

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/1518 van 30 augustus 2016  
in de zaak 1314/0240/A/9/0234

*In zake:* mevrouw **Anne SAELEMAEKERS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Michiel DEWEIRDT  
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Doorniksewijk 66  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:* het college van burgemeester en schepenen van de **stad LEUVEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Bert BEELEN  
kantoor houdende te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 16 december 2013 de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 24 oktober 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 21 juni 2013 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het aanpassen van een woning met tandartspraktijk naar kamers met tandartspraktijk.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 3001 Leuven (Heverlee), Tervuursesteenweg 96 met als kadastrale omschrijving afdeling 10, sectie A, nummer 151E2.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomen partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 5 mei 2015, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Michiel DEWEIRDT en de heer Chris DE GANCK, gevolmachtigde, die voor de verzoekende partij verschijnen, advocaat Johan VANSTIPELEN die *loco* advocaat Bert BEELEN voor de tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### **III. TUSSENKOMST**

Het college van burgemeester en schepenen van de stad LEUVEN verzoekt met een aangetekende brief van 5 maart 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 8 april 2014 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

### **IV. FEITEN**

Op 6 november 1997 geeft de tussenkomende partij aan de verzoekende partij een bouwvergunning af voor de oprichting van een woning met tandartspraktijk op het perceel gelegen te 3000 Leuven, Tervuursesteenweg 96 met als kadastrale omschrijving afdeling 10, sectie A, nummer 151E2.

Op 8 oktober 2012 stelt een toezichthoudend ambtenaar van de stad Leuven ten laste van de verzoekende partij een proces-verbaal van vaststelling van een stedenbouwmisdrijf op. Het proces-verbaal vermeldt als wederrechtelijke handelingen het omvormen van een eengezinswoning met complementaire tandartspraktijk op het gelijkvloers tot een tandartspraktijk met zes studentenkamers en hun gemeenschappelijke ruimten zonder de nodige stedenbouwkundige vergunning.

Op 9 april 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij de tussenkomende partij een aanvraag in voor een regularisatievergunning voor de functionele aanpassing van een eengezinswoning met tandartspraktijk naar studentenkamers met tandartspraktijk.

De woonkamer op de eerste verdieping wordt in twee studentenkamers opgedeeld. Op de tweede verdieping worden de drie kamers als studentenkamers gebruikt.

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

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor er een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, evenmin binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

De dienst Bouwen van de stad Leuven brengt op 25 april 2013 een gunstig advies uit.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 26 april 2013 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 12 juni 2013 een ongunstig advies uit.

De tussenkomen partij weigert op 21 juni 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

De verzoekende partij tekent tegen die beslissing op 23 juli 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 25 september 2013 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 22 oktober 2013 beslist de verwerende partij op 24 oktober 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*a) Het goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. De aanvraag voorziet in een verbouwing zonder toename van de bebouwde oppervlakte. De uitbreiding valt onder de ondergrens van de toepassing van de provinciale verordening op het afkoppelen van hemelwater. De aanvraag houdt dus geen wezenlijke 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. Artikel 5.4.8 bepaalt dat er bij een verbouwing met kamers 1 parkeerplaats per bijkomende begonnen schijf van 3 kamers dient voorzien worden en 1 fietsenstalling per kamer. Er moeten dus 2 parkeerplaatsen en 5 fietsenstallingen gerealiseerd worden. Voor de fietsenstallingen is voldoende plaats in de garage. Op de plannen zijn geen bijkomende parkeerplaatsen getekend. 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 vergunde toestand is deze waarvoor vergunning werd afgeleverd, of die toestand die het laatste werd bereikt zonder dat daar een vergunning voor nodig was. Het wijzigen van het aantal woongelegenheden werd vanaf 1996 vergunningsplichtig. Het pand is in 1997 vergund als eengezinswoning met tandartspraktijk.*

*e) De aanvraag valt onder de toepassing van de algemene bouwverordening van de stad Leuven. Dit maakt dat zowel aan de inplanting als aan de kwaliteit van de woningen een groot aantal voorschriften zijn verbonden. Artikel 2.1.1 stelt dat het verboden is een woning op te delen in meerdere woongelegenheden indien de woning beschikt over een netto vloeroppervlakte van meer dan 90m<sup>2</sup>, en minder dan 250m<sup>2</sup> en over een potentiële buitenruimte van meer dan 16m<sup>2</sup>, tenzij er ten minste één woning van minimaal 110m<sup>2</sup> met een aaneengesloten individuele private buitenruimte van 16m<sup>2</sup> en maximaal drie kamers behouden blijft. De woning heeft een oppervlakte van circa 190m<sup>2</sup> en beschikt over een terras en een zeer grote tuin. Ze wordt opgesplitst in vijf studentenkamers. 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 aan grote woningen maximaal moet behouden blijven. De aanvraag is dus in strijd met een essentieel beleidsmatig uitgangspunt van de stad Leuven.*

*De aanvrager stelt in zijn beroepsschrift dat het pand waarop de aanvraag betrekking heeft nét als het kernwinkelgebied gekenmerkt wordt door een multifunctioneel en bezoekersgericht karakter door de aanwezigheid van een tandartspraktijk in het pand en dat het pand om die reden niet aantrekkelijk is voor permanente bewoning.*

*De algemene bouwverordening bepaalt in hoofdstuk 4, artikel 1.1 dat de regels over opdelen en functiewijzigingen niet van toepassing zijn in het kernwinkelgebied. Het kernwinkelgebied zoals welomschreven vastgelegd in de verordening bestaat uit de belangrijkste winkelstraten en hun zijstraten in de binnenstad van Leuven. Het is duidelijk dat andere bezoekerskernen zoals die bestaan in Kessel-Lo, een gedeelte van de Tiensesteenweg, Terbank, ..., om welke redenen dan ook, niet zijn opgenomen in dit kernwinkelgebied. Het multifunctionele en bezoekersgerichte karakter van het kernwinkelgebied kan eveneens niet vergeleken worden met dat van een individueel pand met tandartspraktijk. Het karakter wordt immers bepaald door het groot aantal uiteenlopende functies die zich in dat kernwinkelgebied bevinden en die een groot gemengd publiek aantrekken. De aanwezigheid van een beperkte complementaire functie (50m<sup>2</sup>) in een dergelijk groot pand heeft allerm minst een gelijkaardige impact. Gezien er in het pand slechts één praktijkruimte aanwezig is overlapt het bezoek van hoogstens een aantal patiënten elkaar in de wachtzaal. De eengezinswoning beschikt over een ruime garage, ruime leefruimtes met aansluitend terras, een bureel, drie slaapkamers en voldoende bergruimte. De woning kan bovendien gebruik maken van een grote achterliggende tuin. Er kan dus onmogelijk gesteld worden dat de woning niet aantrekkelijk is voor permanente bewoning.*

*In het beroepsschrift wordt verder geopperd dat de bovenliggende woning om praktische redenen niet apart kan gebruikt worden. Hier kan worden opgemerkt dat het pand vergund is als eengezinswoning met tandartspraktijk. Wanneer de aanvrager de tandartspraktijk en eengezinswoning los van elkaar wenst te gebruiken/verhuren dienen hier indien vereist de nodige verbouwingswerken worden aangevraagd. Deze praktische bezwaren kunnen in geen geval de opdeling in studentenkamers verantwoorden. Het pand is immers nog steeds als eengezinswoning vergund en kan ook als dusdanig gebruikt worden.*

*f) In bijkomende en ondergeschikte orde kan de opmerking van de stad Leuven omtrent het niet naleven van de voorwaarden bij de vergunning van 1997 bijgetreden worden. Er werd toen opgelegd om de dubbele deur achteraan te vervangen door bv. een deur met een raam of een smallere deur om een doorrit naar de tuin te vermijden. De dubbele deur is nog duidelijk aanwezig, er is niet voldaan aan deze voorwaarde. De wijze waarop bepaalde zaken kunnen aangevraagd of gemeld worden heeft niets te maken met de uitvoering van bepaalde voorwaarden. Het niet uitvoeren van een expliciete voorwaarde blijft een bouwovertreiding.*

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

- het pand werd in 1997 vergund als eengezinswoning met tandartspraktijk;*
- de aanvraag is in strijd met artikel 2.4.1, hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening, dat als essentieel beleidsmatig uitgangspunt van de stad Leuven bestaande eengezinswoningen wil vrijwaren van opdeling in kleinere woonegelegenheden, de ruime woning is zeer geschikt als eengezinswoning en kan niet opgesplitst worden in studentenkamers.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

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

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

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

Een eerste middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet), en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij voert aan:

*“ ...*

*Doordat de Deputatie geen rekening heeft gehouden met de argumentatie van verzoekster zoals verwerkt in de aanvullende nota van 18 oktober 2013.*

*Terwijl art. 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen vereist dat de bestuurshandelingen de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de grondslag van de beslissing liggen en dat deze afdoende zijn.*

*En terwijl het materieel motiveringsbeginsel inhoudt dat een overheidsbeslissing gemotiveerd wordt met begrijpelijke motieven die juridisch en feitelijk correct zijn en die voldoende draagkrachtig zijn om de beslissing te schragen.*

*En terwijl het zorgvuldigheidsbeginsel voorschrijft dat de overheid verplicht is over te gaan tot een zorgvuldig onderzoek naar het bestaan van de in aanmerking komende feiten, en dat de feiten juist en volledig moeten zijn.*

*(...)*

*Er dient vastgesteld te worden dat de Deputatie nooit rekening heeft gehouden met de eerste bijkomende nota van verzoeker van 18 oktober 2013. In de bestreden beslissing wordt er geen melding van gemaakt.*

*De nota was bovendien vergezeld van twee aanvullende stukken, nl. een lijst met commerciële panden op de Tervuursesteenweg, en de voorstudie van de architect voor een eventuele verbouwing. (stuk 4) Ook het bestaan van deze stukken wordt niet vermeld, en maken dus blijkaar geen deel uit van de overwegingen van de deputatie.*

*De Deputatie stelt dan ook onterecht dat verzoekster geen nieuwe elementen had aangebracht tijdens de hoorzitting:*

*(...)*

*De Deputatie weigert dan ook de argumenten en middelen van verzoekster te behandelen; Op deze manier kunnen er uiteraard nooit nieuwe elementen worden aangebracht. De hoorzitting werd dan ook herleid tot een formele administratieve verplichting.*

*Dit is strijdig met motiveringsplicht. Dit is eveneens strijdig met de zorgvuldigheidsplicht van de overheid om kennis te nemen van alle stukken die dienstig zijn om met kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen.*

*...”*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*“..."*

*Het feit dat de deputatie de argumenten die verzoekende partij in haar aanvullende nota heeft uitgezet, niet in aanmerking neemt, impliceert geenszins dat er sprake zou zijn van een schending van de materiële motiveringsplicht, de formele motiveringsplicht of de zorgvuldigheidsplicht.*

*De deputatie treedt immers niet op als administratief rechtscollege maar als orgaan van het actief bestuur. Hieruit volgt dat zij, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, er niet toe is gehouden om al de in het beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt te beantwoorden. Het volstaat dat zij 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 de hem opgedragen wettigheidscontrole kan uitoefenen, dat hij met andere woorden kan nagaan of de overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld, en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar bestreden besluit is kunnen komen. (...)*

*Dat verzoekster een bijkomende nota heeft bijgebracht wordt niet betwist. De deputatie is echter tot de vaststelling gekomen dat de aanvullende nota en de toegevoegde stukken*

*geen nieuwe, relevante elementen toevoegde aan het dossier die van aard waren om de beoordeling door de deputatie te beïnvloeden. Dit impliceert niet de facto dat de motiveringsplicht of de zorgvuldigheidsplicht worden geschonden.*

*In casu vermeldt de bestreden beslissing omstandig de redenen waarom de aanvraag niet vergunbaar is. Er kan ter zake verwezen worden naar punt 5.6. beoordeling, paragrafen c) - f), van de bestreden beslissing:*

*(...)*

*Zoals blijkt, is de motivering van de bestreden beslissing afdoende. De motivering is pertinent: ze heeft duidelijk met de beslissing te maken. Ze is tevens draagkrachtig: de motivering is duidelijk, niet tegenstrijdig, juist, pertinent, concreet, precies en volledig, en dat de aangehaalde motieven volstaan om de beslissing te schragen. De motivering is bovendien opgenomen in de bestreden beslissing zelf.*

*Bij de voorbereiding van de beslissing heeft de deputatie alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd zodat ze met kennis van zaken tot de bestreden beslissing is gekomen. De deputatie had kennis van het administratief dossier en de aanvrager werd op zijn vraag gehoord doch de deputatie heeft geoordeeld dat de aanvrager op de hoorzitting geen bijkomende, nieuwe, relevante gegevens heeft bijgebracht.*

*... ”*

3.

De tussenkomen partij verwijst naar het antwoord op het middel in de antwoordnota van de verwerende partij en sluit zich daarbij aan.

4.

In haar wederantwoordnota repliceert de verzoekende partij:

*“ ...*

*Er moet worden vastgesteld dat de deputatie niet ontkent dat een bijkomende nota met twee extra bewijsstukken werden toegevoegd ter gelegenheid van de hoorzitting, waaronder een voorstudie van de architect.*

*Deze onderbouwde nota bevatte een tegenantwoord op het advies van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar. Hierin werd uiteengezet dat de motivering van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar onjuist en tegenstrijdig was.*

*De voorstudie van de architect (stuk 4b) bevat een duidelijke opgave van de verschillende oppervlaktes van de woning. In de bestreden beslissing wordt hierover niets gezegd, nochtans zijn de vloeroppervlaktes ook essentieel voor de toepassing van de ABSL.*

*Desondanks beweert de deputatie nog steeds dat er geen nieuwe relevante feiten werden aangebracht. Dit is een a posteriori-argumentatie waarmee achteraf geen rekening kan worden gehouden.*

*Verwerende partij weigerde – zonder enige motivering - de aangereikte argumenten van verzoekster te lezen, te behandelen of in overweging te nemen. Op deze manier blijft verwerende partij blind voor de argumentatie van verzoekster hetgeen als een vorm van rechtsweigering kan aanzien worden. Dit is uiteraard strijdig met de Beginselen van Behoorlijk Bestuur.*

*Het aldus negeren van de replieknota is strijdig met motiveringsplicht. Dit is eveneens strijdig met de zorgvuldigheidsplicht van de overheid om kennis te nemen van alle stukken die dienstig zijn om met kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen.*  
...

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het middel verwijt de verwerende partij dat zij in de bestreden beslissing zonder meer het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overgenomen heeft, zonder te antwoorden op de aanvullende nota van 18 oktober 2013 en de twee daarbij gevoegde stukken die de verzoekende partij met het oog op de hoorzitting ter betwisting van dat verslag neergelegd heeft.

2.

Wanneer de verwerende partij op grond van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld administratief beroep, treedt zij niet op als bestuurlijk rechtscollege, maar als orgaan van actief bestuur. Artikel 3 van de Motiveringswet vereist niet dat de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan op alle in graad van administratief beroep aangevoerde argumenten rechtstreeks en punt voor punt antwoordt. Het volstaat dat de bestreden beslissing duidelijk de redenen doet kennen die haar verantwoorden en waaruit, expliciet of impliciet, blijkt waarom de aangevoerde argumenten niet worden aanvaard, zonder dat alle argumenten *in extenso* beantwoord worden. Een dergelijke verplichting vloeit evenmin voort uit het zorgvuldigheidsbeginsel.

In de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij dat de regularisatieaanvraag van de verzoekende partij in strijd is met artikel 2.1.1 van hoofdstuk 4 van de Algemene Bouwverordening stad Leuven, zoals definitief vastgesteld door de gemeenteraad van de stad Leuven van 31 augustus 2009 en door de verwerende partij goedgekeurd op 12 november 2009 (vervolgens: algemene bouwverordening). Die bepaling verbiedt de opdeling van een woning in meerdere woongelegenheden als de woning over een netto vloeroppervlakte van meer dan 90 m<sup>2</sup> en minder dan 250 m<sup>2</sup>, en over een potentiële buitenruimte van meer dan 16 m<sup>2</sup> beschikt. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast dat de woning niet behoort tot het kernwinkelgebied, zoals afgebakend in de definitie van hoofdstuk 1 van de algemene bouwverordening, dat de regularisatieaanvraag onder het toepassingsgebied van de verbodsregel van artikel 2.1.1 van hoofdstuk 4 van die verordening valt en dat de verzoekende partij geen aanspraak kan maken op de door artikel 2.1.2 van hoofdstuk 4 bepaalde uitzondering op de verbodsregel.

Zoals blijkt uit de beoordeling van het tweede middel, slaagt de verzoekende partij er niet in om de deugdelijkheid van dat weigeringsmotief te weerleggen en heeft de verwerende partij rechtmatig artikel 2.1.1 van hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening op de regularisatieaanvraag toegepast.

Het middel wordt verworpen.

#### **B. Tweede middel**

##### *Standpunt van de partijen*

1.

Een tweede middel neemt de verzoekende partij uit de schending van artikel 3 van de Motiveringswet, artikel 2.1.1, hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening, en uit de schending



van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij argumenteert het volgende:

“ ...

*Doordat de Deputatie een verkeerde interpretatie geeft aan het begrip ‘woning’ en dienvolgens een foute inschatting maakt van het woongedeelte.*

*Terwijl artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen vereist dat de bestuurshandelingen de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de grondslag van de beslissing liggen en dat deze afdoende zijn.*

*Terwijl artikel 2.1.1 van hoofdstuk 4 van de Algemene Bouwverordening Stad Leuven een opsplitsing toelaat van een woning kleiner dan 90m<sup>2</sup>.*

*En terwijl het materieel motiveringsbeginsel inhoudt dat een overheidsbeslissing gemotiveerd wordt met begrijpelijke motieven die juridisch en feitelijk correct zijn en die voldoende draagkrachtig zijn om de beslissing te schragen.*

*En terwijl het zorgvuldigheidsbeginsel voorschrijft dat de overheid verplicht is over te gaan tot een zorgvuldig onderzoek naar het bestaan van de in aanmerking komende feiten, en dat de feiten juist en volledig moeten zijn.*

#### **b. toelichting**

1.

*Het pand is volgens het Gewestplan gelegen in woongebied, en is niet gelegen binnen de grenzen van een verkaveling, of een ruimtelijk uitvoeringplan.*

*De aanvraag is aldus principieel niet strijdig met de bestemmingsvoorschriften van het gebied. Studentenkamers zijn mogelijk in een woongebied.*

*Desondanks wordt de vergunning expliciet geweigerd omwille van de ligging van het pand. Het pand is immers niet gelegen in het ‘kernwinkelgebied’ zoals in de Algemene Bouwverordening Stad Leuven (hierna ‘ABSL’) beschreven.*

2.

*De Deputatie oordeelt dat de aanvraag in strijd is met art 2.1.1 van hoofdstuk 4 ABSL.*

*Hierbij dient te worden opgemerkt dat sinds 2013 een nieuwe versie van deze bouwverordening van kracht is, waarbij de inhoud, de indeling en de nummering van de artikels zijn gewijzigd. De Deputatie heeft evenwel toepassing gemaakt van deze ‘oude’ verordening.*

*Artikel 2.1.1 van hoofdstuk 4 bepaalt het volgende:*

*(...)*

*Onder netto-vloeroppervlakte van een woning wordt het volgende verstaan:*

*(...)*

*De Deputatie stelt dat de woning beschikt over een netto vloeroppervlakte van 190m<sup>2</sup> en beschikt over een terras en een zeer grote tuin. Deze berekening en stelling is onjuist, en*

*volgt uit het feit dat de stukken, aangebracht tijdens de hoorzitting, niet in overweging werden genomen, evenmin als dat de argumenten van het beroepschrift werden in overweging genomen.*

*Onder woning moet immers verstaan worden 'Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande'. (art. 4 Hoofdstuk 1 ABSL)*

*Verder dient een woning als elementaire uitrusting te beschikken over een gootsteen (keuken) en een wasplaats met ligbad of douche, aldus de Vlaamse kwaliteitseisen voor woningen.*

*Een deel van het pand is niet bestemd voor huisvesting, aangezien het een tandartsenpraktijk is; hetgeen ook voorzien was in de bouwvergunning van 6 november 1997. Dit deel van het pand maakt dan ook geen deel uit van 'woongedeelte' en is niet bestemd voor huisvesting.*

*Het terras omvat een oppervlakte die kleiner is dan 16m<sup>2</sup>, en is dus niet geschikt als potentiële buitenruimte van 16m<sup>2</sup> of meer.*

*De oppervlakte van de 'woning' die de Deputatie in rekening brengt is deze met inbegrip van garage, traphal, bureel, bergingen, keuken ed. Doch zoals ook in de vergunningsaanvraag en in de voorstudie van de architect vermeld, zijn deze ruimten, met hun bijhorende oppervlakte, als ondersteunende functie onontbeerlijk voor de medische praktijk. De Deputatie heeft dus de oppervlakte van een groot aantal lokalen dubbel gerekend, d.w.z. één maal voor de praktijk, en één maal voor de woning.*

*De Deputatie heeft met andere woorden geen rekening gehouden met de definitie van 'woning' en van 'netto-vloeroppervlakte van een woning'; evenmin heeft de Deputatie rekening gehouden met de elementaire kwaliteitseisen voor een woning. Bovendien moet elke beperking op het eigendomsrecht van verzoekster beperkend worden geïnterpreteerd.*

*De Deputatie heeft immers nergens ontkend, zelfs nog maar vermeld dat voor de ondersteunende functies voor de medische praktijk de lokalen keuken, traphal, badkamer op de bovengelige verdiepen ook nodig zijn om het medisch beroep op een wettelijk conforme en medisch – en hygiënisch verantwoorde manier te beoefenen.*

3.

*Als samenvatting vermeldt de bestreden beslissing dat de aanvraag in strijd is met artikel 2.4.1, hoofdstuk 4 ABSL.*

*Dit artikel vermeldt:*

*In een woning die beschikt over een netto vloer oppervlakte van meer dan 250m<sup>2</sup> en een potentiële buitenruimte van meer dan 16m<sup>2</sup> ...*

*Nergens in de weigeringsbeslissing wordt er melding gemaakt van dit artikel. Bovendien stelt de Deputatie dat de vloeroppervlakte het pand in het beste geval 190m<sup>2</sup> bedraagt, zodat dit artikel in elk geval niet van toepassing is of kan zijn.*

*De beslissing van de Deputatie is dus gestaafd op verkeerde artikels van de ABSL. Een beslissing moet nochtans in feite en in rechte correct gemotiveerd worden. Hierdoor is de*

beslissing van de Deputatie gebrekkig gemotiveerd of is de motivering minstens tegenstrijdig.

4.

Verder minimaliseert de Deputatie duidelijk de commerciële functie van het pand. De Deputatie spreekt immers slechts over 'één beperkte complementaire functie (50m<sup>2</sup>)'. De voorstudie van de architect van verzoekster vertrekt wel van het juiste uitgangspunt. (stuk 4b)

Hieruit blijkt duidelijk dat de Deputatie noch het beroepschrift, noch de voorstudie van de architect voldoende heeft bekeken. De voorstudie bevestigt dat de oppervlakte van de commerciële functie ongeveer 80,3m<sup>2</sup> (52,9 + 21,4 + 6) bedraagt, inclusief de oppervlakte van de traphal. Immers deze laatste oppervlakte wordt door de Deputatie op zeer subjectieve wijze bij de woonoppervlakte gerekend, maar niet bij de praktijkoppervlakte, ondanks dat de deputatie nergens ontkent dat deze oppervlakte weldegelijk nodig is voor de medische praktijk. De weigeringsbeslissing is dus duidelijk zeer subjectief en willekeurig, niet correct en niet deugdelijk feitelijk gemotiveerd.

In casu dient te worden geconstateerd dat de lokalen die de Deputatie als 'woning' bestempelt in de ruimste berekening 97m<sup>2</sup> bedragen. (zie voorstudie architect - stuk 4b)

Bovendien vallen deze lokalen dus niet onder de regelgeving artikel 2.1.1. ABSL aangezien de lokalen die de Deputatie desondanks als woning bestempelt niet beschikken over een potentiële buitenruimte van 16m<sup>2</sup>. Immers vanuit de lokalen is de tuin niet bereikbaar.

Daarnaast kunnen deze lokalen ook niet als woning worden bestempeld aangezien zij niet bereikbaar zijn, en niet beschikken over essentieel sanitair zoals keuken en badkamer. Een woning die niet over dergelijke functies beschikt, worden immers aanzien als ongeschikt voor bewoning volgens de kwaliteitseisen van de Vlaamse Wooncode. Immers deze lokalen zijn nodig voor de medische praktijkvoering, dus voor het beroepsinkomen van verzoekster, wat geenszins wordt ontkend in de bestreden beslissing.

De lokalen die de deputatie aldus bestempelt als 'woning' voldoen niet aan de definitie van 'woning' als dusdanig, zodat de deputatie zich niet kan beroepen op artikel 2.1.1 ABSL. Dit artikel is slechts toepasbaar op een volwaardige 'woning' hoofdzakelijk bestemd voor de huisvesting; en niet op een verzameling woonlokalen die essentiële vereisten van een woning ontbreken.

De bestreden beslissing is dan ook strijdig met artikel 2.1.1. van hoofdstuk 4 ABSL en vertrekt vanuit een verkeerde definitie van 'woning' en vanuit een onjuiste berekening van de oppervlaktes.

5.

De Deputatie stelt in haar beslissing verder het volgende:

"In het beroepsschrift wordt verder geopperd dat de bovenliggende woning om praktische redenen niet apart kan gebruikt worden. Hier kan worden opgemerkt dat het pand vergund is als eengezinswoning met tandartspraktijk. Wanneer de aanvrager de tandartspraktijk en eengezinswoning los van elkaar wenst te gebruiken/verhuren dienen hier indien vereist de nodige verbouwingswerken te worden aangevraagd. Deze praktische bezwaren kunnen in geen geval de opdeling in studentenkamers

*verantwoorden. Het pand is immers nog steeds als een gezinswoning vergund, en kan ook als dusdanig gebruikt worden."*

*Eerst en vooral stelt de deputatie dat het pand vergund is als een gezinswoning met tandartspraktijk. De deputatie stelt dus vast dat het pand niet vergund is als een gezinswoning en tandartspraktijk.*

*Het verschil van deze beide onderlijnde woorden is eigenlijk de essentie van de weigeringsbeslissing. De Deputatie leest deze woorden als synoniemen, terwijl deze in deze situatie ten zeerste verschillend, zelfs tegengesteld zijn. Zoals reeds uiteengezet is er zonder de lokalen, nodig voor de ondersteunende functies van de praktijk geen sprake meer van een woning.*

*Dit wordt door de verwerende partij in feite ook bevestigd, met name door te stellen, dat wanneer de aanvrager beide functies los van elkaar wenst te gebruiken/verhuren, er de nodige verbouwingswerken dienen te worden aangevraagd.*

*De Deputatie bevestigt met andere woorden dat er verbouwingswerken nodig zijn om beide functies los te koppelen van elkaar. De Deputatie stelt dus ook vast dat beide functies niet zomaar te scheiden zijn. Desondanks stelt de Deputatie dat het pand nog steeds vergund is als een gezinswoning en ook als dusdanig kan worden gebruikt.*

*Deze stellingen spreken elkaar tegen: Ofwel kan men zonder meer beide functies los van elkaar gebruiken, ofwel niet. Zoals reeds uiteengezet, zonder de praktijk, met de ervoor benodigde ondersteunende functies en de benodigde lokalen, is er geen woning meer als dusdanig, en kan deze onbestaande woning dus ook niet meer als dusdanig worden gebruikt. De motivering van de Deputatie is dus intrinsiek tegenstrijdig, en dus uiteraard niet correct feitelijk en juridisch gemotiveerd.*

6.

*De stelling van de Deputatie komt er dus op neer dat, indien men de woning afzonderlijk van de praktijk wenst te gebruiken, er de nodige verbouwingswerken moeten worden aangevraagd. De Deputatie spreekt hier over enkele 'praktische bezwaren'.*

*Deze redenering getuigt echter van een onderschatting van het probleem. Er is immers geen sprake van enkele praktische bezwaren, maar van juridische, bouwtechnische en financiële bezwaren en beperkingen.*

*De architect van verzoekster stelt duidelijk dat een verbouwing om de beide functies, praktijk en woning, in dit pand te realiseren niet mogelijk zijn, zonder te botsen op wettelijke beperkingen, beschreven in de ABSL en in diverse eisen voor verbouwingen. Een dergelijke verbouwing in de praktijk zou hierdoor slechts resulteren in een éénkamer appartement met een klein terras, en dus hoegenaamd niet in een gezinswoning met tuin. (voorstudie architect – stuk 4b)*

*Het laten leegstaan van het woongedeelte is ook geen optie, aangezien verzoekster dan riskeert om geconfronteerd te worden met een leegstandsheffing.*

*De visie van de ABSL om de een gezinswoningen te behouden en te vrijwaren van opdeling, is niet mogelijk bij de woning van verzoekster aangezien het pand eigenlijk reeds is opgesplitst in een woning en tandartsenpraktijk.*

*M.a.w. de inschatting van de Deputatie om een afzonderlijke woning te maken is dus onrealistisch. Een dergelijke verbouwing opleggen impliceert een groot verlies aan inkomsten voor verzoekster, en herleidt een bestaande woning (als deze tenminste wordt gebruikt in combinatie met een commerciële functie) tot een appartementje en verplicht verzoekster aldus tot onredelijk grote uitgaven.*

*Het standpunt van de Deputatie is bijgevolg strijdig met de doelstellingen van de ABSL. Hierdoor schendt de Deputatie opnieuw haar motiveringsplicht en is zij niet zorgvuldig geweest bij het onderzoek naar de mogelijkheden en beperkingen van het pand van verzoekster.*

*Het voorzien van studentenkamers is dan ook de beste oplossing voor het pand. Mits het gebruik van de woonlokalen als studentenkamer kunnen een aantal lokalen (bijv. keuken, traphal,...) perfect worden gedeeld door de gebruikers van de kamers, maar ook door de gebruiker van de medische praktijk, zijnde de aanvrager/eigenaar van het pand.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*...*

*Dat bepaalde ruimtes zoals de badkamer, keuken, e.d. onontbeerlijk zouden zijn voor de tandartsenpraktijk, verhindert niet dat zij een woonfunctie vervullen.*

*Artikel 2.1.1., hoofdstuk 4 ABL, stelt:*

*(...)*

*De netto vloeroppervlakte van een woning, wordt als volgt gedefinieerd:*

*(...)*

*Nergens wordt bepaald dat de ruimtes die meegerekend dienen te worden voor de bepaling van de netto vloeroppervlakte, uitsluitend i.f.v. wonen moeten bestemd zijn. Niets verhindert m.a.w. dat bv. de keuken en de badkamer die noodzakelijk zouden zijn voor de tandartsenpraktijk, moeten worden beschouwd als woonruimtes.*

*Dit geldt des te meer nu uit de aanvraag blijkt dat de eigenares-aanvrager tot voor kort met haar gezin boven de tandartspraktijk woonde. Verzoekster kan dan ook niet op geloofwaardige wijze voorhouden dat de ruimtes die zg. noodzakelijk zijn voor de praktijk, uitsluitend bij de praktijk horen en geen woonfunctie vervullen.*

*Bovendien hebben de woonvertrekken via de traphal en de berging toegang tot de tuin en het terras. Verzoekster bevestigt dit impliciet door op p. 8 van haar verzoekschrift te stellen 'dergelijke verbouwing in de praktijk zou hierdoor slechts resulteren in een éénkamerappartement met een klein terras, en hoegenaamd niet in in een gezinswoning met tuin'. Het standpunt dat de woning niet beschikt over een buitenruimte van minstens 16m<sup>2</sup> kan dan ook niet worden bijgetreden.*

*Dat de deputatie van oordeel is dat verbouwingswerken noodzakelijk zijn om een strikte scheiding te realiseren tussen de tandartsenpraktijk en de woning, bevestigt enkel dat de volgens verzoeker noodzakelijke ruimtes voor de tandartsenpraktijk, vandaag ook in functie staan van de woning. Het is niet duidelijk hoe de deputatie zichzelf tegenspreekt.*

*Verzoekster roept nog praktische, juridische, bouwtechnische en financiële bezwaren in tegen de verbouwingswerken die vereist zijn om de woning volledig te scheiden van de*

tandartsenpraktijk. Dergelijke verbouwing zou resulteren in een éénkamerappartement met klein terras en hoegenaamd geen eengezinswoning met tuin, met een groot verlies aan inkomsten tot gevolg.

Dit zijn echter gevolgen van persoonlijke aard die geenszins kunnen betrokken worden bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Het gaat m.a.w. niet op dat de deputatie de opdeling in kamers zou vergunnen o.w.v. de door verzoeker ingeroepen persoonlijke bezwaren terwijl de aanvraag in feite niet vergunbaar is volgens de ABL.

Verzoeker voert nog aan dat in het concluderend gedeelte van het bestreden besluit wordt verwezen naar artikel 2.4.1. ABL terwijl van dit artikel niet wordt gesproken in het bestreden besluit. De bestreden beslissing zou bijgevolg gesteund zijn op de verkeerde artikelen van de ABL.

In het concluderend gedeelte van de bestreden beslissing wordt gesteld:

“de aanvraag is in strijd met artikel 2.4.1, hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening, dat als essentieel beleidsmatig uitgangspunt van de stad Leuven bestaande eengezinswoningen wil vrijwaren van opdeling in kleinere woonegelegenheden, de ruime woning is zeer geschikt als eengezinswoning en kan niet opgesplitst worden in studentenkamers.”

Uit het motief kan worden opgemaakt dat de deputatie bedoelde te verwijzen naar artikel 2.1.1., hoofdstuk IV van de ABL. Artikel 2.1.1., hoofdstuk IV van de ABL, stelt nl.:

Het is verboden om een woning op te delen in meerdere woonegelegenheden indien de woning beschikt over een netto vloeroppervlakte van meer dan 90 m<sup>2</sup>, en minder dan 250 m<sup>2</sup> en over een potentiële buitenruimte van meer dan 16 m<sup>2</sup>.

De toelichting bij dat artikel luidt:

Artikel 2.1.1 stelt een principeel verbod in om bestaande woningen die geschikt zijn als gezinswoning volledig op te delen in meerdere woonegelegenheden (bv. studentenkamers) of er bijkomende (kleinere) woonegelegenheden in onder te brengen.

...

Gelet op de verwoording van het weigeringsmotief kan niet redelijkerwijs worden betwist dat de deputatie bedoelde te verwijzen naar artikel 2.1.1., hoofdstuk IV van de ABL. Het betreft hier een kennelijk materiële fout die geenszins een aantasting inhoudt van de motivering van de bestreden beslissing.

Bij de voorbereiding van de beslissing heeft de deputatie alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd zodat ze met kennis van zaken tot de bestreden beslissing is gekomen. De deputatie had kennis van het administratief dossier en de aanvrager werd op zijn vraag gehoord en kon de bijgebrachte stukken toelichten. De deputatie heeft echter geoordeeld dat de aanvrager op de hoorzitting geen bijkomende, nieuwe, relevante gegevens heeft bijgebracht.

De motivering van de bestreden beslissing is afdoende. De motivering is pertinent: ze heeft duidelijk met de beslissing te maken. Ze is tevens draagkrachtig: de motivering is duidelijk, niet tegenstrijdig, juist, pertinent, concreet, precies en volledig, en dat de aangehaalde motieven volstaan om de beslissing te schragen. De motivering is bovendien opgenomen in de bestreden beslissing zelf.

...”

3.

De tussenkomenende partij betwist het middel als volgt:

*“ ...*

*Voorafgaandelijk weze opgemerkt omtrent dit middel dat voor huidig dossier de algemene bouwverordening zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 30 december 2009 diende toegepast te worden en nog niet de gewijzigde algemene bouwverordening dewelke in werking trad op 12/08/2013 nu op blz. 10 van de gewijzigde stedenbouwkundige verordening als overgangsbepaling is opgenomen (...):*

*“stedenbouwkundige aanvragen, verkavelingsaanvragen en attesten die ingediend worden voor de inwerkingtreding van de gedeeltelijke herziening van de algemene bouwverordening moeten voldoen aan en zullen behandeld worden o.b.v. de algemene bouwverordening zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 30/12/2009”;*

*Daar huidige aanvraag dateerde van 3 april 2013 diende zij conform deze overgangsbepaling getoetst te worden aan de volgende “oude” bouwverordening (...);*

*De verwijzing in het verzoekschrift tot nietigverklaring naar de nieuwe bouwverordening is dan ook volledig onterecht.*

*Het opdelen in meerdere woongelegenheden en functiewijzigingen van de woning wordt in de bouwverordening van 2009 behandeld in hoofdstuk 4.*

*In artikel 1.1 van hoofdstuk 4 wordt uitdrukkelijk gezegd dat de regels voor het opdelen en functiewijzigingen van woningen van toepassing zijn op het volledig grondgebied van de stad LEUVEN, met uitzondering van het kernwinkelgebied.*

*Welke zone valt onder het kernwinkelgebied is gedefinieerd op blz. 5 van de algemene bouwverordening van 2009 waarin alle straten zijn opgesomd dewelke deel uitmaken van het kernwinkelgebied;*

*De Tervuursesteenweg hoort daar niet bij en derhalve valt de huidige aanvraag onder de toepassing van hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening van 2009;*

*Overeenkomstig art. 2.1.1 en art. 2.1.2 van hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening 2009 (...) is het verboden een woning op te delen in meerdere woongelegenheden indien de woning beschikt over een netto vloeroppervlakte van meer dan 90m<sup>2</sup> en minder dan 250 m<sup>2</sup> en over een potentiële buitenruimte van meer dan 16m<sup>2</sup>.*

*Op het in art. 2.1.1 vermelde verbod wordt een uitzondering gemaakt indien na de opdeling, één woning wordt behouden met een nette vloeroppervlakte van meer dan 110m<sup>2</sup> en een aaneengesloten individuele private buitenruimte van meer dan 16m<sup>2</sup> bewoond door de eigenaar of de houder van een ander zakelijk recht en indien het aantal bijkomende woongelegenheden beperkt wordt tot ten hoogste 3 studentenkamers of 1 andere woning. Dit is hier evenwel duidelijk niet het geval.*

*De bestaande eengezinswoning die volledig voldoet aan dit voorschrift wordt immers opgedeeld in 5 studentenkamers en dat is derhalve strijdig met de bovenvermelde artikelen dewelke een principieel verbod inhouden op het opdelen van woningen tenzij onder de gestelde voorwaarden;*

*Verzoekende partij voldoet hier duidelijk niet aan;*

*De verzoekende partij vergeet uitdrukkelijk dat hij in 1997 een vergunning heeft verkregen voor een woning met tandartspraktijk;*

*De vergunde toestand is een woning en de woning is ook na de bouw ervan altijd als woning gebruikt geweest.*

*Conform de algemene bouwverordening is een woning elk onroerend goed of een deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande. Uit de plannen bij de vergunning uit 1997 (...) blijkt dat deze woning bestaat uit een ruim leefgedeelte op de verdieping en 3 slaapkamer + badkamer onder het dak. De woning is via een traphal bereikbaar vanuit de garage ontsloten en kan in principe volledig autonoom gebruikt worden, los van de praktijk. Het voldoet dus aan de definitie van woning, ongeacht hoe de huidige gebruiker met het pand omgaat. De stad LEUVEN richt haar woonbeleid onder meer op het beschermen van dit type woning tegen volledige opdeling in kamers zoals dit wordt uitgelegd in de algemene bouwverordening Leuven.*

*De woning kan volgens de ABL (zowel oude als nieuwe versie) niet opgedeeld worden in kamers tenzij er een woning van 110m<sup>2</sup> + max. 3 kamers behouden blijft.*

*...*

4.

In haar wederantwoordnota repliceert de verzoekende partij:

*“ ...*

*1.*

*De verzoekende partij heeft nooit gesteld dat bijvoorbeeld de keuken en badkamer geen woonfunctie kunnen hebben, maar wel dat deze lokalen die huidig aanwezig zijn dat niet meer kunnen hebben indien, zoals de deputatie stelt, een afzonderlijke woning los van de medische praktijk in het pand moet worden behouden.*

*Indien de bewoner van het pand identiek dezelfde persoon is als deze die de medische praktijk gebruikt, kunnen deze lokalen perfect in gemeenschappelijk gebruik door dezelfde persoon worden gebruikt. Immers, er is geen verschil als de gebruiker een maaltijd nuttigt in de keuken als bewoner dan wel als beoefenaar van een medisch beroep.*

*2.*

*De tussenkomende partij argumenteert dat de tandartsenpraktijk geen commercieel pand is. De Stad Leuven negeert het feit dat verzoekster dagelijks patiënten over de vloer krijgt en dat zij belastingen moet betalen voor haar inkomsten die zij hiervoor krijgt. Een tandartsenpraktijk is een vorm van commerciële dienstverlening.*

*De Stad en de Provincie heffen ook belasting voor het uitvoeren van een zelfstandige activiteit op deze locatie. Het is dan ook niet ernstig om te stellen dat een tandartsenpraktijk geen commerciële functie heeft. Men kan als Stad niet enerzijds de vruchten plukken van deze commerciële activiteit (in de vorm van belastingen) en anderzijds stellen dat in het kader van de Bouwverordening een dokterskabinet geen commerciële activiteit is. Dit is niet ernstig.*



*Bovendien is deze stelling van de Stad Leuven letterlijk tegenstrijdig met haar eigen weigeringbeslissing waarin weldegelijk wordt bevestigd dat het gebruik als medische praktijk als commercieel moet worden aanzien.*

*Verder wordt door de Deputatie ook niet ontkend dat de medische praktijk moet aanzien worden als commerciële functie. Er moet dus worden vastgesteld de Stad en de Deputatie het duidelijk oneens zijn met elkaar.*

*3.*

*Indien de woning echter, zoals de deputatie stelt, zonder meer kan worden verhuurd, dan gaat zij voorbij aan de elementaire kwaliteitseisen voor een woning, zoals gesteld door de Vlaamse Wooncode. Dit is met name dat een woning moet beschikken over een privatieve keuken en een privatieve badkamer, en dit in het kader van de toegankelijkheid en privacy van de bewoner.*

*De aanwezige keuken en badkamer moeten immers beschikbaar blijven voor de medische praktijk, desnoods in gemeenschappelijk gebruik, zoals dit wel mogelijk is in combinatie met bewoning door de beoefenaar van het medisch beroep, of ook door de opdeling in kamers.*

*Dit is echter niet mogelijk in combinatie met een afzonderlijke woning als dusdanig omdat een woning een privatieve badkamer en keuken vereisen, die dus niet meer ter beschikking kunnen zijn van de medische praktijk. Dit zou het gebruik van de praktijk onmogelijk maken.*

*De visie van de Deputatie is dan ook niet aangepast aan de regels van de Vlaamse Wooncode.*

*4.*

*Verder stelt de Deputatie en de tussenkomenende partij dat de woonvertrekken via de traphal en de berging toegang zou hebben tot de tuin en het terras.*

*Zoals reeds uitvoerig uiteengezet in de bijkomende nota voor de Deputatie (stuk 4a), en bevestigd door de architect (stuk 4b), is dit manifest onjuist. In het geval, zoals door de Deputatie gewenst dat er een afzonderlijke woning in het pand behouden blijft, is dit manifest verkeerd. Aangezien keuken en badkamer zich bevinden op de verdiepingen, en deze onontbeerlijk zijn voor de medische praktijk, is de traphal uiteraard ook onontbeerlijk voor de praktijk, en dus niet meer ter beschikking voor een afzonderlijke woning die over een privatieve trap moet kunnen beschikken.*

*Verwerende partij veegt de voorstudie van de architect zonder meer van tafel zonder eigenlijk iets in de plaats te kunnen leggen. Dat de verzoekende partij, door middel van de voorstudie van de architect aantoont dat een eventuele verbouwing in het beste geval zou resulteren in een klein éénkamer-appartement zonder tuin, is uiteraard geen bewijs dat de privatieve buitenruimte groter zou zijn dan 16m<sup>2</sup>.*

*Deze gevolgtrekking is uiteraard het gevolg van de weigering van de verwerende partij om de argumenten en stukken van verzoekster ter hand te nemen en zorgvuldig te bekijken. Indien verwerende partij de voorstudie van de architect in haar beslissing zou betrokken hebben, zou de deputatie deze gevolgtrekking niet hebben gemaakt. Integendeel, de verwerende partij weigert kennis te nemen van de feitelijke en juridisch relevante gegevens.*

*Hierdoor schendt ze haar zorgvuldigheidsplicht en de motiveringsplicht.*

*Immers net de bijkomende nota en voorstudie van de architect bewijzen dat de traphal minstens ter beschikking moet blijven van de praktijk, en dat deze dus niet meer kan worden gebruikt indien de overheid eist om een **afzonderlijke** woning te creëren in het pand, die uiteraard moet beschikken over een privatieve toegang en een privatieve trap evenals een privatieve badkamer en een privatieve keuken.*

*De tussenkommende partij stelt dat de praktijk slechts 50m<sup>2</sup> bedraagt, en dat de bovenliggende woning eenvoudig via de garage en de traphal te bereiken is, en te gebruiken is als volwaardige woning. Dit is uiteraard strijdig met de realiteit, hetgeen bevestigd wordt door de studie van de architect. Zoals reeds uitvoering uiteengezet, zelfs al in de aanvraag bij de Stad als tussenkommende partij, is de garage nodig als toegang tot de praktijk voor minder mobiele patiënten, en als enige toegang naar de kelder die wordt gebruikt voor vaste technische installaties, nodig voor de praktijk.*

*De Stad ontkent dit niet, weerlegt dit niet in de weigeringbeslissing, gaat er niet op in, maar gaat er als tussenkommende partijwel regelrecht aan voorbij. De Stad spreekt zichzelf dus minstens impliciet tegen. Desondanks zou het tegenspreken of ontkennen van deze stelling door verwerende of tussenkommende partij een duidelijke beperking inhouden op het eigendomsrecht van de aanvrager, evenals een beïnvloeding van de medische praktijkvoering.*

5.

*Vervolgens stelt de Deputatie dat verzoekster nog bezwaren van praktische, bouwtechnische, juridische en financiële aard inroept om een verbouwing tot klein appartement uit te voeren.*

*Verwerende partij ontkent deze bezwaren niet en stelt dat deze slechts van persoonlijke aard zijn. Niets is echter minder waar. Dat er praktische bezwaren zijn voor een dergelijke verbouwing, impliceert dat een dergelijke verbouwing feitelijk onmogelijk is, zodat dit geen bezwaar is van persoonlijke aard, maar het impliceert wel het ontkennen van de realiteit door de Deputatie. Dit wordt ook door de voorstudie van de architect bevestigd, welke deel uitmaakt van de bijgevoegde stukken, maar waar verwerende partij nooit zelfs nog maar melding van heeft gemaakt.*

*Dat er ook bouwtechnische bezwaren zijn, is evenmin een persoonlijk bezwaar, maar wel een bezwaar omdat een dergelijke verbouwing bouwtechnisch niet conform de huidige vigerende regelgeving uit te voeren is, met name dat onmogelijk kan worden voldaan aan de huidige eisen van thermische en akoestische isolatie. Dit wordt ook door de architect bewezen, maar de Deputatie nam geen nota van de voorstudie van de architect.*

*Dat er juridische bezwaren zijn voor een dergelijke verbouwing, is ook niet van persoonlijke aard. Een eventuele aanvraag voor een dergelijke verbouwing zou immers flagrant strijdig zijn met een aantal bepalingen uit de ABSL en uit de VCRO, aldus bewezen door de architect.*

*Een dergelijke stelling toont duidelijk het gebrek aan elementaire ernst vanwege het bestuur om dit bezwaar te onderzoeken. Fundamentele, reële en juridische bezwaren worden immers zonder meer als persoonlijk aanzien, en als irrelevant. Dit is niet ernstig.*

6.

*Bovendien ontkent de Deputatie absoluut niet dat een verplichte verbouwing van het pand, in het beste geval, en voor zover mogelijk, tot een klein appartement met klein terras,*

*kleiner dan 16m<sup>2</sup>, zou leiden, zodat de ééengezinswoning met tuin, hoe dan ook verloren zou gaan.*

*M.a.w. verwerende partij weigert dus een vergunning omdat een gezinswoning verloren zou gaan, terwijl het enige alternatief, voor zover al realiseerbaar, al evenzeer hetzelfde resultaat zou hebben. Anders gezegd, verwerende partij weigert de vergunning omdat een gezinswoning zou verloren gaan, terwijl die bij het enige alternatief bij een weigering evenzeer verloren zou gaan. Dit lijkt geen behoorlijk bestuur.*

*Verder steunt de verwerende partij de weigering ineens op de goede ruimtelijke ordening. Zij stelt het volgende:*

*(...*

*Verwerende partij verwacht duidelijk de juridische argumenten met de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Dat de Deputatie in dit stadium van het geding komt aandragen met de goede ruimtelijke ordening, bewijst dat de argumenten van de deputatie niet feitelijk en juridisch correct zijn. De Deputatie kan in dit stadium van het geding haar weigeringsbeslissing niet aanvullen met bijkomende motieven of op een ander principe stoelen, zonder impliciet toe te geven dat de oorspronkelijke weigeringsbeslissing minstens onvolledig en feitelijk onjuist is, en dus vernietigd dient te worden.*

*7.*

*Tot slot stelt verwerende partij dat de vermelding van het verkeerde artikel van de ABSL slechts een kleine materiële fout zou zijn. Dit kan niet worden bijgetreden. De beslissing moet relevant en juridisch correct onderbouwd zijn. Er kan enkel worden vastgesteld dat de verwerende partij haar fout toegeeft.*

*Een correcte verwijzing naar de juiste juridische rechtsgronden is nochtans elementair bij de motivering van beslissingen.*

*Verder stelt de Stad dat de verwijzing naar de ABSL van 2013 onjuist is in de toelichting. Deze verwijzing is slechts ten titel van inlichting, en om te vermijden dat allerlei artikels uit verschillende verordeningen door elkaar gehaald worden. Zoals de Stad correct stelt is in deze aanvraag de ABSL 2009 van toepassing. Verzoekster maakt steeds gebruik en melding van deze ABSL 2009, en niet van de ABSL 2013. Er kan dus niet worden ontkend dat de Deputatie haar weigeringsbeslissing stoelt op verkeerde artikels.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

*1.*

*Artikel 2.1.1 van hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening bepaalt dat het verboden is om een woning in meerdere woongelegenheden op te delen als de woning over een netto vloeroppervlakte van meer dan 90 m<sup>2</sup> en minder dan 250 m<sup>2</sup>, en over een potentiële buitenruimte van meer dan 16 m<sup>2</sup> beschikt.*

*De ‘netto vloeroppervlakte van een woning’ wordt in artikel 4 van hoofdstuk 1 van de algemene bouwverordening als volgt gedefinieerd:*

*“ ...*

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

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

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

*Binnenmuren worden meegerekend in de netto-vloeroppervlakte.*

*...*

Zoals volgt uit de omschrijving van het toepassingsgebied in artikel 1.1 van hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening, geldt de verbodsregel van artikel 2.1.1 voor het volledige grondgebied van de stad Leuven, met uitzondering van het 'kernwinkelgebied'. Het kernwinkelgebied wordt in artikel 4 van hoofdstuk 1 van de algemene bouwverordening gedefinieerd.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij vast dat de regularisatieaanvraag van de verzoekende partij onder het toepassingsgebied van genoemd artikel 2.1.1 valt. De woning waarop de aanvraag betrekking heeft, ligt niet in het kernwinkelgebied. De verwerende partij motiveert dat de woning een oppervlakte van ongeveer 190 m<sup>2</sup> heeft en over een buitenruimte – terras en tuin – van meer dan 16 m<sup>2</sup> beschikt, zodat de opdeling in kamers niet geregulariseerd kan worden.

## 2.

De verzoekende partij betwist niet dat het perceel buiten het kernwinkelgebied gelegen is. Evenmin betwist zij dat zij geen aanspraak kan maken op de door artikel 2.1.2 van hoofdstuk 4 gemaakte uitzondering op het verbod tot opdeling.

Tot zijn essentie herleid, houdt het middel in dat de verwerende partij ten onrechte de oppervlakte van bepaalde ruimtes in rekening gebracht heeft. De verzoekende partij argumenteert dat meerdere lokalen onontbeerlijk zijn voor de uitoefening van de tandartspraktijk en niet voor de berekening van de netto vloeroppervlakte van de woning meegeteld mogen worden, zoals de traphal, de keuken op de eerste verdieping en de badkamer op de tweede verdieping. Zij verwijst naar de architectenstudie van 18 oktober 2013 waaruit volgens haar blijkt dat de netto vloeroppervlakte van de lokalen die uitsluitend voor wonen bestemd zijn hooguit 97 m<sup>2</sup> bedraagt. Die woonvertrekken voldoen niet aan de definitie van 'woning' in artikel 4, hoofdstuk 1 van de algemene bouwverordening, dat wil zeggen elk onroerend goed of een deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, omdat zij niet beschikken over essentiële voorzieningen zoals keuken en badkamer en ook niet voldoen aan de kwaliteitseisen die de Vlaamse Wooncode aan woningen stelt. Het gaat volgens de verzoekende partij om een verzameling woonlokalen en niet om een volwaardige woning, waaruit zij besluit dat artikel 2.1.1 van hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening niet van toepassing is.

De verzoekende partij ontkent niet dat de bedoelde, door de verwerende partij meegerekende lokalen een woonfunctie kunnen hebben. maar stelt dat die functie niet meer aanwezig kan zijn wanneer onafhankelijk daarvan een medische praktijk beoefend moet worden. Het dubbelgebruik is geen probleem wanneer zij, als beoefenaar van een medisch beroep, zelf het pand zou bewonen, maar wel wanneer zij het woongedeelte aan een derde zou verhuren. De verwerende partij zou dat zelf erkennen en zichzelf tegenspreken waar zij in de bestreden beslissing stelt dat de verzoekende partij zo nodig verbouwingswerken kan laten uitvoeren om de tandartspraktijk en het woongedeelte onafhankelijk van elkaar te laten functioneren.

## 3.

Het pand waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gaat terug tot de bouwvergunning die de tussenkomende partij op 6 november 1997 aan de verzoekende partij afgegeven heeft voor de oprichting van een woning met tandartspraktijk. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de praktijk

op het gelijkvloers gevestigd is. De eerste verdieping omvat een woonkamer, keuken, wc, bureel en bergplaats. De tweede verdieping telt drie slaapkamers, een bergplaats en een badkamer.

De bouwvergunning van 6 november 1997 slaat zowel op de oprichting als op de functie waarvoor het pand gebouwd werd. Uit die vergunning blijkt dat de traphal, de keuken en de badkamer een residentiële functie hebben of in die functie delen. De omstandigheid dat de verzoekende partij die ruimtes nadien feitelijk ter beschikking van de tandartspraktijk gesteld heeft, heeft niet tot gevolg dat de uit de bouwvergunning voortvloeiende bestemming niet meer zou gelden. De verzoekende partij wordt niet gevolgd waar zij aanvoert dat de woonfunctie van die ruimtes teloorgegaan is vanwege de beweerde feitelijke noodzaak om de ruimtes voor de medische praktijk te gebruiken. De argumenten en studie die zij aanvoert om die feitelijke noodzaak aan te tonen, doen dan ook niet ter zake.

De verwerende partij heeft zich in de bestreden beslissing rechtmatig op de vergunde toestand verlaten om tot de toepasselijkheid van artikel 2.1.1 van hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening te besluiten. Dat zij bijkomend motiveert dat de verzoekende partij het pand zo nodig kan verbouwen, kan daar niet anders over doen besluiten. De maatstaf voor de toepassing van genoemd artikel 2.1.1 is de vergunning van 6 november 1997 en de uit die vergunning voortvloeiende functies van de diverse ruimtes, niet het feitelijk gebruik dat de verzoekende partij van die ruimtes maakt. De beweerde praktische, bouwtechnische, financiële of juridische moeilijkheden of onmogelijkheid om het pand te verbouwen, hebben dan ook geen relevantie.

Het argument dat er met de tuin en het terras geen rekening gehouden mag worden omdat die vanuit de woonvertrekken op de verdieping enkel via de voor de medische praktijk onontbeerlijke traphal bereikbaar zijn, faalt om dezelfde reden. Voorts weerlegt de verzoekende partij de feitelijke vaststelling in de bestreden beslissing niet dat de oppervlakte van de tuin en het terras meer dan 16 m<sup>2</sup> bedraagt.

3.

Met de verwerende partij wordt er aangenomen dat de verwijzing in de conclusie van het motiverend gedeelte naar artikel 2.4.1 van hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening op een materiële vergissing berust. Uit de daaraan voorafgaande motieven blijkt duidelijk dat de verwerende partij artikel 2.1.1 van hoofdstuk 4 toegepast heeft. De onjuiste verwijzing naar artikel 2.4.1 doet niet tot de onregelmatigheid van de motivering besluiten.

Het middel wordt verworpen.

### **C. Derde middel**

1.

De verzoekende partij ontleent een derde middel aan de schending van artikel 3 van de Motiveringswet, artikel 1.1, hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening, en aan de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel. In ondergeschikte orde voert de verzoekende partij in het middel aan dat de Algemene Bouwverordening stad Leuven wegens strijdigheid met “hogere rechtsnormen” op grond van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing gelaten moet worden:

“ ...

*Doordat het pand van verzoekster onterecht geen deel uitmaakt van het ‘kernwinkelgebied’, of doordat het gemaakte onderscheid van al dan niet gelegen zijn in ‘kernwinkelgebied’ strijdig is met hogere normen.*

*Terwijl artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen vereist dat de bestuurshandelingen de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de grondslag van de beslissing liggen en dat deze afdoende zijn.*

*En terwijl het materieel motiveringsbeginsel inhoudt dat een overheidsbeslissing gemotiveerd wordt met begrijpelijke motieven die juridisch en feitelijk correct zijn en die voldoende draagkrachtig zijn om de beslissing te schragen.*

*En terwijl het zorgvuldigheidsbeginsel voorschrijft dat de overheid verplicht is over te gaan tot een zorgvuldig onderzoek naar het bestaan van de in aanmerking komende feiten, en dat de feiten juist en volledig moeten zijn.*

## **b. toelichting**

1.

*Artikel 1.1 van hoofdstuk 4 ABSL bepaalt het volgende:*

*De regels over het opdelen en functiewijziging van woningen zijn van toepassing op het volledige grondgebied van de stad Leuven, met uitzondering van het kernwinkelgebied.*

*Bij de toelichting bij hoofdstuk 4 ABSL wordt het volgende gesteld:*

*“Het kernwinkelgebied wordt uitgesloten van het toepassingsgebied omwille van het multifunctionele en bezoekersgericht karakter dat dit gebied minder aantrekkelijk maakt voor permanente bewoning. De bovenverdiepingen van commerciële panden zijn wel geschikt voor de huisvesting van studenten en passanten.”*

*Hierdoor wordt in de stedenbouwkundige verordening een onderscheid gemaakt tussen panden gelegen in het ‘kernwinkelgebied’ of niet.*

*De straat waarin het pand van verzoekster is gelegen ligt niet in ‘kernwinkelgebied’, zoals omschreven in de definitie van ABSL.*

*Desondanks betreft de aanvraag van verzoekster ook een commercieel pand. Dit wordt niet ontkend door de Deputatie. In de doelstellingen van de ABSL staat dus weldegelijk te lezen dat de bovenverdiepingen van commerciële panden wel geschikt zijn voor de huisvesting van studenten en passanten. Hierbij gaat de ABSL er dus blijkbaar van uit dat commerciële panden enkel in het ‘kernwinkelgebied’ voorkomen.*

2.

*Net als in het ‘kernwinkelgebied’, is ook de onmiddellijk omgeving waarbinnen het pand van verzoekster gelegen is, gekenmerkt wordt door een multifunctioneel en bezoekersgericht karakter.*

*De omgeving van het betreffende pand heeft tevens een multifunctioneel karakter. Op wandelafstand van het pand bevinden er zich immers meer dan 37 verschillende commerciële panden.*

*Bijgevolg is de situatie in het ‘kernwinkelgebied’ en de omgeving van het pand van verzoekster vergelijkbare situaties. Beide worden gekenmerkt door een multifunctioneel en bezoekersgericht karakter. Dit wordt ook niet ontkend in de bestreden beslissing.*

*Verder constateert de Deputatie dat de commerciële centra van de voormalige deelgemeente, waarin het pand is gelegen, geen deel uitmaakt van het 'kernwinkelgebied' zoals beschreven in de ABSL. De Deputatie stelt daarbij: 'om welke reden dan ook'.*

*Verzoekster leidt hieruit af dat de Deputatie eigenlijk niet akkoord gaat of geen geldige reden vindt voor het gemaakte onderscheid in het ABSL. De Deputatie blijft echter vaag en gaat niet in op de essentie van de grieven van verzoekster.*

*Nochtans is het een essentieel beginsel van behoorlijk bestuur dat uit de redenen van de weigering kan worden opgemaakt wat de weigeringsgrond is. De uitspraak 'om welke reden dan ook', is te vaag en niet afdoende gemotiveerd. Immers, er zijn blijkbaar geen gegronde redenen om deze straten in de centra van de deelgemeenten, zoals de straat waarin het pand is gelegen, niet als 'kernwinkelgebied' te aanzien. Desondanks beroept de deputatie zich op de ABSL die zijzelf heeft goedgekeurd. Er moet dus worden geconstateerd dat het gemaakte onderscheid in deze verordening blijkbaar is gesteund op 'om het even welke reden'.*

*Er is dus niet alleen een gebrek aan afdoende motivering, maar dit werkt ook willekeur in de hand.*

3.

*In ondergeschikte orde dient de ABSL overeenkomstig artikel 159 van de Grondwet buiten beschouwing gelaten wegens strijdigheid met artikel 10 en 11 van de Grondwet.*

*De Deputatie weigert de stedenbouwkundige vergunning omdat het opdelen van een woning verboden is volgens de ABSL buiten het 'kernwinkelgebied'. Niet onbelangrijk is dat de ABSL geen afwijkingsmogelijkheden of uitzondering voorziet op deze regel, zodat onbillijkheden niet kunnen worden opgevangen.*

*Zelfs indien de woonlokalen als 'woning' zouden worden bestempeld en dit pand wel zou zijn gelegen in het 'kernwinkelgebied', zoals omschreven in de ABSL, zou de vergunningsaanvraag van verzoekster dus perfect vergunbaar zijn.*

*Zo omvat het 'kernwinkelgebied' ook de 'Lakenweversstraat'. In deze straat zijn er enkel woongebouwen. Er is geen enkele commerciële functie aanwezig. Het is een zeer rustige en idyllische straat, midden in het centrum van de stad, met weinig verkeer of passanten, in het slechtste geval met uitzondering van een verdwaalde toerist.*

*Desondanks wordt in de ABSL gesteld dat een dergelijke straat minder geschikt is voor wonen. Een dergelijke stelling in de ABSL is regelrecht strijdig met de werkelijkheid. Het gevolg is dus dat elke woning, perfect legaal vergund, wordt vernietigd door de opdeling in kamers. Immers om het even welke woning, gelegen in een drukke of minder drukke straat, kan in kernwinkelgebied perfect legaal worden opgedeeld in kamers, zelfs zonder commerciële functie in dit pand.*

*Hierbij dient de vraag te worden gesteld op welke manier dit 'kernwinkelgebied' is bepaald en of dit wel objectief en rechtvaardig is.*

*- De definiëring en afbakening van het 'kernwinkelgebied' is vooreerst niet juridisch onderbouwd. In dit kernwinkelgebied is er geen verbod op wonen; er is evenzeer geen verbod tot commerciële functies buiten dit gebied.*

*In de ABSL wordt het bestaan van dit gebied, zoals gedefinieerd in de ABSL, totaal niet beleidsmatig ondersteund. De enige eis die bijkomend in het kernwinkelgebied wordt gesteld aan vergunningsplichtige werken aan de gelijkvloerse verdieping, is dat de bovenverdieping van de panden bereikbaar moet zijn. Verder wordt dit gebied, of het karakter ervan niet beleidsmatig ondersteund. Er is dus geen enkele juridische basis voor dit gebied.*

*- In de nieuwe ABSL van 2013 is dit 'kernwinkelgebied' ook uitgebreid. Er dient te worden vastgesteld dat in deze versie dit kernwinkelgebied werd uitgebreid met 3 straten. Deze zijn:*

- Martelarenplein*
- Retor de somer plein*
- Een bijkomend deel van de Tiensestraat.*

*Er is dus blijkbaar ook geen enkele feitelijke basis voor dit gebied. Misschien zal binnen enkele jaren het 'kernwinkelgebied' nog enkele honderden meter verder worden uitgebreid zodat dit pand, voorwerp van de aanvraag, ineens wel in het 'kernwinkelgebied' zou komen te liggen.*

*- Dit 'kernwinkelgebied' kent geen exacte kadastrale achtergrond. Dit 'kernwinkelgebied' wordt omschreven als een aantal straten zonder meer. De eigenschappen van de diverse panden worden niet in overweging genomen. Sterker nog, indien een pand gelegen is in een andere straat, maar wel grenst aan één van de straten van het kernwinkelgebied, wordt het afzonderlijke pand ook wel beschouwd als behorende tot het 'kernwinkelgebied'. Zelfs indien dit voor het naastgelegen pand niet geval is. Dit 'kernwinkelgebied' kent dus geen exacte afbakening, geen kadastrale achtergrond, is niet te bepalen op basis van kadastrale plannen of gegevens. Er is dus geen exacte definitie van het gebied. Dit 'kernwinkelgebied' is dus niet feitelijk bepaald.*

*- Er dient vastgesteld te worden dat andere bezoekerskernen niet behoren tot het 'kernwinkelgebied'.*

*De Deputatie bevestigt dat er geen enkele reden is waarom de commerciële centra van de voormalige deelgemeente, waar dit pand ook in gelegen is, evenals ander bezoekerskernen niet zijn opgenomen in de definitie van dit 'kernwinkelgebied'. Hierdoor worden andere centra gediscrimineerd ten opzichte van het aangeduide 'kernwinkelgebied' Eigenaars van panden in het 'kernwinkelgebied' genieten dus duidelijke voordelen ten opzichte van eigenaars buiten dit gebied.*

*Nochtans bestaat er geen enkele motivering of rechtvaardigingsgrond voor dergelijke ongelijke behandeling.*

*Het 'kernwinkelgebied' wordt omschreven als een aantal straten of panden of een gebied met een multifunctioneel en bezoekersgericht karakter. Er is geen nadere omschrijving van het begrip 'multifunctioneel' evenmin dat deze er is voor 'bezoekersgericht'. Er is geen enkele objectieve norm voor bijvoorbeeld welke functies of gebruikers; er is geen enkele norm naar het aantal bezoekers, of hoe dit moet worden gelezen of bepaald. Er is dus geen enkele objectieve maatstaf om te bepalen wat 'multifunctioneel' of 'bezoekersgericht' dan wel is.*

*In casu dient te worden vastgesteld dat de straat waarin het pand van verzoekster is gelegen wordt gekenmerkt door de aanwezigheid op korte afstand tot het pand van twee*



*benzinstations, drie scholen, een supermarkt, een tuincentrum, een autogarage en een kerk. Dergelijke instellingen duiden bij uitstek op een multifunctioneel en bezoekersgericht karakter van de straat en de onmiddellijke omgeving. Verder zijn er nog meer dan 30 andere commerciële panden in de onmiddellijke omgeving van dit pand.*

*Ook dit duidt op het bezoekersgericht karakter van de straat en de omgeving. Deze straat is een gekende sluipteg voor de dagelijkse files ter hoogte van Heverlee en Willese op de E314 snelweg. Dit impliceert dat het een bijzonder drukke straat betreft die minder geschikt is voor bewoning. Ondanks het drukke verkeer, het aanzienlijke aantal commerciële panden, en de diverse functies blijkt deze straat toch niet opgenomen in de lijst met straten die het 'kernwinkelgebied' vormen. De bepaling van dit gebied is dus nergens objectief gedefinieerd of gebaseerd, zodat deze bepaling, zoals beschreven in de ABSL, strijdig is met artikel 10 en 11 van de Grondwet.*

*Omwillen van deze redenen dient de ABSL buiten beschouwing te worden gelaten. Bijgevolg kan de ABSL, in ondergeschikte orde, geen beoordelingsgrond (meer) vormen voor een vergunningsaanvraag in de Stad Leuven en in het bijzonder op de aanvraag van verzoekster.*

*Immers een aanvraag wordt geweigerd enkel en alleen op basis van de ligging buiten gebied dat elke objectieve, juridische en exacte definitie ontbreekt.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*...*

*Het kernwinkelgebied wordt in de ABL duidelijk omschreven:*

*(...)*

*Het betreffen allemaal straten of pleinen die gelegen zijn binnen het historisch centrum van de Leuvense binnenstad.*

*Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is daarentegen gelegen langs de Tervuursesteenweg in Bertem, een drukke verbindingsweg tussen Leuven en Tervuren die gekenmerkt wordt door lintbebouwing. De onmiddellijke omgeving van het betrokken perceel wordt in hoofdzaak gekenmerkt door woningen in open, halfopen of gesloten verband met hier en daar een pand met een aan het wonen complementaire functie. De onmiddellijke omgeving kan bezwaarlijk worden beschouwd als een kernwinkelgebied met een multifunctioneel en bezoekersgericht karakter.*

*Indien verzoekende partij zou kunnen worden bijgetreden in haar standpunt dat het centrum van Bertem te beschouwen is als een multifunctionele of bezoekersgerichte kern, dan nog dient te worden vastgesteld dat het betrokken perceel enkele honderden meters verder op de Tervuursesteenweg is gelegen.*

*Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, dient de deputatie in eerste instantie de verenigbaarheid na te gaan van de vergunningsaanvraag met de onmiddellijke omgeving. Al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag, kan ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving. De ordening in de ruimere omgeving is daarbij uiteraard minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke*

*omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten.*

*Het behoort hierbij tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de deputatie om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of de aanvraag voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede plaatselijke aanleg. (...).*

*De beoordeling van de aanvraag dient dus in eerste instantie te gebeuren i.f.v. de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand. De kern van Bertem kan in bijkomende orde eventueel bij de beoordeling worden betrokken doch kan in geen geval het eerste of enige toetsingscriterium zijn. Zoals eerder aangetoond, kan de onmiddellijke omgeving van het betrokken perceel bezwaarlijk worden beschouwd als een kernwinkelgebied met een multifunctioneel en bezoekersgericht karakter.*

*Ook de kern van Bertem kan niet gelijkgesteld worden met het historisch centrum van de Leuvense binnenstad.*

*Dat de deputatie in het bestreden besluit stelt 'Het is duidelijk dat andere bezoekerskernen zoals die bestaan in Kessel-Lo, een gedeelte van de Tiensesteenweg, Terbank,... om welke redenen dan ook, niet zijn opgenomen in dit kernwinkelgebied.' impliceert geenszins dat de deputatie niet akkoord zou zijn met of geen geldige reden vindt voor het onderscheid dat door de ABL wordt gemaakt tussen kernwinkelgebied en andere gebieden. Dit standpunt is een afleiding / interpretatie die verzoekster maakt die nergens op gestoeld is. Dit betekent echter niet meer dan dat de deputatie niet weet wat de reden is voor het onderscheid, wat niet de facto betekent dat er geen gegronde reden zou zijn voor het onderscheid.*

*Dat de motivering niet afdoende en te vaag zou zijn omwille van het feit dat de deputatie geen verklaring heeft waarom enkel de Leuvense binnenstad als kernwinkelgebied wordt beschouwd, kan geenszins worden bijgetreden. De deputatie treedt immers op als orgaan van het actief bestuur. Hieruit volgt dat zij, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, er niet toe is gehouden om al de in het beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt te beantwoorden. Het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende, redenen zij is verantwoord (...).*

*In punt 5.6. Beoordeling, zet de deputatie uitvoerig uiteen waarom de aanvraag niet vergunbaar is. De motivering is afdoende en pertinent: ze heeft duidelijk met de beslissing te maken. Ze is tevens draagkrachtig: de motivering is duidelijk, niet tegenstrijdig, juist, pertinent, concreet, precies en volledig, en dat de aangehaalde motieven volstaan om de beslissing te schragen. De motivering is bovendien opgenomen in de bestreden beslissing zelf.*

*Er is geenszins sprake van een schending van de materiële of formele motiveringsplicht.*

*Zoals verwerende partij reeds aantoonde, is de Tervuursesteenweg of zelfs de kern van Bertem in geen geval te vergelijken met het historisch centrum van de Leuvense binnenstad. De bestreden beslissing kan in ondergeschikte orde dan ook in geen geval de artikelen 10, 11 en 159 G.W. schenden.*

*Bij de voorbereiding van de beslissing heeft de deputatie alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd zodat*

*ze met kennis van zaken tot de bestreden beslissing is gekomen. De deputatie had kennis van het administratief dossier en de aanvrager werd op zijn vraag gehoord doch de deputatie heeft geoordeeld dat de aanvrager op de hoorzitting geen bijkomende, nieuwe, relevante gegevens heeft bijgebracht.*

*...*

3.

De tussenkomende partij voert ter weerlegging van het middel het volgende aan:

*“ ...*

*Verzoekende partij ziet in het middel wederom over het hoofd dat de huidige vergunde toestand van 1997 is: woning met een tandartspraktijk.*

*Dit pand is dus helemaal geen commercieel pand, maar wel degelijk vergund als woning met een tandartspraktijk (50m<sup>2</sup>).*

*De tandartspraktijk is dan ook duidelijk ondergeschikt aan de woonfunctie en maakt van het pand zeer zeker geen commercieel pand.*

*Voorts is de afbakening van het kernwinkelgebied uitdrukkelijk opgenomen in de algemene bouwverordening 2009 (...), alwaar op bladzijde 5 onder definities het aaneengesloten gebied in de binnenstad specifiek met de straatnamen is opgenomen.*

*Het pand van verzoekende partij is ten eerste niet gelegen in de binnenstad en de Tervuursesteenweg is ook uitdrukkelijk niet opgenomen in de straten, dewelke het kernwinkelgebied uitmaken.*

*Zoals reeds gezegd is in artikel 1.1 van hoofdstuk 4 van de ABL uitdrukkelijk opgenomen dat het opdelen en functiewijzigen van woningen niet van toepassing is als de panden gelegen zijn in het kernwinkelgebied.*

*Zoals uitdrukkelijk opgenomen in de motivering op bladzijde 45 en 46 van de algemene bouwverordening van 2009 wenst de stad Leuven met haar beleid bestaande woningen te vrijwaren van opdeling en al zo het woningaanbod voor gezinnen met kinderen te ondersteunen.*

*Het kernwinkelgebied wordt uitgesloten van het toepassingsgebied omwille van het multifunctionele en bezoekersgerichte karakter dat het gebied minder aantrekkelijk maakt voor permanente woning. De bovenverdiepingen van commerciële panden zijn wel geschikt voor de huisvesting van studenten en passanten. Een soepeler beleid is dit gebied biedt precies kansen voor het wonen boven winkels.*

*Hiermee is bovendien aangegeven dat met commerciële panden winkels bedoeld worden en dus niet bijvoorbeeld tandartspraktijken.*

*Wat betreft het ondergeschikte deel van het derde middel met name het buiten toepassing laten van de ABL op grond van artikel 159 van de grondwet dient eveneens gesteld te worden dat het middel ongegrond is.*

*Het begrip kernwinkelgebied is wel degelijk beleidsmatig ondersteunt en wordt geïntroduceerd in het ruimtelijk structuurplan Leuven als beleidscategorie “hoofdstuk centrumstructuur” (...).*

*Het wordt hier gedefinieerd als een “aaneengesloten gebied in de binnenstad, met een hoge concentratie aan talloze horecazaken en commerciële dienstverlening”.*

*In het ruimtelijk structuurplan Leuven zit een figuur waarop het kernwinkelgebied is aangeduid.*

*In het ruimtelijk structuurplan Leuven wordt aangegeven dat het een uitdrukkelijke doelstelling van de stad is om commerciële functies te concentreren in het compact kernwinkelgebied. Deze concentratie bouwt verder op een tendens die zich reeds voordoet.*

*Het in ruimte concentreren van commerciële functies heeft als voordeel dat er een intense maar in ruimte beperkte passage ontstaat. Dit is positief voor de commerciële functies zelf maar ook voor de bewoners van de binnenstad, omdat zo de rust in de meeste woonwijken maximaal behouden blijft. Bovendien ontstaat zodoende een compact winkelgebied dat optimaal kan afgestemd worden op de bezoekersstromen (inrichting publieke ruimte, verkeerscirculatie, bediening openbaar vervoer,...).*

*Het ruimtelijk structuurplan Leuven vormt dus een beleidsmatige basis voor dit begrip in tegenstelling tot hetgeen in het verzoek tot nietigverklaring wordt gesteld.*

*Ten behoeve van het goed functioneren van dit handelsapparaat wordt in het kernwinkelgebied een specifiek beleid gevoerd dat ondermeer in de bouw- en parkeerverordening een concrete vertaling krijgt.*

*Zo kan in het kernwinkelgebied de gelijkvloers bouwlaag volledig vol gebouwd worden (om voldoende ruime winkeloppervlaktes te kunnen realiseren) en kunnen er boven winkelpanden wooneenheden gerealiseerd worden en geldt een aparte regeling met betrekking tot het parkeren. In de algemeen bouwverordening en parkeerverordening wordt opgesomd welke straten tot het kernwinkelgebied behoren.*

*De straten die niet voorkomen in deze opsomming maken dan ook geen deel uit van het kernwinkelgebied. Dit betekent niet dat er in deze straten geen commerciële activiteiten mogelijk zijn, wel dat in deze straten een commerciële functie altijd een nevenfunctie is bij het wonen en dat hier niet het faciliterende beleid van het kernwinkelgebied van toepassing is (net omdat de stad een sterke spreiding van nevenactiviteiten wil vermijden).*

*In tegenstelling tot hetgeen in het verzoekschrift als nietigverklaring wordt gesteld is er dus wel degelijk een beleidsvisie achter de afbakening van het kernwinkelgebied zoals opgenomen in het ruimtelijk structuurplan Leuven en vindt deze zijn doorslag in onder andere de algemene bouwverordening van de stad Leuven. Er is dan ook geen enkele schending van het gelijkheidsbeginsel in deze van toepassing.*

*...”*

4.

In haar wederantwoordnota repliceert de verzoekende partij:

“ ...

1.

*Er dient vooreerst te worden vastgesteld dat de verwerende partij de motivering van de weigeringsbeslissing behoorlijk uitbreidt. Een a posteriori motivering kan niet worden aanvaard of weerhouden.*

*De verwerende partij ontkent in haar antwoordnota dat de omgeving van het betrokken pand gelegen is in een commercieel centrum. In de eigenlijke weigeringsbeslissing wordt dit absoluut niet ontkend, in feite zelfs bevestigd. In de weigeringsbeslissing wordt eenvoudig gesteld dat de commerciële centra van Heverlee en Terbank geen deel uitmaken van het kernwinkelgebied. In de beslissing wordt hoegenaamd niet ontkend dat het pand een commerciële functie heeft, en gelegen is in een straat die een historisch commercieel gebied vormt van een deelgemeente van Leuven.*

*In deze antwoordnota verandert de deputatie het geweer ineens van schouder en beweert net het tegenovergestelde.*

*2.*

*Dit hoeft ook geen verbazing te wekken. De deputatie vergelijkt immers de situatie langs de Tervuursesteenweg te **BERTEM** met deze in het kernwinkelgebied te Leuven. Men kan evengoed appelen met peren vergelijken.*

*Ten eerste is BERTEM een autonome gemeente die onafhankelijk is van Leuven, terwijl het betrokken pand gelegen is te Terbank (Heverlee), een deelgemeente van Leuven. De ABSL, de bouwverordening Leuven, is in Bertem dan ook niet van toepassing.*

*Verder is het commerciële centrum van Bertem gelegen in de Dorpstraat, en niet langs de Tervuursesteenweg.*

*3.*

*De tussenkomende partij verwijst voor het begrip 'kernwinkelgebied' naar het Ruimtelijk Structuurplan van de Stad Leuven.*

*De definitief aldaar van 'kernwinkelgebied' is de volgende:*

*“een aaneengesloten gebied in de binnenstad, met een hoge concentratie aan handels- en horecazaken en commerciële dienstverlening. Binnen het kernwinkelgebied streeft de stad naar de optimale uitbouw van deze activiteiten.”*

*Zoals tussenkomende partij zelf stelt vormt het Ruimtelijk Structuurplan enkel een beleidsmatige visie en heeft dit geen bindende kracht.*

*Artikel 2.1.2 §7 VCRO bepaalt immers dat de ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen, noch voor het stedenbouwkundig uittreksel en attest.*

*De ABSL verwijst ook zelf niet naar het Structuurplan, zodat tussenkomende partij dit nu niet kan hanteren als motivering. Met andere woorden, tussenkomende partij kan geen verwijzing maken naar het Structuurplan als dit niet is opgenomen in de ABSL.*

*4.*

*In het structuurplan wordt ook in artikel 15.3.3 het volgende bepaald over studentenkamers:*

*Verordening voor studentenkamers / opdelen van woningen.*

*Deze verordening heeft tot doel vast te leggen welke ééngezinswoningen in meerdere wooneenheden kunnen opgedeeld worden ( dus ook in studentenkamers ) en welke gebouwen gevrijwaard moeten blijven. Deze afweging gebeurt op basis van bouwtechnische en stedenbouwkundige factoren.*

*In het structuurplan wordt dus hoegenaamd niet gesteld dat enkel in het 'kernwinkelgebied' een opdeling van woningen in kamers zou toegelaten zijn. Er wordt in tegendeel bepaald dat deze opdeling vergund dient te worden op basis van bouwtechnische factoren. Doch de vergunning wordt geweigerd omwille van de ligging in kernwinkelgebied, en niet op basis van bouwtechnische factoren. Over deze factoren zegt de overheid niets, zodat moet worden vastgesteld dat de ABSL niet conform is met de principes van het Ruimtelijke Structuurplan Leuven.*

*Artikel 2.1.19 VCRO bepaalt verder dat de gemeente gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen kan opmaken en herzien ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijke structuurplan. Indien de Stad haar Ruimtelijk structuurplan wil concreet maken, dient zij hiervoor dan ook een Ruimtelijk Uitvoeringsplan op te maken. Dit is niet het geval.*

*De stad stelt als tussenkomende partij dat het 'kernwinkelgebied' beleidsmatig wordt ondersteunt. Dit is louter theoretisch. In de praktijk is er echter geen enkele concrete regel die commerciële activiteiten belemmert ,begrenst of ontmoedigt buiten dit gebied. Zodat er ook geen enkele regel is die commerciële activiteiten ondersteunt binnen dit gebied. De stelling dat in dit gebied de volledige gelijkvloerse verdieping kan worden dichtgebouwd, is feitelijk slechts een bevestiging van de oude middeleeuwse structuur van de binnenstad, en geen beleidsregel op zich. Bovendien is het niet noodzakelijk tegenstrijdig om commerciële functies in dit gebied te ondersteunen en ook de opdeling van woonlokalen buiten dit gebied toe te laten.*

*Uit de opeenvolgende bouwverordeningen blijkt immers ook dat de Stad Leuven het aantal straten van het kernwinkelgebied gemakkelijk kan wijzigen zonder dat er iets verandert aan het Structuurplan...*

*Er zijn dus geen criteria om te beslissen of een straat behoort tot het kernwinkelgebied. Nergens blijkt dat men bijvoorbeeld vooraf een telling heeft gedaan van de commerciële panden en dergelijke in de straten om te komen tot een verantwoord besluit dat een straat al dan niet kan behoren tot het kernwinkelgebied.*

*De tussenkomende partij stelt dat in de ABSL met commerciële panden enkel winkels worden bedoeld. Dit blijkt niet duidelijk uit de ABSL, vermits het enkel in de toelichting te lezen is.*

*Verder zou het 'kernwinkelgebied', althans volgens tussenkomende partij, en volgens haar structuurplan, een 'aaneengesloten gebied in de binnenstad met een hoge concentratie aan horecazaken en commerciële dienstverlening' betreffen. In het structuurplan wordt dus niet over 'winkels' gesproken, en in de ABSL wordt al evenmin gesproken over 'commerciële dienstverlening'. Een commerciële dienstverlening is al evenmin een winkel. In een winkel worden immers geen diensten verleend, slechts goederen verhandeld.*

*In het Ruimtelijke structuurplan wordt onder art 14.2.2 Ruimtelijke Concepten gesteld:*

*Bondgenotenlaan-Diestsestraat, Muntstraat – Naamsestraat- Oude Markt en Brusselsestraat – Mechelsestraat. Het Margarethaplein, de Tiensestraat en de Parijsstraat vormen telkens de overgang tussen twee gebieden. Samen vormen ze het 'kernwinkelgebied'*

*Deze definitie van het kernwinkelgebied in het structuurplan wijkt dus zeer sterk af van de definitie in de ABSL. Met ander woorden, de tussenkomende partij spreekt zichzelf dus op verschillende vlakken tegen. Zij weet duidelijk niet of het betrokken pand al dan niet als commercieel moet of kan worden aanzien; zij weet ook niet wat nu eens volgens haar ABSL, dan weer volgens haar structuurplan, een commercieel pand is of niet. In elk geval zijn er minstens drie verschillende omschrijvingen en drie verschillende definities in omloop voor dit gebied. Dit is strijdig met de principes van de rechtszekerheid.*

*5.*

*Bovendien stelt zich de vraag of de voorschriften van het ABSL met betrekking tot de studentenkamers eigenlijk geen omzeiling inhoudt van de regels omtrent de ruimtelijk uitvoeringsplannen.*

*Het is immers een ruimtelijk uitvoeringsplan dat de bestemming van een gebied vastlegt met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer.*

*De opmaak en herziening van een ruimtelijk uitvoeringsplan biedt voldoende inspraak en beroepsmogelijkheden voor de burger. Zo is er een openbaar onderzoek, een goedkeuring door de Deputatie en beroepsmogelijkheid bij de Raad van State voorzien. Dezelfde garanties zijn er niet bij de opmaak van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, zoals de ABSL. Daarnaast kunnen in het kader van de gevolgen van de voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan ook planbaten of –schade worden gevorderd; dit in tegenstelling tot een stedenbouwkundige verordening.*

*Het vastleggen van de gebieden waar studentenkamers zijn toegelaten (en waar niet) en de bijhorende voorschriften, is eigenlijk een keuze die moet worden vastgelegd in een ruimtelijk uitvoeringsplan. Zo bijvoorbeeld wordt ook de keuze of er in een bepaalde zone appartementen kunnen gebouwd worden, vastgelegd in een ruimtelijk uitvoeringsplan en niet in een bouwverordening.*

*Artikel 2.3.2, §2 VCRO juncto 2.3.1 VCRO bepaalt voor welke materies verordeningen kunnen vastgesteld worden. Hierbij is niet voorzien dat een verordening zones kan aanduiden waar kamers zijn toegelaten en waar niet.*

*De stedenbouwkundige voorschriften in een ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen eigendomsbeperkingen inhouden (art. 2.2.3, §1 VCRO); een gelijkaardige bepaling is niet voorzien voor de verordeningen. Het niet mogen voorzien in studentenkamers is een duidelijke eigendomsbeperking, aangezien men zijn pand niet kan indelen en inrichten naar eigen keuze. Dergelijk voorschrift kan dus enkel bepaald worden in de voorschriften bij een ruimtelijk uitvoeringsplan.*

*De voorschriften van het ABSL met betrekking tot de kamers, betekenen dan ook op meerdere vlakken een omzeiling van de regels met betrekking tot de ruimtelijke uitvoeringsplannen. Dit komt zeker de rechtszekerheid niet ten goede.*

*Bijgevolg zijn de voorschriften van het ABSL waarop de verwerende partij en de tussenkomende partij zich beroepen strijdig met de bepalingen van de VCRO, aangezien dergelijke voorschriften enkel kunnen ingeschreven worden in een (gemeentelijk) ruimtelijk uitvoeringsplan. Verzoekster herhaalt dan ook dat de exceptie van onwettigheid moet*

*worden toegepast op het ABSL. Hierdoor kan het ABSL geen rechtsgrond bieden om de stedenbouwkundige vergunning te weigeren aan verzoekster.*

6.

*Tot slot argumenteert de Deputatie dat het verlenen van de vergunning strijdig zou zijn met de goede ruimtelijke ordening. In de bestreden vergunningsbeslissing is er echter niets terug te vinden over de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Opnieuw is er dus sprake van een a posteriori motivering.*

*De opdeling in kamers impliceert nog steeds een gebruik als woonfunctie. De Deputatie kan niet redelijk argumenteren dat de ene vorm van wonen niet en de andere vorm van wonen wel verantwoord is van uit de goede ruimtelijke ordening.*

*Er moet worden vastgesteld dat de Deputatie in haar antwoordnota:*

- *de oorspronkelijke beslissing uitdrukkelijk anders motiveert.*
- *strijdig argumenteert met de oorspronkelijke beslissing*
- *verwijst maar liefst 5 maal naar een andere autonome gemeente, wat dus totaal irrelevant is*
- *het commerciële centrum van Leuven vergelijkt met een gewone woonstraat uit een andere gemeente*

*Omwille van deze redenen kan met de argumentatie van de verwerende partij geen rekening worden gehouden.*

*Verder ontkent verwerende partij niet dat het 'kernwinkelgebied' te Leuven geen kadastrale definitie kent, geen exacte planmatige bepaling kent, geen feitelijke grondslag heeft en geen beleidsmatige grondslag heeft, zodat dus moet worden vastgesteld dat het bestaan van dit 'kernwinkelgebied' op loutere willekeur is gebaseerd.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit artikel 1.1 van hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening volgt dat het kernwinkelgebied van de toepasselijkheid van de regels betreffende het opdelen van woningen in meerdere woongelegenheden uitgezonderd wordt. Artikel 4 van hoofdstuk 1 van de algemene bouwverordening bepaalt de territoriale reikwijdte van het kernwinkelgebied.

Het wordt niet betwist dat de woning met tandartspraktijk waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, niet tot het kernwinkelgebied behoort. Vergeefs voert de verzoekende partij aan dat de omgeving van haar pand, zoals het kernwinkelgebied, evengoed een multifunctioneel en bezoekersgericht karakter heeft. Die beweerde vergelijkbaarheid weerlegt niet dat het pand niet binnen het kernwinkelgebied valt.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat bepaalde bezoekerskernen 'om welke redenen dan ook' niet in het kernwinkelgebied opgenomen zijn. De verzoekende partij kan die overweging niet aangrijpen om te stellen dat de motivering van de bestreden beslissing vaag en niet afdoende is. De motivering maakt ondanks die overweging duidelijk waarom de regularisatieaanvraag niet vergund wordt, te weten de strijdigheid met artikel 2.1.1 van hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening. Het is ook niet omdat de verwerende partij de redenen niet kent waarop de afbakening van het kernwinkelgebied steunt, dat er geen redenen zouden zijn. De verwerende partij moet, als orgaan van actief bestuur, overigens de algemene bouwverordening



toepassen zoals die geldt, ongeacht of zij de redenen voor de afbakening van het kernwinkelgebied kent of niet.

Zoals de verzoekende partij terecht in haar wederantwoordnota opmerkt, moet de motivering in de bestreden beslissing zelf terug te vinden zijn, niet in een antwoordnota. Een gebrekkige motivering kan niet in een procedurestuk worden aangevuld. Met een *a posteriori* motivering mag er geen rekening worden gehouden. Dat houdt ook in dat een onjuiste of gebrekkige verdediging in een antwoordnota niet fataal de regelmatigheid van de motivering in de bestreden beslissing zelf aantast. Dat de verwerende partij in haar antwoordnota met een foute of niet ter zake doende argumentatie komt aanzetten en het, om welke redenen dan ook, plots heeft over het centrum van de gemeente Bertem en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening die in de eerste plaats op de onmiddellijke omgeving van het perceel gesteund moet zijn, doet *a posteriori* niet af aan de draagkracht van de motieven in de bestreden beslissing zelf. Die motivering blijft wat ze is, met name dat het perceel in kwestie niet in kernwinkelgebied ligt, dat de op 6 november 1997 vergunde toestand in ogenschouw genomen moet worden en dat de regularisatieaanvraag aldus onder de verbodsregel van artikel 2.1.1 van hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening valt.

## 2.1.

De verzoekende partij vordert in ondergeschikte orde dat de algemene bouwverordening op grond van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing gelaten wordt wegens strijdigheid met artikel 10 en 11 van de Grondwet. Zij argumenteert dat de afbakening van het kernwinkelgebied een objectieve grondslag ontbeert en discriminatoir is.

## 2.2.

De doelstelling van de in hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening opgenomen stedenbouwkundige voorschriften betreffende het opdelen in meerdere woongelegenheden en functiewijzigingen van wonen wordt in het inleidend gedeelte van de toelichting als volgt verwoord:

“ ...

*Het woonontwikkelingsbeleid van de stad richt zich niet enkel op het realiseren van een nieuw aanbod, maar ook op het optimaliseren van het bestaande patrimonium. Eén van de doelstellingen in dat verband is het vrijwaren van bestaande woningen van opdeling. Door de grote vraag naar (studenten)kamers, studio's en kleine woningen, is de huuropbrengst van kleinere wooneenheden groter, en bestaat een voortdurende druk om bestaande, grote woningen, op te delen. Hierdoor komt het (reeds beperkte) aanbod aan woningen voor gezinnen met kinderen bijkomend onder druk te staan. Omdat het huisvestingsbeleid erop gericht is precies deze bevolkingscategorie te beschermen, moet het bestaande aanbod aan grote woningen maximaal behouden blijven. Daarom moet de opdeling van woningen voorkomen worden.*

*Om die doelstelling hard te maken en te kunnen afdwingen in het vergunningsbeleid (zowel in eerste aanleg als in beroep) moet ze worden omgezet in verordenende voorschriften.*

...”

Met toepassing van artikel 1.1 van hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening wordt het kernwinkelgebied van het toepassingsgebied van die reglementering uitgezonderd. De toelichting verantwoordt die uitsluiting als volgt:

“ ...

*Het kernwinkelgebied wordt uitgesloten van het toepassingsgebied omwille van het multifunctionele en bezoekersgerichte karakter dat dit gebied minder aantrekkelijk maakt voor permanente bewoning. 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 van hoofdstuk 1 van de algemene bouwverordening bepaalt het kernwinkelgebied als het aaneengesloten gebied in de binnenstad dat de in die bepaling opgesomde straten omvat. Daaraan worden de panden die of hun officiële adres hebben in of met een zijde grenzen aan de opgesomde straten toegevoegd.

### 2.3.

De kritiek dat het kernwinkelgebied geen exacte kadastrale achtergrond kent en dus niet juist te bepalen is, wordt niet aangenomen. Het kernwinkelgebied wordt via een opsomming van bij naam genoemde straten afgebakend, wat een objectieve en voldoende nauwkeurige definitie van het gebied is. Wat wel en niet tot het kernwinkelgebied behoort, hangt niet van enige subjectieve appreciatie af.

### 2.4.1.

Als repliek op de kritiek dat de afbakening van het kernwinkelgebied niet beleidsmatig ondersteund wordt en geen wettelijke basis heeft, verwijst de tussenkomende partij naar de ontwikkeling van de centrumstructuur en de rol van het kernwinkelgebied daarin, zoals vooropgezet in het richtinggevend gedeelte van het bij besluit van de gemeenteraad van de stad Leuven van 9 februari 2004 en bij ministerieel besluit van 29 april 2004 goedgekeurde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de stad Leuven (vervolgens: structuurplan).

De verzoekende partij repliceert daarop dat het structuurplan een “beleidsmatige visie” vormt en geen bindende kracht heeft, terwijl ze nochtans zelf in haar verzoekschrift de vraag opwerpt wat de beleidsmatige grondslag van de afbakening van het kernwinkelgebied is. De verwijzing naar artikel 2.1.2, §7 VCRO dat bepaalt dat ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen vormen, is niet pertinent. De verwerende partij heeft de aangevraagde regularisatievergunning geweigerd niet wegens strijdigheid met het structuurplan, maar wegens strijdigheid met de algemene bouwverordening.

Ten onrechte stelt de verzoekende partij dat de tussenkomende partij het structuurplan niet als motivering kan hanteren omdat de algemene bouwverordening daar zelf niet naar verwijst. De verzoekende partij verliest uit het oog dat verordeningen niet onder het toepassingsgebied van de Motiveringswet vallen. Dat neemt niet weg dat de algemene bouwverordening onder de materiële motiveringsplicht valt en dat, waar zij een verschil in behandeling instelt, het onderscheid objectief en redelijk verantwoord moet zijn.

### 2.4.2.

Uit het richtinggevend gedeelte van het structuurplan blijkt dat het kernwinkelgebied een gebiedscategorie vormt binnen wat de ‘centrumstructuur’ genoemd wordt, dat wil zeggen de centrumfuncties, de locaties die voor de inplanting van centrumfuncties in aanmerking komen, de infrastructuur die de centrumfuncties ontsluit en de publieke ruimte.

Het kernwinkelgebied wordt gedefinieerd als een aaneengesloten gebied in de binnenstad, met een hoge concentratie aan handels- en horekazaken, en commerciële dienstverlening. De straten die daartoe behoren, worden op niet-limitatieve wijze geselecteerd.

### 2.4.3.

Als ontwikkelingsperspectief van het kernwinkelgebied vermeldt het richtinggevend gedeelte van het structuurplan onder meer de aanmoediging van het wonen boven winkels, zowel voor

permanent wonen als voor studentenhuysvesting. De uitsluiting in de algemene bouwverordening van het kernwinkelgebied uit het toepassingsgebied van de voorschriften betreffende het opdelen van woningen draagt bij tot de realisatie van dat ontwikkelingsperspectief.

Naargelang ze al dan niet tot het kernwinkelgebied behoren, worden eigenaars op een onderscheiden manier behandeld. Het gevolg van de afbakening is dat eigenaars wiens woningen niet binnen het kernwinkelgebied gelegen zijn, de principiële toepasselijkheid van het verbod op de opdeling van hun woning in studentenkamers moeten ondergaan. Dat volstaat niet om tot een schending van het gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel te besluiten. Het behoort tot de door de rechter te eerbiedigen beleidsvrijheid van de bevoegde overheid om de opdeling van woningen in studentenkamers tegen te gaan ter vrijwaring van het bestaande woningaanbod ten behoeve van gezinnen met kinderen. Dat is een wettige doelstelling. Om dat doel te bereiken, kan de overheid ervoor kiezen om de opdeling van woningen in studentenkamers principieel enkel in het kernwinkelgebied, vanwege de karakteristieken ervan, toe te laten. De toelichting van de algemene bouwverordening geeft daarvoor een redelijke verantwoording. Die keuze houdt, zoals de verzoekende partij opmerkt, een beperking van het eigendomsrecht van de eigenaars buiten het kernwinkelgebied in. In het licht van de legitieme doelstelling om het aanbod aan grote woningen te ondersteunen, zijn die gevolgen nochtans niet onevenredig te noemen. Dat geldt des te meer daar artikel 2.1.2 van de algemene bouwverordening het principiële verbod tempert door, onder de in die bepaling gestelde voorwaarden, ook buiten het kernwinkelgebied de opdeling van woningen in studentenkamers toe te laten. Anders dan de verzoekende partij dus beweert, maakt de algemene bouwverordening wel degelijk een uitzondering op het verbod.

De verzoekende partij voert aan dat uit de opeenvolgende bouwverordeningen blijkt dat het kernwinkelgebied gemakkelijk gewijzigd kan worden zonder dat het structuurplan zelf aangepast wordt. Daarmee ziet zij over het hoofd dat het structuurplan een niet-limitatieve selectie van de straten van het kernwinkelgebied opgeeft. Het structuurplan laat dus toe dat de omvang van het kernwinkelgebied, voor zover het blijft gaan om een aaneengesloten gebied in de binnenstad, gewijzigd wordt. Die wijzigbaarheid is geen argument om te stellen dat de afbakening van het kernwinkelgebied in de algemene bouwverordening arbitrair zou zijn.

#### 2.4.4.

De verzoekende partij argumenteert dat het verbieden van de opdeling van woningen buiten het kernwinkelgebied in strijd met het structuurplan zou zijn. Zij citeert punt 15.3.3 van het richtinggevend gedeelte van het structuurplan dat over een te nemen verordening voor studentenkamers en het opdelen van woningen het volgende bepaalt:

“... ”

*Deze verordening heeft tot doel vast te leggen welke ééngezinshoningen in meerdere wooneenheden kunnen opgedeeld worden (dus ook in studentenkamers) en welke gebouwen gevrijwaard moeten blijven. Deze afweging gebeurt op basis van bouwtechnische en stedenbouwkundige factoren. Voorts kunnen eventueel (bijkomende) kwalitatieve randvoorwaarden aan deze kamers gesteld worden.*

“... ”

Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, kan er daaruit niet worden afgeleid dat het strijdig met het structuurplan is om het opdelen van woningen enkel in het kernwinkelgebied toe te laten. De zienswijze van de verzoekende partij is bovendien in strijd met punt 5.7.1 van het richtinggevend gedeelte dat integendeel een verordening vooropstelt “die verbiedt dat woningen, die aan zekere voorwaarden voldoen (oppervlakte, mogelijkheid tot tuin) opgedeeld worden” om bestaande woningen maximaal van opdeling te vrijwaren.

#### 2.4.5.

De verzoekende partij stelt voorts dat de afbakening van het kernwinkelgebied in de algemene bouwverordening “zeer sterk” afwijkt van de definitie die aan dat gebied in het structuurplan gegeven wordt, maar toont dat niet aan met haar verwijzing naar de ruimtelijke concepten onder punt 14.2.2 van het richtinggevend gedeelte van het structuurplan. Zij verwijst immers naar de samenvattende weergave van de drie clusters, in functie van het bestaande aanbod van gelijkaardige functies, waaruit het kernwinkelgebied bestaat: de Bondgenotenlaan - Diestsestraat (grootschalige winkels), de Muntstraat – Naamsestraat - Oude Markt (horecazaken) en de Brusselsestraat - Mechelsestraat (gespecialiseerde handelszaken).

#### 2.4.6.

Waar de verzoekende partij in haar wederantwoordnota aanvoert dat met de voorschriften van de algemene bouwverordening de regels betreffende de ruimtelijke uitvoeringsplannen omzeild worden en dat enkel een ruimtelijk uitvoeringsplan kan bepalen in welke gebieden studentenkamers toegelaten zijn, geeft zij een nieuwe en ontoelaatbare draagwijdte aan het middel. Wanneer de verzoekende partij van oordeel is dat de aanduiding van dergelijke gebieden geen materie is die in een stedenbouwkundige verordening geregeld kan worden en het voorwerp van een ruimtelijk uitvoeringsplan moet uitmaken, had zij die kritiek van meet af aan als een middel in het inleidend verzoekschrift kunnen formuleren. Daarvoor hoefde zij niet met het verweer van de tussenkomende partij te worden geconfronteerd. Die kritiek is laattijdig en onontvankelijk.

#### 2.4.7.

De verzoekende partij toont de strijdigheid van de algemene bouwverordening met artikel 10 en 11 van de Grondwet niet aan.

Het middel wordt verworpen.

### **D. Vierde middel**

#### 1.

Een vierde middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 10 en 11 van de Grondwet, artikel 3 van de Motiveringswet, en aan de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij voert het volgende aan:

“ ...

*Doordat in de bestreden beslissing de vergunningsaanvraag van verzoekers anders wordt beoordeeld dan een gelijkaardige aanvraag in dezelfde gemeente.*

*Terwijl artikel 10 en 11 van de Grondwet en het gelijkheidsbeginsel impliceren dat gelijke toestanden op een gelijke wijze dienen behandeld te worden.*

*En terwijl artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen vereist dat de bestuurshandelingen de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de grondslag van de beslissing liggen en dat deze afdoende zijn.*

*En terwijl het materieel motiveringsbeginsel inhoudt dat een overheidsbeslissing gemotiveerd wordt met begrijpelijke motieven die juridisch en feitelijk correct zijn en die voldoende draagkrachtig zijn om de beslissing te schragen.*

## **b. toelichting**

*Op 8 maart 2013 werd door de stad Leuven een stedenbouwkundige vergunning afgegeven voor het 'verbouwen van een horecazaak en bovengelegen eengezinswoning tot horecazaak en negen studentenkamers'. (stuk 8)*

*Verzoekster heeft een kopie van de stedenbouwkundige vergunning zelf opgevraagd bij de stad Leuven, doch nog niet bekomen. Verzoekster maakt aldus voorbehoud om deze nog in de procedure te brengen.*

*Het pand waarvoor deze vergunning werd afgegeven is gelegen in de Parkstraat 2 te Leuven. Deze straat is niet gelegen in het kernwinkelgebied.*

*Met andere woorden, het afleveren van een dergelijke vergunning is dus strijdig met de ABSL. Ondanks dat er geen uitzonderingen zijn voorzien in hoofdstuk 4, beslist de Stad Leuven toch om een dergelijke vergunning af te leveren, terwijl dit zogenaamd in strijd is met het essentieel beleidsmatig uitgangspunt van de stad. Blijkbaar moet de stad dus haar eigen beleidsmatige uitgangspunten niet volgen, noch de eigen ABSL.*

*Het is dus duidelijk dat er desondanks, afhankelijk van de aanvrager of afhankelijk van de eigenaar van het pand, toch wel uitzonderingen mogelijk zijn op dit hoofdstuk van de ABSL. De bepalingen van het ABSL gelden dus toch niet absoluut.*

*Het is dus duidelijk dat deze weigeringsbeslissing een vorm is van subjectieve willekeur, waardoor de beslissing van de Deputatie het gelijkheidsbeginsel schendt.*

*Er is geen verklaring waarom de aanvraag van verzoekster anders werd beoordeeld, zodat ze haar motiveringsplicht hieromtrent heeft geschonden.  
..."*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*"...*

*Een vergunningverlenend orgaan kan bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen voor zover die beleidsmatig gewenste ontwikkelingen bekend zijn gemaakt en in concreto onderzocht wordt of een bepaald project daaraan beantwoordt (Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, randnr. 401).*

*In casu zou de vergunning waarnaar verzoekster verwijst, zijn afgeleverd op 8 maart 2013 en betrekking hebben op het 'verbouwen van een horecazaak en bovengelegen eengezinswoning tot horecazaak en negen studentenkamers'.*

*Zoals verzoeker zelf aangeeft in haar verzoekschrift, is sinds 12 augustus 2013 een nieuwe versie van de ABL van kracht. Deze versie werd echter reeds definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 25 februari 2013. In deze nieuwe versie stelt artikel 4.1. het volgende:*

*"De regels over het opdelen, samenvoegen en functiewijziging van woningen zijn van toepassing op het volledige grondgebied van de stad Leuven, met uitzondering van:*

- het kernwinkelgebied ;*

- panden waar vandaag reeds (bij het in werking treden van deze wijziging) een vergunde of vergund geachte horecafunctie in gevestigd is."

Voor panden waarin op 12 augustus 2013 reeds een vergunde of vergund geachte horecafunctie gevestigd is, gelden de beperkingen voor het opdelen van woningen dus niet. Bovendien werd de nieuwe versie van de ABL reeds ruim voor inwerkingtreding ervan op de site van de stad Leuven opgenomen, zodat ze publiek te raadplegen was en iedere vergunningaanvrager op de hoogte was van de toekomstige wijzigingen.

De stad Leuven kon bij haar beoordeling van de aanvraag die zij op 8 maart 2013 heeft vergund, rekening houden met de bijkomende uitzondering die in de nieuwe versie van de ABL werd voorzien. Op die grond kon zij dan ook rechtsgeldig besluiten dat de betrokken aanvraag vergunbaar was, nu het betrokken pand een horecafunctie heeft.

Bij de voorbereiding van de beslissing heeft de deputatie alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk vergaard, geïnterviewd en gecontroleerd zodat ze met kennis van zaken tot de bestreden beslissing is gekomen. De deputatie had kennis van het administratief dossier en de aanvrager werd op zijn vraag gehoord doch de deputatie heeft geoordeeld dat de aanvrager op de hoorzitting geen bijkomende, nieuwe, relevante gegevens heeft bijgebracht.

Bovendien is het niet aan de deputatie om in de bestreden beslissing te motiveren waarom de aanvraag op 8 maart 2013 werd vergund, terwijl zij voorliggende aanvraag niet vergunbaar acht. Vooreerst kan men er niet van uitgaan dat de deputatie op de hoogte is van alle stedenbouwkundige vergunningen die door de colleges van burgemeester en schepenen in eerste aanleg worden verleend. Bovendien treedt de deputatie op als orgaan van het actief bestuur en voldoet zij aan de haar opgelegde motiveringsplicht indien uit de bestreden beslissing blijkt om welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen zij al dan niet vergunbaar is (zie ook de weerlegging van het derde middel).

De motivering van de bestreden beslissing is afdoende. De motivering is pertinent: ze heeft duidelijk met de beslissing te maken. Ze is tevens draagkrachtig: de motivering is duidelijk, niet tegenstrijdig, juist, pertinent, concreet, precies en volledig, en dat de aangehaalde motieven volstaan om de beslissing te schragen. De motivering is bovendien opgenomen in de bestreden beslissing zelf.

..."

### 3.

De tussenkomen partij stelt ter weerlegging van het middel:

"...

Blijkens de toelichting bij dit middel doelt de verzoekende partij op een aanvraag gelegen in de parkstraat nummer 2 te Leuven;

Het betrof hier een aanvraag voor het verbouwen van een horecazaak en boven gelegen éénsgesinswoning tot een horecazaak en 9 studentenkamers;

Het college van burgemeester van Schepenen verleende deze vergunning om reden dat in de aangepaste algemene bouwverordening Leuven, nu tevens een uitzondering wordt gemaakt voor panden waar vandaag reeds een vergunde of vergund geachte horecafunctie in gevestigd is wat voor het dossier parkstraat nr 2 het geval was en derhalve voor

*dat pand studentenkamers konden voorzien worden boven de vergunde horeca functie aldaar.*

*Dit is evenwel een andere situatie dan huidig dossier, nu het pand van verzoekende partij helemaal geen horeca functie herbergt en er derhalve een andere uitgangssituatie is en zodus het gelijkheidsbeginsel geenszins is geschonden.*

*...*

4.

In haar wederantwoordnota repliceert de verzoekende partij:

*“ ...*

*1.*

*De verwerende partij ontkent niet dat in de Parkstraat 2 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het opdelen van een woning tot studentenkamers. Verzoekster legt onder aanvullend stuk 9 een kopie van deze vergunning voor.*

*Verwerende partij baseert zich voor deze vergunning op de nieuwe Bouwverordening Leuven ( ABSL '13 ).*

*In casu is in deze nieuwe verordening te lezen onder 1.1:*

*Stedenbouwkundige aanvragen, verkavelingsaanvragen en attesten die ingediend worden voor het in werking treden van de gedeeltelijke herziening van de algemene bouwverordening moeten voldoen aan en zullen behandeld worden op basis van de Algemene Bouwverordening zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 30/12/2009.*

*In deze nieuwe, gedeeltelijke, herziening van de Algemene Bouwverordening staat eveneens :*

*“Van kracht vanaf 12/08/2013”*

*Met andere woorden, de Deputatie kan niet stellen dat de vergunning perfect legaal op 08.03.2013 werd verleend volgens een verordening terwijl dezelfde verordening zelf stelt dat aanvragen, ingediend voor het in werking treden ervan zullen behandeld worden op basis van de ‘oude’ verordening van 2009. M.a.w. de aanvraag in de Parkstraat werd dus integraal behandeld volgens de ABSL 2009. Elke verwijzing naar een meer recentere versie van de ABSL is dus irrelevant.*

*2.*

*Verder stelt de deputatie dat volgens de VCRO bepaalde beleidsmatig gewenste ontwikkelingen niet moeten aanzien worden als strijdig met de goede ruimtelijke ordening, maar dit impliceert geenszins dat van de wettelijke regels zomaar kan worden afgeweken, vooral niet als de nieuwe regels uitdrukkelijk stellen dat deze pas van kracht worden vanaf een bepaalde datum.*

*De overheid kan niet pro-actief een stedenbouwkundige vergunning verlenen. Men kan zich dan immers de vraag stellen of de vergunning volgt uit de regels, of de regels moeten worden aangepast om één of meerdere vergunningen te kunnen verlenen.*

*Verder staat in de verleende vergunning expliciet volgende te lezen:*

*“In de huidige aanvraag wordt een gemotiveerde afwijking aangevraagd van de ABL, hfst 4 art 2.1.1 en art 2.1.2 die bepalen dat deze woning niet kan opgedeeld worden omdat deze woning <250m2 en over een buitenruimte van +16m2 beschikt.”*

Ook staat er te lezen:

*“De gevraagde afwijking kan worden toegestaan omdat de aanwezige open ruimte ondanks voldoende groot, kwalitatief onvoldoende is volledig ingesloten en het ontbreken van een directe relatie met de woonfunctie die 1 verdieping hoger gelegen is.”*

*In deze vergunning wordt dus geen enkel gewag gemaakt van de nieuwe ABSL '13 omdat deze op dat ogenblik immers nog niet rechtsgeldig van kracht was. Ook wordt er geen verwijzing gemaakt naar artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO. De argumentatie van de Deputatie dat deze vergunning werd verleend in het licht van komende bouwverordening raakt dus kant noch wal.*

3.

*De argumentatie van de tussenkomenende partij betreffende dit middel is ook intrinsiek strijdig met haar eigen argumentatie betreffende het tweede middel.*

*In haar argumentatie in het tweede middel stelt zij expliciet dat de ABSL van 2009 van toepassing is op deze aanvraag, en dat de ABSL van 2013 slechts van toepassing is vanaf 12 augustus 2013. Zij kan dus niet ernstig menen dat de vergunning in de Parkstraat volgens de uitzonderingen van de ABSL 2013 kan worden verleend als deze nog niet van toepassing is, zoals zij zelf uitdrukkelijk in de argumentatie betreffende het tweede middel stelt.*

4.

*Verder moet worden vastgesteld dat de Stad Leuven wel expliciet uitzonderingen toelaat op Hoofdstuk 4 van de ABSL terwijl dit eigenlijk niet voorzien is in de ABSL. M.a.w. er moet worden vastgesteld dat de Stad Leuven haar eigen ABSL voor een andere aanvrager wel zeer losjes interpreteert, en er wel uitzonderingen kunnen gemaakt worden, terwijl in casu de ABSL zeer letterlijk wordt gelezen, zeer letterlijk wordt toegepast, en dat de realiteit zelfs wordt miskend om de letterlijke ABSL toch maar te kunnen toepassen en de vergunning toch maar te kunnen weigeren.*

*Ook in casu dient te worden vastgesteld dat, net zoals in de Parkstraat 2, de aanwezige open ruimte voldoende groot is, maar dat deze eveneens volledig ingesloten is, en er geen directe relatie is met de woonfunctie die 1 verdiep hoger is gelegen. Voor zover er überhaupt een afzonderlijke woonfunctie, los van de medische praktijk, mogelijk zou zijn in het betrokken pand.*

*Deze afwijking, die werd verleend voor de Parkstraat 2, is letterlijk toepasbaar op deze concrete situatie, voor zover er een woning overblijft na afzondering van de lokalen nodig voor de praktijk. Doch de vergunning voor de Parkstraat wordt verleend, en de vergunning in casu wordt geweigerd. Dit is natuurlijk discriminatie en een schending van het gelijkheidsbeginsel.*

5.

*Bovendien verdedigt de Deputatie deze vergunning omdat in de nieuwe, gedeeltelijke herziening van de ABSL '13 is opgenomen dat een opdeling van een woning in kamers wel vergunbaar is buiten het kernwinkelgebied, maar dan enkel boven een horecazaak. Zelfs in dit geval is er geen enkele reden waarom dit boven een horecazaak wel vergunbaar is,*



*en boven een andere commerciële functie niet. Hiervoor is er geen enkele letter verantwoording terug te vinden in deze ABSL'13.*

*Er moet dus worden vastgesteld dat er een zeer ongelijke en kennelijk willekeurige behandeling is tussen enerzijds panden met een horeca functie en anderzijds panden met een andere commerciële functie. Het weigeren van deze vergunning is dan ook in elk geval strijdig met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het gelijkheidsbeginsel kan maar geschonden zijn als in rechte en in feite vergelijkbare situaties ongelijk werden behandeld, zonder dat die ongelijke behandeling op een objectief criterium berust en in redelijkheid verantwoord is, of als in rechte en in feite onvergelijkbare situaties gelijk werden behandeld zonder dat die gelijke behandeling op een objectief criterium berust en in redelijkheid verantwoord is. Het staat aan de verzoekende partij om in het verzoekschrift met concrete en precieze gegevens de schending van het gelijkheidsbeginsel aan te tonen.

De toets aan het gelijkheidsbeginsel houdt in dat de vergelijking betrekking heeft op rechtssituaties die het gevolg zijn van het handelen van eenzelfde overheid.

2.

De verzoekende partij brengt geen enkele vergunningsbeslissing van de verwerende partij bij waarmee de bestreden beslissing vergeleken kan worden. De stedenbouwkundige vergunning van 8 maart 2013 die zij neerlegt, heeft de tussenkomen partij verleend. De verwerende partij kan geen schending van het gelijkheidsbeginsel worden aangewreven op basis van een vergelijking met een vergunning die een andere overheid verleend heeft.

De beslissing waarmee de huidige zaak wordt vergeleken, gaat dus niet uit van dezelfde overheid. Alleen al om die reden faalt het beroep op het gelijkheidsbeginsel naar recht.

Het middel wordt verworpen.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad LEUVEN is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 30 augustus 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, negende kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF, voorzitter van de negende kamer,

met bijstand van

Yannick DEGREEF, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF