordt behouden, zoals vergund, zoals bovendien wordt erkend in het bestreden besluit,*

*En terwijl, het gaat om een gestapelde woning, zonder voordeur op het gelijkvloers, en bovendien op het perceel ook een winkelruimte is gevestigd en vergund,*

*En terwijl, de aanvraag dan ook absoluut geen betrekking heeft op het opdelen van een “eengezinswoning” maar slechts op het opdelen van een “woning”,*

*En terwijl, het verbod ex artikel 4.2.1.1. van de algemene bouwverordening van de stad Leuven dan ook niet van toepassing is op het aangevraagde, en derhalve ook de uitzonderingsregeling vervat in artikel 4.2.1.2. geen toepassing kan vinden,*

*En terwijl, Uw Raad het gebrek aan wettelijk vereiste rechtsgrond zelfs ambtshalve sanctioneert omdat dit een onwettigheid is die de openbare orde aanbelangt (...)*

*Zodat, het bestreden besluit de in het middel aangehaalde bepalingen schendt vermits het enige weigeringsmotief steunt op een bepaling die niet van toepassing is op het aangevraagde.*

*...”*

## 1.2.

Een tweede middel neemt de verzoekende partij uit de schending van de artikelen 4.2.1.1 en 4.2.1.2 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven, artikel 4.3.1, §1, 1°, a VCRO, artikel 4.3.1, §1, 1°, b VCRO, artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, artikel 1.1.4 VCRO, artikel 4.7.23, §1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en de vereiste van wettelijke rechtsgrond.

De verzoekende partij stelt:

“ ...

*Doordat, het bestreden besluit de vergunning weigert op grond van het ontbreken van de minimale oppervlakte van het appartement op de bovenste verdieping, zoals vermeld in artikel 4.2.1.2 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven.*

*En doordat, het bestreden besluit dit motiveert als volgt:*

*“De aanvraag valt onder de toepassing van de algemene bouwverordening van de stad Leuven. De aanvraag omvat de opdeling van een zeer groot appartement met veel slaapkamers en beperkt terras naar een kleiner appartement en drie studentenkamers. De aanvraag valt onder toepassing van het art. 4.2.1. van de algemene bouwverordening inzake het opdelen van woningen. Art. 4.2.1.1. legt het verbod vast, art 4.2.1.2. legt een uitzonderingsbepaling vast voor één woonst en maximaal drie studentenkamers. Voor de te behouden woning wordt een netto vloeroppervlakte van meer dan 110m<sup>2</sup> vooropgesteld en een buitenruimte van 16m<sup>2</sup>.*

*De beroeper wijst op het art. 3.3.3. van de algemene bouwverordening en de contradictie met het art. 4.2.1.2. en besluit daaruit dat de verordening niet dient worden toegepast. Het art. 3.3.3. is een uitsluitingsregel van het art. 3.3.1., dat een gemiddelde vloeroppervlakte oplegt bij projecten met meergezinswoningen. Dit gaat aldus over nieuwe projecten waarin twee of meerdere woningen worden ondergebracht, en waarbij door een oppervlaktenorm toe te passen naar een bepaalde kwaliteit wordt gestreefd. Daarbij wordt er dan een uitzondering gemaakt voor de opdeling van één enkele woning. Die uitzondering wordt net gemaakt om een contradictie met het art. 4.2.1.2. uit te sluiten. De ongerijmdheid van beide artikels valt niet in te zien, hooguit kan het art. 3.3.3. als een overbodig artikel gelezen worden. Laat staan dat indien er een ongerijmdheid zou kunnen worden vastgesteld, dat de deputatie als administratief orgaan bevoegd is om een onwettigheid vast te stellen en aan de toepassing van de verordening voorbij te gaan. De aanvraag valt wel degelijk onder de toepassing van het art. 4.2.1.2. (en dus niet onder 3.3.1) gezien de aanvraag de opdeling van één enkel groot appartement (= woning) behelst.”*

*(...)*

*Terwijl, artikel 3.3.3. van de algemene bouwverordening van de stad Leuven wel degelijk van toepassing is en geenszins zonder meer als een “overbodig artikel” kan worden weggewuifd, (...)*

*En terwijl, de deputatie haar beslissing manifest tegenstrijdig motiveert waar zij enerzijds stelt dat artikel 3.3.3. “als een overbodig artikel” gelezen dient te worden en derhalve aan de toepassing ervan voorbij gaat, en anderzijds stelt dat zij als administratief orgaan niet bevoegd is om aan de toepassing van art. 4.2.1.2. van de algemene bouwverordening van de stad Leuven voorbij te gaan,*

*En terwijl, artikel 4.2.1.2. zelfs helemaal niet van toepassing is, zoals uit de uiteenzetting in het eerste middel blijkt, minstens de toepassing van artikel 4.2.1.2. van de algemene bouwverordening van de stad Leuven veel twijfelachtiger is dan de toepassing van art. 3.3.3., (...)*

*En terwijl, wanneer zij de toepassing van een norm kiest die de meest zwaarwichtige gevolgen heeft voor de bestuurde, zoals in casu, de motiveringsplicht in hoofde van de vergunningverlenende overheid des te strenger is (...),*

*En terwijl, artikel 4.2.1.2. van de algemene bouwverordening van de stad Leuven (zoals geïnterpreteerd in het bestreden besluit) niet alleen kennelijk tegenstrijdig is met artikel 3.3.3. van de algemene bouwverordening van de stad Leuven, maar ook met artikel 544 BW en bijgevolg in toepassing van artikel 159 Gw. buiten toepassing dient te worden gelaten,*

*En terwijl, de leer van de onbestaande rechtshandeling de administratieve overheid toelaat om op dergelijke onwettige rechtshandeling artikel 159 Gw. toe te passen (...),*

*En terwijl, voor zover het niet zou gaan om een onbestaande rechtshandeling, quod non, die de administratieve overheid toelaat artikel 159 Gw. toe te passen, Uw Raad als rechtscollege bevoegd is om ex artikel 159 Gw. het ruim geïnterpreteerde artikel 4.2.1.2. van de algemene bouwverordening van de stad Leuven buiten toepassing te laten.*

*Zodat, het bestreden besluit, genomen op grond van een tegenstrijdige motivering en op grond van een stedenbouwkundig voorschrift dat niet van toepassing is, de in het middel aangehaalde bepalingen schendt.*

#### **TOELICHTING BIJ HET TWEDE MIDDEL**

*Artikelen 3.3.1, 3.3.2. en 3.3.3. van de algemene bouwverordening van de stad Leuven (hierna: ABL) luiden als volgt:*

*(...)*

*In casu gaat het zonder enige twijfel om een opdeling van een woning waarbij een ééngezinswoning wordt bewaard in combinatie met max. 3 studentenkamers of één bijkomende woning.*

*Zulks wordt eveneens erkend in het bestreden besluit.*

*Conform artikel 3.3.3. moet in casu de bewaarde ééngezinswoning geen 110m<sup>2</sup> zijn.*

*Artikel 3.3.3. ABL situeert zich binnen hoofdstuk 3 “Woonkwaliteit”, waarover artikel 05. Van de ABL het volgende verduidelijkt:*

*“In dit hoofdstuk worden enkele minimale eisen met betrekking tot de oppervlakte van de woning en de lokalen, de private buitenruimte, daglichttoetreding, akoestische isolatie,... vastgelegd. Deze normen hebben als doel het garanderen van een minimale woonkwaliteit, zowel bij de realisatie van nieuwe woningen als bij de verbouwing van bestaande woningen. Het gaat om nieuwe regelgeving.*

*(...)*

*De stelling in het bestreden besluit (p. 4) als zouden de artikelen 3.3.1. en 3.3.3. enkel betrekking heeft op “nieuwe projecten waarin twee of meerdere woningen worden ondergebracht” is dan ook niet enkel ongefundeerd, ze is ook niet correct.*

*Artikel 4.1. ABL luidt als volgt:*

*(...)*

*Het gebouw is gelegen op 70 meter van het kernwinkelgebied en valt derhalve niet omwille van die grond uit te sluiten van het toepassingsgebied van hoofdstuk 4. Evenwel werd het gebouw vergund als “handelsruimte met appartement” luidens de vergunning dd. 7 oktober 2011.*



*In het licht daarvan is de toepassing van de voorschriften van hoofdstuk 4 twijfelachtig. Immers, ofschoon in het pand een “handelsruimte” vergund werd en geen specifieke “horecafunctie”, vermeldt de toelichting bij artikel 4.1 ABL:*

*“De bovenverdiepingen van commerciële panden zijn wel geschikt voor de huisvesting van studenten en passanten. Een soepeler beleid in dit gebied biedt precies kansen voor het wonen boven winkels.”*

*Artikel 4.2.1.2. ABL vormt een uitzondering op het verbod tot het opdelen van een eengezinswoning in meerdere woongelegenheden, mits voldaan is aan bepaalde minimale vloeroppervlaktes. De artikelen 4.2.1.1. en 4.2.1.2. luiden als volgt:*

*(...)*

*Beroeper merkt op dat het verbod ex artikel 4.2.1.1. luidt als volgt:*

*(...)*

*De ABL maakt een onderscheid tussen het begrip “eengezinswoning” en het begrip “woning”. Conform artikel 1.3. ABL is een “eengezinswoning” “een niet-gestapelde woning op een eigen perceel met een eigen voordeur die toegankelijk is vanuit het publiek domein”. Een “woning” is “elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande”.*

*Het gaat in casu helemaal niet om de opdeling van een eengezinswoning.*

*Immers het kwestieuze pand omvat 1) een handelsruimte, en 2) een “woning” in de zin van de ABL.*

*Het appartement boven de handelsruimte is echter absoluut geen “eengezinswoning” in de zin van de ABL. Het gaat helemaal niet om een niet-gestapelde woning op een eigen perceel met een eigen voordeur die toegankelijk is vanuit het publiek domein. Op het perceel bevindt zich immers ook nog een handelsruimte. Bovendien gaat het om een gestapelde woning zonder eigen voordeur toegankelijk vanuit het publiek domein aangezien de private toegang zich niet op het gelijkvloers bevindt.*

*Voor zover artikel 4.2.1.1. ABL zou geïnterpreteerd moeten worden als zou het verbod zich uitstrekken tot een “woning”, hetgeen aanmerkelijk ruimer is dan een “eengezinswoning”, is deze interpretatie onwettig wegens schending van artikel 544 BW en behoort het dat de desbetreffende (geïnterpreteerde) bepaling op grond van artikel 159 Gw. buiten toepassing wordt gelaten.*

*De aanvraag valt derhalve niet onder het verbod ex artikel 4.2.1.1. ABL, en dus ook niet onder de toepassing van artikel 4.2.1.2. ABL.*

*Minstens is er totaal geen reden om aan te nemen dat artikel 4.2.1.2. ABL van toepassing zou zijn, en artikel 3.3.3. ABL als “een overbodig artikel” beschouwd zou moeten worden.*  
*...*

## **2.1.**

De verwerende partij antwoordt op het eerste middel:

*“ ...*

*Artikel 4.2.1.2. ABL, bepaalt:*

*(...)*

*Of er in casu al dan niet sprake is van een eengezinswoning moet m.a.w. worden beoordeeld vóórdat de opdeling plaatsvindt.*

*De ABL definieert de eengezinswoning als volgt:*

*(...)*

*Om te bepalen of in casu het appartement zoals het bestond voor de opdeling, al dan niet te beschouwen is als een gestapelde woning, kan worden verwezen naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Leuven. Dit structuurplan verduidelijkt nl. wat dient te worden verstaan onder een ‘gestapelde woning’:*

*“Gestapelde woningen: het begrip gestapelde woning wordt gebruikt wanneer de private toegang tot de wooneenheid niet op de gelijkvloerse verdieping gelegen is, maar bijvoorbeeld ontsloten wordt via een centrale trappenhal die uitgaat op een overloop (in het gebouw) of op een galerij (in open lucht).*

*Ze kunnen desondanks beschikken over een private buitenruimte of een terras. Gestapelde woningen staan tegenover grondgebonden woningen.”*

*Ingevolge het structuurplan, is het appartement zoals het bestond voor de opdeling, te beschouwen als een niet-gestapelde woning. De toegang tot de woongelegenheden was immers gelegen op de gelijkvloerse verdieping langs de Ramberg en de handelszaak heeft steeds een afzonderlijke inkom gehad langs de Naamsestraat.*

*Er is in casu dan ook sprake van een niet-gestapelde woning op een eigen perceel met een eigen voordeur die toegankelijk is vanuit het publiek domein.*

*Nu werd aangetoond dat er sprake is van een ééngesinswoning in de zin van de ABL, oordeelde de deputatie in het bestreden besluit terecht dat de aanvraag valt onder het verbod zoals bedoeld in artikel 4.2.1.1. ABL en de bijhorende uitzondering zoals bedoeld in artikel 4.2.1.2. ABL.*

*De artikelen 4.2.1.1. en 4.2.1.2. ABL, bepalen het volgende:*

*(...)*

*De voorliggende aanvraag is slechts vergunbaar indien één eengezinswoning wordt behouden met een netto vloeroppervlakte van meer dan 110 m<sup>2</sup> met een aaneengesloten individuele private buitenruimte van meer dan 16 m<sup>2</sup>. Bovendien dient het aantal bijkomende woongelegenheden beperkt te zijn tot ten hoogste drie kamers die allen – apart van de hoofdwoongelegenheden – beschikken over alle nodige collectieve voorzieningen (keuken, sanitair, ...).*

*De ABL bepaalt dat de ‘Nettovloeroppervlakte van een woning’ als volgt dient berekend te worden:*

*(...)*

*Overeenkomstig het bepaalde in de ABL, bedraagt de netto-vloeroppervlakte van het nieuw gevormde appartement in casu ca. 88m<sup>2</sup>.*

*Het bestreden besluit motiveert de berekening van de nettovloeroppervlakte als volgt:*

*(...)*

*De bestreden beslissing stelt verder nog dat ter hoogte van de overloop op de eerste verdieping eventueel nog een beperkte ruimte zou kunnen worden toegevoegd, maar nooit de vereiste bijkomende 22m<sup>2</sup>.*

*De voorziene eengezinswoning voldoet bijgevolg niet aan de overeenkomstig art. 4.2.1.2. ABL vereiste minimale oppervlakte. In tegenstelling tot voor het gebrek aan buitenruimte, vraagt de aanvrager hiervoor ook geen afwijking.*

*Overeenkomstig artikel 1.2.1. ABL, kan een afwijking nochtans maar worden toegestaan op gemotiveerd verzoek van de aanvrager en bij specifieke en uitzonderlijke situaties die in het artikel zelf zijn opgesomd. Art. 1.2.1. ABL bepaalt nl. het volgende (...):*

*(...)*

*De aanvrager vraagt geen (gemotiveerde) afwijking voor de kleinere vloeroppervlakte van de voorziene eengezinswoning. Daarenboven voorziet de ABL geen afwijkingsmogelijkheid voor een kleinere oppervlakte van het appartement.*

*De situatie is trouwens niet dermate uitzonderlijk dat er niet tot oplossingen kan gekomen worden. Kleine hoekpercelen komen zeer frequent voor in de Leuvense binnenstad. De deputatie oordeelde terecht dat indien deze situatie als zeer 'specifiek' of 'bijzonder' wordt gezien, dit voor elk project kan gelden, vermits elke situatie in zeker opzicht wel zijn specifieke kenmerken heeft en niet identiek is.*

*De deputatie oordeelt bijgevolg terecht dat de aanvraag niet vergunbaar is.*

*De kritiek van verwerende partij als zou artikel 3.3.3. ABL strijdig zijn met art. 4.2.1.2. ABL, waardoor de ABL buiten toepassing zou moeten worden gelaten, kan evenmin worden bijgetreden. De bepalingen bedoeld in artikel 3.3.1. en 3.3.3. ABL zijn in casu immers niet relevant, zoals de deputatie reeds stelde in de bestreden beslissing en zoals verwerende partij hierna zal aantonen.*

*Na opsplitsing van een eengezinswoning in meerdere woongelegenheden, dienen de nieuw gecreëerde woningen in toepassing van artikel 4.2.1.2. ABL, te voldoen aan hoofdstuk 3, waaronder ook de artikelen 3.3.1. en 3.3.3. ABL.*

*Artikel 3.3.1. ABL bepaalt de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de nieuwe woningen.*

*Artikel 3.3.3. ABL bepaalt de gevallen waarin niet moet worden voldaan aan artikel 3.3.1.*

*ABL:*

*(...)*

*Voorliggende aanvraag heeft tot doel om de bovenverdiepingen van het pand te verbouwen van één appartement met 4 slaapkamers naar één appartement met twee slaapkamers en daarbij 3 studentenkamers. De aanvraag valt bijgevolg niet binnen het toepassingsgebied van art. 3.3.1. ABL.*

*Dat de aanvraag niet binnen het toepassingsgebied valt van artikel 3.3.1. ABL, neemt niet weg dat zij nog steeds dient te voldoen aan artikel 4.2.1.2. ABL.*

*De uitzondering zoals voorzien in artikel 3.3.3. ABL is net bedoeld om te vermijden dat een aanvraag onderhevig zou zijn aan twee bepalingen die verschillende minimale nettovloeroppervlaktes opleggen.*

*Enkel artikel 4.2.1.2. ABL is in casu van toepassing waardoor de aanvraag slechts vergunbaar is indien de behouden eengezinswoning een netto vloeroppervlakte heeft van meer dan 110 m<sup>2</sup> en een aaneengesloten individuele private buitenruimte van meer dan 16 m<sup>2</sup>.*

*De deputatie oordeelde dan ook terecht dat de aanvraag niet vergunbaar is, nu de vloeroppervlakte van het appartement slechts 88m<sup>2</sup> bedraagt en de aanvraag geen gemotiveerde aanvraag voor een afwijking heeft ingediend.*

*De artikelen 3.3.3. en 4.2.1.2. zijn geenszins tegenstrijdig, de ABL dient niet buiten toepassing te worden gelaten.*

*...*

## 2.2.

In antwoord op het tweede middel stelt de verwerende partij:

*“ ...*

*Verwerende partij gaat (...) geenszins voorbij aan de toepassing van artikel 3.3.3. ABL. De deputatie geeft in de bestreden beslissing zelfs duidelijk aan waarom zij van oordeel is dat in casu artikel 4.2.1.2. ABL moet worden toegepast i.p.v. artikel 3.3.1. jo. 3.3.3. ABL. Verwerende partij verwijst naar punt 5.6. ‘beoordeling’, paragraaf e) van de bestreden beslissing (...):*

*(...)*

*De deputatie stelt m.a.w. dat artikel 3.3.3. ABL de toepassing van artikel 3.3.1. ABL uitsluit nu er in casu sprake is van de opdeling van een ééngezinswoning in één woning en drie kamers.*

*Zoals verwerende partij reeds uitvoerig aantoonde bij de weerlegging van het eerste middel, is het niet omdat de artikelen 3.3.1. en 3.3.3. ABL in casu niet van toepassing zijn, dat de aanvraag niet langer onderhevig is aan artikel 4.2.1.2. ABL. Tevens werd bij de weerlegging van het eerste middel aangetoond dat artikel 4.2.1.2. ABL geenszins strijdig is met artikel 3.3.1. en artikel 3.3.3. ABL. Verwerende partij verwijst wat dat betreft dan ook integraal naar de weerlegging van het eerste middel, zoals hoger uiteengezet.*

*Bovendien is artikel 3.3.1. ABL enkel van toepassing op nieuwe woningen en niet op verbouwingen aan bestaande woningen. Artikel 3.3.1. ABL bepaalt immers het volgende (met eigen onderlijning):*

*(...)*

*In het kader van voorliggende aanvraag, worden werken uitgevoerd, waarbij het bestaande appartement wordt verbouwd van een appartement met vier slaapkamers naar een appartement met twee slaapkamers. Bijkomend worden drie kamers gecreëerd.*

*Het vroegere appartement blijft m.a.w. bestaan, zij het met slechts twee slaapkamers. Het appartement blijft bestaan. Het is geen ‘nieuwe woning’, in tegenstelling tot de drie kamers die gecreëerd worden. Vermits het appartement niet te beschouwen is als een ‘nieuwe woning’, is artikel 3.3.1. ABL sowieso niet van toepassing op het appartement, ook al zou de aanvraag niet binnen de uitzonderingsregel vallen van artikel 3.3.3. ABL.*

*In de zin dat de aanvraag niet binnen het toepassingsgebied valt van de artikelen 3.3.1. en 3.3.3. ABL, en artikel 3.3.1. ABL sowieso niet van toepassing is op het appartement, is artikel 3.3.3. ABL in casu inderdaad te beschouwen als een ‘overbodig artikel’.*

*Artikel 4.2.1.2. ABL is evenmin strijdig met artikel 544 B.W..*

*Artikel 544 B.W. bepaalt het volgende (met eigen onderlijning):*

*“Eigendom is het recht om op de meest volstrekte wijze van een zaak het genot te hebben en daarover te beschikken, mits men er geen gebruik van maakt dat strijdig is met de wetten of met de verordeningen.”*

*Artikel 544 B.W. bepaalt weliswaar dat een eigenaar het recht heeft om op de meest volstrekte wijze het genot te hebben van een zaak en daarover te beschikken, doch stelt ook dat het gebruik van de eigendom niet strijdig mag zijn met de wetten en verordeningen. In die zin dient de eigenaar ook de ABL na te leven en is er geen strijdigheid tussen de ABL en artikel 544 B.W.*

*Verzoekende partij laat verder na om op enigerlei wijze aan te tonen in welke zin de bestreden beslissing strijdig zou zijn met art. 4.3.1 §1, 1° a), art. 4.3.1 §1, 1° b), art. 4.3.1 §2, 1°, art. 1.1.4 en art. 4.7.23 §1 van de VCRO. Het middel is in die mate dan ook onontvankelijk.  
...*

### 3.1.

Op het antwoord op het eerste middel repliceert de verzoekende partij in haar wederantwoordnota:

*“... ”*

*In de antwoordmemorie wordt verwezen naar de definitie van een gestapelde woning volgens het Ruimtelijk Structuurplan Leuven en wordt de indruk gewekt dat de deputatie de toepasselijkheid van artikel 4.2.1.1. van de Algemene Bouwverordening zou hebben afgeleid uit de definitie van wat een gestapelde woning is volgens de voorschriften van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Leuven.*

*Deze motivering is helemaal niet terug te vinden in het bestreden besluit. Dit is ook normaal. In toepassing van artikel 2.1.2. §7 VCRO vormen de ruimtelijks structuurplannen immers geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen, zodat, indien de deputatie voor de beoordeling van de vergunningsaanvraag had teruggегреpen naar de definitie die het ruimtelijk structuurplan Leuven aan de een “gestapelde woning” gaf het bestreden besluit artikel 2.1.2. §7 zou hebben geschonden.*

*Nu dit verweer verwijst naar een element dat niet in het bestreden besluit zit verrat, en dat overigens, indien het dit wel zou bevatten, het bestreden besluit onwettig zou hebben gemaakt, kan het niet worden aanvaard ter weerlegging van het door beroeper ingeroepen middel.*

*In het bestreden besluit wordt helemaal niet gemotiveerd waarom naar het oordeel van de deputatie de woning geen gestapelde woning zou zijn, daar waar uit de ter vergunning voorgelegde plannen duidelijk blijkt dat de vergunningsaanvraag slaat op de eerste verdieping en zolderverdieping van een bestaand gebouw waarvan enkel een berghok op het gelijkvloers is gelegen. Dat het in casu niet om een “gestapelde woning” zou gaan is dus alles behalve evident.*

*Verder wijdt de memorie van de deputatie bij de beantwoording van het eerste middel nog een aantal paragrafen aan de verenigbaarheid van artikel 4.2.1.2. van de Algemene Bouwverordening Leuven met artikel 3.3.1-3.3.3. van dezelfde verordening. Nu echter het middel niet op de schending van deze normen wordt geënt, is dit verweer irrelevant.  
...”*

### 3.2.

Op het antwoord op het tweede middel repliceert de verzoekende partij in haar wederantwoordnota:

“ ...

*In de beantwoording van het tweede middel verwijst de deputatie louter naar de motivering van het bestreden besluit en herneemt de bewering dat de artikelen 3.1. jo 3.3. van de ABL enkel van toepassing zouden zijn op nieuwe projecten, waarin twee of meerdere woningen worden ondergebracht, en waarbij dan – in artikel 3.3. een uitzondering zou worden gemaakt voor de opdeling van één enkele woning.*

*Het ontgaat beroeper echter totaal in welke zin een aanvraag tot de opdeling van een bestaande woning zou kunnen kaderen in een nieuw project, nu de term “opdeling” toch uitsluitend kan verwijzen naar de opdeling van iets dat reeds bestaat. Het ontgaat beroeper evenzeer op welke wijze de vergunningsaanvraag waarop het bestreden besluit zou slaan iets anders zou kunnen betekenen dan een vraag tot de opdeling van een woning waarbij een ééngezinswoning wordt bewaard samen met maximaal drie studentenkamers.*

*Beroeper ziet ten slotte ook niet in waarom artikel 3.3.3. een overbodig artikel zou zijn, dat dan maar buiten toepassing moet worden gelaten terwijl het de verbodsbepaling 3.3.1. die de vergunning van het voorliggende project onmogelijk zou maken ten voordele van beroeper uitsluit.*

*Op p. 9 §2 van de antwoordmemorie stelt de deputatie in die zin inderdaad terecht dat de deputatie van oordeel is dat artikel 3.3.3. ABL de toepassing van artikel 3.3.1. ABL uitsluit, nu er in casu geen sprake is van de opdeling van een woning in een ééngezinswoning en drie kamers. De deputatie verklaart daarmee echter niet waarom, na de uitsluiting van artikel 3.3.1., beroepers niet zouden mogen bogen op de inhoud van artikel 3.3.3. dat duidelijk stelt dat de oppervlakteminima voor meergezinswoningen voor de ter vergunning voorliggende aanvraag niet van toepassing is.*

*De memorie van antwoord bevat dan ook geen enkele aanvaardbare motivering voor de toepasbaarheid van artikel 3.3.3. van de ABL die het project van beroeper expliciet van oppervlakteminima vrijstelt, zodat de vergunning niet op basis van deze oppervlakte kan worden geweigerd.*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij rekent artikel 1.1.4 VCRO, artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO, artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO en artikel 4.7.23, §1 VCRO tot de geschonden geachte rechtsregels.

In haar middelen zet zij nergens uiteen op welke wijze de bestreden beslissing de bovenvermelde rechtsregels schendt.

Voor zover ze aan de schending van die bepalingen ontleend worden, zijn de middelen onontvankelijk.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met voorschriften van een stedenbouwkundige verordening.

Artikel 1.3 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven (vervolgens: ABL) definieert een woning of wooneenheid als “elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande”. Een eengezinswoning of gezinswoning

wordt als “een niet-gestapelde woning op een eigen perceel met een eigen voordeur die toegankelijk is vanuit het publiek domein” gedefinieerd. Uit artikel 1.3 ABL blijkt voorts dat een kamer als een specifieke woningcategorie geldt.

Hoofdstuk 3 ABL bevat de stedenbouwkundige voorschriften betreffende de kwaliteit van de woningen. Artikel 3.1.2 ABL bepaalt dat die voorschriften van toepassing zijn op ‘nieuwe woningen’. Nieuwe woningen kunnen ontstaan door nieuwbouw, vernieuwbouw en herbouw, maar ook door functiewijzigingen en het opdelen van bestaande woningen.

Artikel 3.3 ABL bepaalt onder meer:

“ ...

*3.3.1. In projecten met meergezinswoningen bedraagt de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de nieuwe woningen minstens 90m<sup>2</sup>.*

*3.3.2. Indien een woning groter dan 300m<sup>2</sup> wordt omgevormd tot een meergezinswoning, moet minstens één volwaardige eengezinswoning van 110m<sup>2</sup> worden overgehouden met een private buitenruimte van minimaal 16m<sup>2</sup>. De woonentiteiten na opdeling moeten gemiddeld 90m<sup>2</sup> zijn. Om dit gemiddelde te bekomen wordt de oppervlakte van de eengezinswoning meegerekend.*

*3.3.3. Deze regel is niet van toepassing:*

*(...)*

*bij de opdeling van woningen waarbij een ééngezinswoning wordt bewaard in combinatie met max. 3 studentenkamers of één bijkomende woning;*

*...”*

Hoofdstuk 4 ABL bevat de voorschriften die het opdelen in meerdere wooneenheden, het samenvoegen en de functiewijziging van woningen regelen.

Luidens artikel 4.2.1.1 ABL is het verboden om een eengezinswoning op te delen in meerdere wooneenheden.

Op dit principiële verbod formuleert artikel 4.2.1.2 ABL de volgende uitzondering:

“ ...

*Op het in 2.1.1 vermelde verbod wordt een uitzondering gemaakt indien na opdeling één eengezinswoning wordt behouden met een netto vloeroppervlakte van meer dan 110 m<sup>2</sup> en met een aaneengesloten individuele private buitenruimte van meer dan 16 m<sup>2</sup>, en indien het aantal bijkomende wooneenheden wordt beperkt tot ten hoogste drie kamers of één andere woning. Indien er kamers worden voorzien, moeten deze – apart van de hoofdwooneenheid- beschikken over alle nodige collectieve voorzieningen (keuken, sanitair, ... ) volgens het Kamerdecreet en voldoen aan de vereisten uit hoofdstuk 6. Indien er een bijkomende woning wordt voorzien, moet deze – apart van de hoofdwooneenheid- beschikken over alle nodige voorzieningen (keuken, sanitair, ... ) en voldoen aan de vereisten uit hoofdstuk 3.*

*...”*

4.

Tot hun essentie teruggebracht, houden de middelen in dat het op te delen appartement boven het handelspand geen eengezinswoning in de zin van artikel 1.3 ABL is, dat wil zeggen een niet-gestapelde woning op een eigen perceel met een eigen voordeur die toegankelijk is vanuit het publiek domein, dat het in artikel 4.2.1.1 ABL besloten principiële verbod op het opdelen van een

eengezinswoning en de daarop gemaakte uitzondering in artikel 4.2.1.2 ABL aldus niet van toepassing zijn, en dat de aanvraag integendeel valt onder en vergund kan worden op grond van artikel 3.3.3 ABL dat in het voordeel van de verzoekende partij een uitzondering maakt op de bepaling van artikel 3.3.1 ABL.

Het betoog van de verzoekende partij bevat een tegenspraak. Zij betwist de kwalificatie in de bestreden beslissing van het op te delen appartement als eengezinswoning. Wel maakt de verzoekende partij aanspraak op de uitzonderingsregel van artikel 3.3.3 ABL waarmee zij impliciet maar zeker de kwalificatie als eengezinswoning erkent. Artikel 3.3.3 ABL, waarvan de parallel met artikel 4.2.1.2 ABL moeilijk ontkend kan worden, vereist immers dat er na de opdeling een eengezinswoning “bewaard” wordt in combinatie met ofwel maximaal drie studentenkamers, ofwel een bijkomende woning. De verzoekende partij ontkent het bestaan van een eengezinswoning om vervolgens te stellen dat er een eengezinswoning bewaard wordt. Het is van twee dingen een. Het appartement is een eengezinswoning of het is dat niet. Het is niet meteen duidelijk hoe er na de opdeling een eengezinswoning “bewaard” kan worden die vóór de opdeling niet bestond. De argumentatie van de verzoekende partij is op twee met elkaar onverzoenbare stellingen gebouwd.

Het blijkt voorts dat elk van beide stellingen niet tot de afgifte van de door de verzoekende partij aangevraagde vergunning kan leiden. Als er sprake is van een eengezinswoning in de zin van artikel 1.3 ABL, geldt het in artikel 4.2.1.1 ABL bepaalde principiële verbod op het opdelen van eengezinswoningen. De aanvraag van de verzoekende partij blijkt niet te voldoen aan de in artikel 4.2.1.2 ABL gestelde voorwaarden om van dat verbod af te wijken. De verzoekende partij kan in dat geval ook geen aanspraak maken op de in artikel 4.1 ABL bepaalde uitzondering, aangezien er in het pand geen vergunde of vergund geachte horecafunctie gevestigd blijkt te zijn.

Als het appartement geen eengezinswoning is, is de consequentie dat artikel 3.3.1 ABL van toepassing is. Uit de gegevens van de zaak blijkt, en de verzoekende partij erkent ook met haar aanspraak op de uitzonderingsregel van artikel 3.3.3 ABL, dat de aanvraag niet aan de in artikel 3.3.1 ABL vereiste gemiddelde netto vloeroppervlakte van minstens 90 m<sup>2</sup> van de nieuwe woningen voldoet. Daaruit volgt dat de verzoekende partij geen belang heeft bij een vernietiging op grond van de gebeurlijk onjuiste kwalificatie als eengezinswoning, aangezien de verwerende partij in dat geval enkel de strijdigheid met artikel 3.3.1 ABL kan vaststellen.

De in ondergeschikte orde geformuleerde kritiek op de wettigheid van artikel 4.2.1.2 ABL, voor zover die bepaling een ruimer toepassingsgebied dan eengezinswoningen zou hebben, mist relevantie.

5.

De middelen worden verworpen.



## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep wordt verworpen.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 22 augustus 2017 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF