

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 19 februari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0650  
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0723-A

Verzoekende partij                      de heer **Marc DENAYER**

vertegenwoordigd door advocaat Philippe DECLERCQ, met  
woonplaatskeuze op het kantoor te 3320 Hoegaarden,  
Gemeenteplein 25

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

---

### I.            **BESTREDEN BESLISSING**

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 6 juni 2017 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 23 maart 2017.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 2 december 2016 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

Verwerende partij heeft aan verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het wijzigen van de functie van handelsruimte naar studio en het wijzigen van het aantal woongelegenheden op een perceel gelegen te 3000 Leuven, Vaartstraat 157 met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 439h.

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

1.

Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

2.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 2 oktober 2018.

Advocaat Lien SCHEERLINCK *loco* advocaat Philippe DECLERCQ voert het woord voor verzoekende partij. Verwerende partij verschijnt schriftelijk.

3.

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

### III. FEITEN

1.

Verzoekende partij dient op 29 augustus 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “een *functiewijziging van een pand met handelsruimte en duplexappartement naar een pand met studio en duplexappartement*”.

De aanvraag kent een historiek. Op 9 juli 2010 wordt door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het wijzigen van de woonfunctie van de gelijkvloerse verdieping van een woning naar handel/vrij beroep (schoonheidssalon), als nevenfunctie bij het duplexappartement op de verdiepingen van deze woning. Op 4 september 2015 wordt door het college van burgemeester en schepenen een gelijkaardige aanvraag geweigerd.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan ‘Leuven’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer L03 (deel 1) ‘Sint-Gertru’, goedgekeurd op 18 december 1992, in een ‘zone voor wonen 3’.

Het perceel ligt tenslotte ook binnen het werkingsgebied van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Leuven “*Algemene Bouwverordening*”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 25 februari 2013, goedgekeurd door verwerende partij op 27 juni 2013, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 2 augustus 2013 en in werking getreden op 12 augustus 2013 (hierna: ABL).

3.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 2 december 2016 de stedenbouwkundige vergunning, waarbij zij zich aansluit bij het advies van haar gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar:

“...

2.b Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening

*Het project werd getoetst aan de Algemene Bouwverordening Leuven ...: Art. 3.3.1. In projecten met meergezinswoningen bedraagt de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de nieuwe woningen minstens 90m<sup>2</sup>.*

*De nieuwe woonentiteit is slechts iets groter dan 25m<sup>2</sup>, en het bestaande duplexappartement is ook kleiner dan 90m<sup>2</sup>. De gemiddelde netto vloeroppervlakte bij 2 wooneenheden ligt dan ook beduidend lager dan het gevraagde gemiddelde. Voor de betreffende woning is een opdeling bijgevolg niet meer mogelijk. Men zou wel het volledige pand naar eengezinswoning kunnen omvormen om zo de kwaliteit van de hoofdwooning te vergroten.*

...

2.e Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

*Op dit moment is het gelijkvloers vergund als handelsruimte. Deze handelsfunctie is complementair aan het wonen. Het pand is stedenbouwkundig gekend als één woning.*

*De huidige aanvraag is gericht op het opdelen van de woning in twee afzonderlijke woonentiteiten: een studio van 29,98m<sup>2</sup> op het gelijkvloers en een duplexappartement op de eerste en tweede verdieping van +/- 70 m<sup>2</sup>. Het voorstel dient afgetoetst te worden aan de huidige regelgeving i.c. de algemene bouwverordening van de stad Leuven. De gevraagde opdeling is binnen de huidige voorschriften van de ABL niet mogelijk en is bijgevolg niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. De toegevoegde motivatie draagt geen ruimtelijke elementen aan. Oorsprong van de afwijking ligt in het verhogen van de economie van het pand. De huuropbrengst van twee afzonderlijke wooneenheden levert een financiële meerwaarde op.*  
...”

4.

Tegen deze beslissing tekent verzoekende partij op 3 januari 2017 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 maart 2017 om dit beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 21 maart 2017 verklaart verwerende partij het beroep op 23 maart 2017 ongegrond en weigert zij de stedenbouwkundige vergunning, waarbij zij zich aansluit bij het advies van haar provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

#### 5.6 Beoordeling

...

*b) ... Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. ... Het goed is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ... in een zone voor wonen 3. De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de bestemmingsvoorschriften van de plaats.*

...

*d) De aanvraag valt onder toepassing van de algemene bouwverordening van de stad Leuven. Die maakt dat zowel aan de inplanting als aan de kwaliteit van de woningen een groot aantal voorschriften zijn verbonden. De voorschriften met betrekking tot de kwaliteit van de woningen zijn van toepassing op ‘nieuwe woningen’. Nieuwe woningen kunnen volgens artikel 3.1.2 ontstaan door nieuwbouw, vernieuwbouw en herbouw, maar ook door functiewijzigingen en het opdelen van bestaande woningen. De studio op de benedenverdieping ontstaat door het wijzigen van een functie en moet dus voldoen aan de kwaliteitseisen van hoofdstuk 3.*

*Artikel 3.3.1. bepaalt dat in projecten met meergezinswoningen de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de nieuwe woningen minstens 90m<sup>2</sup> bedraagt. De studio betreft een nieuwe woning maar heeft geen gemiddelde netto vloeroppervlakte van 90m<sup>2</sup>. De aanvraag is in strijd met artikel 3.3.1 van de algemene bouwverordening.*

*In het beroepsschrift wordt geopperd dat er één eengezinswoning wordt bewaard, en dat er dus één bijkomende woning, met name een studio kan worden gerealiseerd op de benedenverdieping. Artikel 3.3.3. stelt dat de regel over de gemiddelde netto vloeroppervlakte inderdaad niet van toepassing is in een aantal gevallen, waaronder de opdeling van een eengezinswoning waarbij één bijkomende woning wordt bewaard. Het voorliggend project betreft echter geen opdeling en valt niet onder de uitzonderingsbepaling van artikel 3.3.3.*

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

*– de studio moet als nieuwe woning beschouwd worden omdat ze ontstaat door functiewijziging;*

- de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de nieuwe woongelegenheden bedraagt slechts 28.97m<sup>2</sup>, terwijl artikel 3.3.1. van de algemene bouwverordening een minimale gemiddelde netto vloeroppervlakte van 90m<sup>2</sup> oplegt voor nieuwe woningen.  
...”

Dit is de bestreden beslissing.

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

##### *Standpunt van de partijen*

Verwerende partij stelt dat het verzoek tot vernietiging onontvankelijk is *“in de mate dat verzoekende partij een nieuwe beoordeling van de aanvraag beoogt door de Raad”*.

##### *Beoordeling door de Raad*

1.

De Raad heeft op basis van de artikelen 35, lid 1 en 37 DBRC-decreet als administratief rechtscollège enkel een vernietigingsbevoegdheid (behoudens wanneer de nieuw te nemen beslissing het gevolg is van een gebonden bevoegdheid van verwerende partij). De Raad kan zich derhalve in beginsel niet in de plaats stellen van de administratieve overheid en de aanvraag beoordelen, maar kan enkel nagaan of verwerende partij bij de uitoefening van haar bevoegdheid binnen de grenzen van de wettigheid is gebleven.

2.

Ongeacht de vaststelling dat verwerende partij haar exceptie niet duidelijk uiteenzet aan de hand van concrete feitelijke gegevens en van de juridische gevolgen die zij daaruit afleidt, blijkt uit de beoordeling van het middel (zie verder) dat verzoekende partij niet louter aanstuurt op een heroverweging door de Raad van haar aanvraag, maar wettigheidskritiek aanvoert op basis waarvan zij de vernietiging vordert van de bestreden beslissing. De exceptie wordt verworpen.

3.

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld.

#### **V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL**

##### *Standpunt van de partijen*

1.

Verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 3.3.3 en 3.3.1 ABL, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 20 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Zij betwist in essentie de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de geldende stedenbouwkundige voorschriften van de ABL.

Zij stelt met name dat het voorwerp van de aanvraag in de bestreden beslissing ten onrechte wordt beschouwd als een ‘nieuwe woning’ in de zin van artikel 3.1.2 ABL, waarop de oppervlakenorm in artikel 3.3.1 ABL (voor nieuwe woningen) van toepassing is, gezien de handelsruimte waarvan de functie wordt gewijzigd naar studio initieel reeds een studio (met woonfunctie) betrof. In haar

wederantwoordnota benadrukt zij dat zij wel degelijk betwist dat er met de aanvraag een nieuwe woning wordt gecreëerd die dient te voldoen aan de oppervlaktenorm in artikel 3.3.1 ABL.

In de hypothese dat het voorwerp van de aanvraag toch wordt beschouwd als een 'nieuwe woning', stelt zij dat er in de bestreden beslissing ten onrechte en zonder afdoende motivering wordt geoordeeld dat de uitzondering in artikel 3.3.3, lid 2 ABL op de oppervlaktenorm in artikel 3.3.1 ABL voor de opdeling van woningen, waarbij een eengezinswoning wordt bewaard in combinatie met één bijkomende woning, geen toepassing vindt. Zij meent dat er door de aangevraagde functiewijziging van de gelijkvloerse verdieping wel degelijk sprake is van een 'opdeling' van het onroerend goed in woningen (een studio en een duplex-appartement) in de zin van artikel 3.3.3, lid 2 ABL, vermits de aanvraag "*het creëren van twee woningen in de ene woning*" beoogt. In haar wederantwoordnota herhaalt zij dat er door de functiewijziging "*een woning wordt opgedeeld waarbij een eengezinswoning bewaard wordt in combinatie met een bijkomende woning*", onverminderd de stelling van verwerende partij dat de opdeling van de initiële eengezinswoning reeds eerder gebeurde.

2.

Verwerende partij betwist het middel. Zij stelt in essentie dat er in de bestreden beslissing, op basis van een zorgvuldig onderzoek en op een gemotiveerde wijze, terecht wordt geoordeeld dat de aanvraag dient te worden geweigerd wegens strijdigheid met artikel 3.3.1 ABL, zonder dat er toepassing kan worden gemaakt van de uitzonderingsmogelijkheid op voormeld artikel in artikel 3.3.3, lid 2 ABL. Zij stelt met name dat het voorwerp van de aanvraag een functiewijziging betreft van een gelijkvloerse handelsruimte naar woning (studio), waarbij er (volgens haar zonder betwisting) een 'nieuwe woning' wordt gecreëerd. Zij meent dat de aanvraag dan ook niet kan worden gekwalificeerd als een opdeling van een woning (in een meergezinswoning) in de zin van artikel 3.3.3, lid 2 ABL, waarbij een eengezinswoning wordt bewaard in combinatie met een bijkomende woning, gezien de opdeling van de oorspronkelijke eengezinswoning op het perceel reeds gebeurde (op basis van een stedenbouwkundige vergunning) in 2010, waarbij aldan een handelsruimte op de gelijkvloerse verdieping werd afgescheiden van een duplexappartement op de hogere verdiepingen.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.3.1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

*"§1. Een vergunning wordt geweigerd:*

*1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:*

*a) stedenbouwkundige voorschriften ..., voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.*

*b) een goede ruimtelijke ordening;"*

Artikel 1.1.2, 13° VCRO definieert een stedenbouwkundig voorschrift als volgt:

*"stedenbouwkundig voorschrift: een reglementaire bepaling, opgenomen in: ...*

*c) een stedenbouwkundige verordening, of een bouwverordening vastgelegd op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996;"*

Op basis van artikel 4.3.1 VCRO dient verwerende partij - als vergunningverlenende overheid - op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen, te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan, het BPA en de Bouwcode, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante

aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling dient te betrekken. De Raad kan zijn beoordeling hieromtrent niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Partijen betwisten niet dat de ABL een stedenbouwkundige verordening betreft in de zin van artikel 1.1.2, 13° VCRO, en dat voorliggende aanvraag in beginsel niet kan worden vergund indien ze strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften in artikel 3.3.1 ABL, en er hiervan niet op geldige wijze kan worden afgeweken.

2.

Artikel 1.3 ABL, dat ressorteert onder Hoofdstuk 1 inzake “*Definities*”, definieert een “*woning (of wooneenheid)*” als “*elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande*”, waarbij een “*eengezinswoning of gezinswoning*” nader wordt gedefinieerd als “*een niet-gestapelde woning op een eigen perceel met een eigen voordeur die toegankelijk is vanuit het publiek domein*”, en een “*meergezinswoning*” als “*een gebouw waarin twee of meerdere woningen zijn gelegen*”.

Hoofdstuk 3 ABL bevat stedenbouwkundige voorschriften inzake de “*Kwaliteit van de woningen*”.

Afdeling 3.1 ABL omschrijft het “*Toepassingsgebied*” van deze bepalingen, waarbij artikel 3.1.2 ABL luidt als volgt:

*“De voorschriften over de kwaliteit van de woning enkel van toepassing zijn op ‘nieuwe woningen’, die ‘kunnen ontstaan door nieuwbouw, vernieuwbouw en herbouw, maar ook door functiewijzigingen en het opdelen van bestaande woningen.’”*

Afdeling 3.3 ABL bevat (specifiek) stedenbouwkundige voorschriften inzake de “*gemiddelde netto vloeroppervlakte van woningen in meergezinswoningen*”. De relevante artikelen 3.3.1, 3.3.2 en 3.3.3 ABL luiden respectievelijk als volgt:

*“In projecten met meergezinswoningen bedraagt de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de nieuwe woningen minstens 90m².*

*Indien een woning groter dan 300m² wordt omgevormd tot een meergezinswoning, moet minstens één volwaardige eengezinswoning van 110m² worden overgehouden met een private buitenruimte van minimaal 16m². De woonentiteiten na opdeling moeten gemiddeld 90m² zijn. Om dit gemiddelde te bekomen wordt de oppervlakte van de eengezinswoning meegerekend.*

*Deze regel is niet van toepassing: ... bij de opdeling van woningen waarbij een ééngezinswoning wordt bewaard in combinatie met max. 3 studentenkamers of één bijkomende woning ...*

...

Hoofdstuk 4 ABL bevat stedenbouwkundige voorschriften inzake het *“Opdelen in meerdere woongelegenheden, samenvoegen en functiewijziging van woningen”*.

Onderafdeling 4.2.1 ABL van afdeling 4.2 inzake *“Voorschriften”* bevat (specifiek) stedenbouwkundige voorschriften inzake het *“opdelen van woningen”*. De relevante artikelen 4.2.1.1 en 4.2.1.2 ABL luiden respectievelijk als volgt:

*“Het is verboden om een eengezinswoning op te delen in meerdere woongelegenheden.*

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

...

3.

Zoals blijkt uit het administratief dossier beoogt de aanvraag een functiewijziging van een bestaande handelsruimte naar een studio. De handelsruimte is gesitueerd op de gelijkvloerse verdieping van een voormalige éengezinswoning, met daarboven op de verdiepingen een duplexappartement, dat wordt behouden. Gelet op hoger geciteerde bepalingen stelt verzoekende partij tevergeefs dat de studio, die ontstaat door de wijziging van de functie van de bestaande handelsruimte, in de bestreden beslissing ten onrechte wordt beschouwd als een ‘nieuwe woning’ in de zin van artikel 3.1.2 ABL, waarop de stedenbouwkundige voorschriften van hoofdstuk 3 ABL inzake de *“Kwaliteit van de woningen”* (waaronder oppervlakenormen) van toepassing zijn. Op basis van hoger geciteerd artikel 3.1.2 ABL kunnen ‘nieuwe woningen’ onder meer ontstaan *“door functiewijzigingen”*. De tekst van dit artikel is duidelijk en niet voor interpretatie vatbaar. De vaststelling dat de handelsruimte, waarvan de aanvraag een functiewijziging tot studio beoogt, voorheen reeds een studio met woonfunctie betrof dan wel een woonfunctie had, doet daaraan geen afbreuk, gezien de huidige functie van het betreffende gebouwdeel handel is en de beoogde nieuwe functie wonen.

4.

Zoals blijkt uit het administratief dossier, dient het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft ingevolge de functiewijziging van de handelsruimte op de gelijkvloerse verdieping tot studio en (het behoud van) het bestaande duplexappartement op de hogere verdiepingen te worden beschouwd als een ‘meergezinswoning’, gezien het voortaan een gebouw betreft *“waarin twee of meerdere woningen zijn gelegen”*. In die optiek zijn de stedenbouwkundige voorschriften in afdeling 3.3 ABL inzake de *“gemiddelde netto vloeroppervlakte van woningen in meergezinswoningen”* van toepassing.

Het wordt door partijen op zich niet betwist dat de aanvraag onverenigbaar is met artikel 3.3.1 ABL, op basis waarvan *“de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de nieuwe woningen in projecten met meergezinswoningen minstens 90m<sup>2</sup> bedraagt”*. Zoals blijkt uit de weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg van het college van burgemeester en schepenen *“is de nieuwe woonentiteit slechts iets groter dan 25m<sup>2</sup>, en is het bestaande duplexappartement ook kleiner dan 90m<sup>2</sup>”*.

Het argument van verzoekende partij dat haar aanvraag ressorteert onder de uitzondering op artikel 3.3.1 ABL, zoals bepaald in artikel 3.3.3, lid 2 ABL, op basis waarvan *“deze regel niet van*

*toepassing is bij de opdeling van woningen waarbij een éengezinswoning wordt bewaard in combinatie met één bijkomende woning*”, overtuigt niet. Uit de duidelijke tekst van artikel 3.3.3, lid 2 ABL, die niet voor interpretatie vatbaar is (temeer een uitzondering in beginsel restrictief moet worden geïnterpreteerd), blijkt dat deze bepaling betrekking heeft op ‘de opdeling’ van een woning in een eengezinswoning en een bijkomende woning. Het gebouw waarop voorliggende aanvraag betrekking heeft, werd evenwel (alleszins) reeds in 2010 ‘opgedeeld’ in een handelsruimte op de gelijkvloerse verdieping en een duplexappartement op de hogere verdiepingen, terwijl het voorwerp van de aanvraag (enkel) een functiewijziging beoogt van de gelijkvloerse verdieping van het reeds eerder opgedeelde gebouw. Verzoekende partij maakt niet redelijkerwijze aannemelijk dat verwerende partij geen onderscheid kon maken tussen een aanvraag tot opdeling van een gebouw in verschillende nieuwe woningen en een aanvraag tot functiewijziging van een onderdeel van een reeds opgedeeld gebouw in een nieuwe woning, en enkel rekening mocht houden met het eindresultaat, waarbij een eengezinswoning in combinatie met een bijkomende woning wordt verkregen. Uit de ABL blijkt niet dat de uitzondering in artikel 3.3.3, lid 2 ABL tevens betrekking heeft op ‘het opdelen van een (eengezins)woning in een studio en een duplexappartement door de wijziging van de voormalige handelsfunctie van deze studio tot woning’, gezien er geen (met de opdeling van woningen) vergelijkbare uitzondering wordt voorzien in geval van een (bepaalde) functiewijziging. Nochtans wordt er in de ABL wel degelijk een onderscheid gemaakt tussen respectievelijk de opdeling van een (eengezins)woning in meerdere nieuwe woningen en de functiewijziging van een deel van een gebouw waarbij een nieuwe woning wordt gecreëerd. Dit blijkt reeds uit artikel 3.1.2 ABL, waarin wordt bepaald dat ‘nieuwe woningen’ zowel kunnen ontstaan door functiewijzigingen als door het opdelen van bestaande woningen. Dit blijkt tevens uit hoofdstuk 4 ABL, waarin stedenbouwkundige voorschriften worden bepaald inzake zowel het opdelen van woningen als de functiewijziging van woningen. In die optiek kon verwerende partij terecht overwegen dat het voorwerp van de aanvraag “*geen opdeling betreft en niet valt onder de uitzonderingsbepaling van artikel 3.3.3*”, terwijl verzoekende partij niet aannemelijk maakt dat de motivering daaromtrent van verwerende partij, ter weerlegging van de argumentatie die “*in het beroepschrift wordt geopperd*”, niet afdoende is.

Ongeacht voormeld oordeel dat het standpunt van verzoekende partij geen steun vindt in artikel 3.3.3, lid 2 ABL, kan bovendien geen abstractie worden gemaakt van de vaststelling dat dit artikel moet worden samen gelezen met artikel 4.2.1.2 ABL. In de hypothese dat het standpunt kan worden gevolgd van verzoekende partij, dat “*er door de huidige functiewijziging een woning wordt opgedeeld, waarbij een eengezinswoning bewaard wordt in combinatie met een bijkomende woning*”, blijft de vaststelling dat de aanvraag strijdig is met de ABL. Alsdan dient de eengezinswoning die (op de bovenverdiepingen) wordt bewaard een netto-oppervlakte te hebben van meer dan 110m<sup>2</sup> en een aaneengesloten individuele private buitenruimte van meer dan 16m<sup>2</sup>, terwijl het (te behouden) duplexappartement (dat volgens de bestreden beslissing “*een oppervlakte heeft van circa 70m<sup>2</sup>*”) hieraan niet voldoet.

5.

Gelet op voormelde vaststellingen maakt verzoekende partij niet redelijkerwijze aannemelijk dat het gemotiveerde oordeel in de bestreden beslissing (in het bijzonder op basis van het aanvraagformulier van verzoekende partij), dat “*de aanvraag in strijd is met artikel 3.3.1 ABL*”, gezien “*de studio een nieuwe woning betreft maar geen gemiddelde netto vloeroppervlakte heeft van 90m<sup>2</sup>*”, terwijl “*het voorliggend project geen opdeling betreft en niet valt onder de uitzonderingsbepaling van artikel 3.3.3 ABL*”, foutief is dan wel kennelijk onredelijk. Zij toont dan ook niet aan dat de beoogde vergunning niet (op basis van artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1°, a) VCRO) kon worden geweigerd omwille van haar onverenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften in de ABL.

Het middel wordt verworpen.



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

1. De vordering tot vernietiging wordt verworpen.
2. De kosten van het beroep, begroot op 200 euro rolrecht, worden ten laste gelegd van verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 februari 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE