

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0908 van 5 april 2016
in de zaak 1314/0293/5/0318

In zake: de heer **Roger DE KEERSMAECKER**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Steven NYSTEN
kantoor houdende te 3000 Leuven, Brusselsesteenweg 62
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Natasja VAN TILT

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 10 januari 2014 de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 7 november 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 5 juli 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden van een gezinswoning naar studentenwoning met 6 kamers.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te Leuven, Andreas Vesaliusstraat 8 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nr. 270k.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 26 mei 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld en in beraad genomen.

2.

Met een tussenarrest van 7 juli 2015 met nummer A/2015/0423 heeft de Raad de heropening van de debatten bevolen en de partijen verzocht om binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de betekening van het tussenarrest, de Raad en hun respectievelijke tegenpartij een aanvullende nota te bezorgen omtrent de ambtshalve door de Raad opgeworpen vraag.

De verzoekende en de verwerende partij hebben een aanvullende nota bezorgd.

3.

De partijen zijn opnieuw opgeroepen voor de openbare zitting van 22 september 2015, waarop de ontvankelijkheid van de vordering tot vernietiging werd behandeld en de zaak opnieuw in beraad werd genomen.

4.

Met een beschikking van 15 februari 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep vervolgens toegewezen aan de tweede kamer.

Met een tussenarrest van 16 februari 2016 met nummer RvVb/1516/0635 heeft de voorzitter van de tweede kamer de heropening van de debatten bevolen en de partijen opnieuw opgeroepen voor de openbare zitting van 8 maart 2016.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij en de verwerende partij zijn schriftelijk verschenen.

5.

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO en van het Procedurebesluit hebben betrekking op deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

1.

Op 2 mei 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het wijzigen van het aantal woongelegenheden van een gezinswoning naar een studentenwoning met 6 kamers”*.

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

Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

De brandweer van Leuven brengt op 25 april 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De dienst Wonen brengt op 6 mei 2013 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt, op een voor de Raad onbekende datum, een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven weigert op 5 juli 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij om volgende redenen:

- de aanvraag is in strijd met de algemene bouwverordening van de stad Leuven en meer bepaald met
 - o artikel 7.9, hoofdstuk 2 dat bepaalt dat een dakkapel wordt toegestaan over maximaal 1/3^e van de gevelbreedte en op minimaal 1 meter van de perceelsgrenzen, terwijl de aanvraag voorziet in een dakkapel van bijna 2/3^e van de gevelbreedte,
 - o artikel 2.1.1 hoofdstuk 4 dat bepaalt dat een woning met een oppervlakte tussen 90m² en 250m² en met een potentiële buitenruimte van minimaal 16m² niet opgesplitst kan worden in meerdere woongelegenheden, terwijl de potentiële buitenruimte 18.22m² bedraagt gezien de berging in de tuin in de huidige toestand niet rechtstreeks verbonden is met de woning en er dus geen deel van uitmaakt;
- de dakkapel staat uitsluitend in functie van de bijkomende studentenkamer waardoor het bouwprogramma bijzonder zwaar wordt;
- het inrichten van studentenkamers in een gezinswoning staat haaks op de visie en het beleid van de stad.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 6 augustus 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 oktober 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 5 november 2013 beslist de verwerende partij op 7 november 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert deze weigeringsbeslissing onder meer als volgt:

“ ...

5.5 Beoordeling

...

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 bleef tot 1996 niet vergunningsplichtig. Het pand is bij de stad gekend als eengezinswoning. De aanvrager brengt geen documenten (geregistreerde huurcontracten, aangifte van studentenkamers,...) aan waaruit blijkt dat de woning al voor 1996 opgesplitst werd. De woning is tot op heden vergund geacht als eengezinswoning.

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, hoofdstuk 4 stelt dat het verboden is een woning met een netto vloeroppervlakte tussen 90m² en 250m² en met een potentiële buitenruimte van minimaal 16m² op te delen, tenzij er ten minste één woning van minimaal 110m² en een aaneengesloten individuele private buitenruimte van 16m² behouden blijft. 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 woning beschikt over een netto vloeroppervlakte van circa 144m². In de definities van de algemene bouwverordening wordt een potentiële buitenruimte onder meer omschreven als tuinen, terrassen en platte daken die als terras zijn ingericht, die rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de woning. Bestaande bijgebouwen die geen wezenlijk en functioneel onderdeel uitmaken van de woning en niet zonder ingrijpende verbouwingswerken voor wonen geschikt kunnen worden gemaakt worden ook aanzien als potentiële buitenruimte. De berging op de koer vormt geen wezenlijk en functioneel onderdeel van de woning. De berging is immers niet rechtstreeks bereikbaar vanuit de woning. Op de interieurfoto's is in de achtergevel een raam te zien, waartegen achteraf de berging werd opgetrokken. De berging is afgewerkt met een lichtdoorlatend plastic plaatmateriaal. Om de ruimte geschikt te kunnen maken voor wonen dringen ingrijpende verbouwingswerken zoals het aanleggen van een nieuw dak en het maken van een nieuwe doorgang zich op. Het bijgebouw moet om die reden dus aanzien worden als potentiële buitenruimte. De potentiële buitenruimte heeft zo een totale oppervlakte van 18,6m² en kan beschouwd worden als een volwaardige eengezinswoning.

De eengezinswoning wordt opgesplitst in zes studentenkamers, zonder een woning van minimaal 110m² en 16m² buitenruimte te behouden. De aanvraag is dus in strijd met artikel 2.1.1, hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening, zijnde een essentieel beleidsmatig uitgangspunt van de stad Leuven.

...

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

- het pand is vergund geacht als eengezinswoning, er worden geen documenten aangebracht waaruit blijkt dat de woning al voor 1996 werd opgesplitst;
- 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 woongelegenheden.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid en het voorwerp van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

1.

In het tussenarrest van 7 juli 2015 (nr. A/2015/0423) werd vastgesteld dat de bestreden beslissing de (oude) algemene bouwverordening van 2009 van de stad Leuven toepast, terwijl een herziene algemene bouwverordening van kracht is sinds 12 augustus 2013 (hierna: bouwverordening 2013). Tevens werd vastgesteld dat de bestreden beslissing werd genomen na het van kracht zijn van de bouwverordening 2013. De partijen werd de mogelijkheid geboden standpunt in te nemen omtrent de impact van de bouwverordening 2013 op de vordering van de verzoekende partij.

2.

De aanvraag van de verzoekende partij betreft *“het wijzigen van het aantal woongelegenheden van een gezinswoning naar een studentenwoning met 6 kamers”*. De bouwverordening 2013 bevat afwijkende voorschriften voor het opdelen in meerdere woongelegenheden. Deze bouwverordening 2013 bevat tevens in artikel 1.1 in fine een overgangsbepaling, die als volgt luidt:

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

Uit deze overgangsbepaling blijkt dat de aanvraag, die werd ingediend op 2 mei 2013 en dus vóór de inwerkingtreding van de inwerkingtreding van de bouwverordening 2013 op 12 augustus 2013, onder de toepassing valt van de (oude) algemene bouwverordening van de stad Leuven van 2009 (hierna: ABL 2009).

3.

De verzoekende partij heeft, als aanvrager van de vergunning, nog steeds belang bij haar vordering.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 2.1.1 van hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven, goedgekeurd door de verwerende partij op 12 november 2009 (hierna ABL 2009).

Dit artikel verbiedt de opdeling van een woning in meerdere woongelegenheden indien de woning beschikt over een netto vloeroppervlakte van meer dan 90 m², en minder dan 250 m² en over een potentiële buitenruimte van meer dan 16 m².

De verzoekende partij betwist niet dat de vloeroppervlakte van de bestaande woning meer dan 90 m² en minder dan 250 m² bedraagt. Er is evenmin betwisting over de oppervlakte van de koer die 13,23 m² bedraagt.

De discussie betreft de vraag of de vaste overdekte aanbouw met een oppervlakte van iets meer dan 5 m², zonder rechtstreekse verbinding met de woning, met inkomdeur op de buitenkoer, bij de potentiële buitenruimte moet geteld te worden.

Volgens de verzoekende partij voegt de verwerende partij bij haar beoordeling van de potentiële buitenruimte ten onrechte een voorwaarde toe bovenop de twee cumulatieve voorwaarden van artikel 1.3 van voormelde bouwverordening.

De verwerende partij oordeelt immers dat de bestaande bijbouw niet voldoet aan de eerste voorwaarde, met name een wezenlijk en functioneel onderdeel van de woning uitmaken, en dit enkel en alleen op basis van de overweging dat de berging niet rechtstreeks bereikbaar is vanuit de woning. Volgens de verzoekende partij kan ook een niet rechtstreeks vanuit de woning bereikbare ruimte een wezenlijk en functioneel onderdeel van de woning uitmaken, zodat de rechtstreekse bereikbaarheid vanuit de woning niet als criterium kan gelden.

Deze bijkomende voorwaarde is bovendien, volgens de verzoekende partij, tegenstrijdig met artikel 5.10 hoofdstuk 3 van dezelfde voormelde bouwverordening. Nu dit artikel stelt dat *“Wel meegerekend wordt de oppervlakte van bijgebouwen die de functie als buitenruimte ondersteunen zoals tuinhuisje, volière, ... Bijgebouwen die dienen voor opslag of functies herbergen die normaliter in de woning worden geïntegreerd (wc, aangebouwde badkamer, ...) worden niet meegeteld.”* moet hieruit afgeleid worden dat het niet rechtstreeks bereikbaar zijn of niet geïntegreerd karakter van een bijgebouw niet uitsluit dat het bijgebouw een woonfunctie heeft.

Dit wordt volgens de verzoekende partij ook bevestigd in de definitie van de potentiële buitenruimte waar deze bepaalt dat vrijstaande gebouwen bij de private buitenruimte worden meegerekend voor zover zij de tuinfunctie uitdrukkelijk ondersteunen.

De verzoekende partij meent dat uit het voorgaande blijkt dat de facto de woonfunctie moet afgezet worden tegen de – ondersteuning van de – tuinfunctie. De bijbouw wordt in casu gebruikt als zithoek, hetgeen niet als een ondersteuning van de tuinfunctie kan gekwalificeerd worden.

Tenslotte verwijst de verzoekende partij naar de kwalificatie van berging die de verwerende partij aan de ruimte zou geven en stelt zij vast dat volgens de toelichting bij artikel 5.10, hoofdstuk 3, van voormelde bouwverordening, een opslagplaats niet onder bijgebouwen die de functie als buitenruimte ondersteunen, valt.

De verwerende partij heeft aldus volgens de verzoekende partij een verkeerde interpretatie gegeven aan de definitie van “potentiële buitenruimte”.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat zij de rechtstreekse bereikbaarheid vanuit de woning niet als criterium heeft gehanteerd maar de potentiële buitenruimte wel degelijk heeft getoetst aan de twee cumulatieve voorwaarden. Zij verwijst daarvoor naar haar motivering waarin gesteld wordt dat er geen rechtstreekse verbinding is met de woning en dat de ruimte is afgewerkt met lichtdoorlatend plastic plaatmateriaal. De ruimte kan aldus volgens de verwerende partij niet zonder het vervangen van het dak en het aanpassen van de gevelopeningen geschikt worden gemaakt voor wonen.

Volgens de verwerende partij moet aan de twee cumulatieve voorwaarden worden voldaan om te kunnen spreken van een potentiële buitenruimte. In casu is de ruimte zonder ingrijpende verbouwingswerken niet geschikt om te wonen.

Bovendien, stelt de verwerende partij, is het verbod tot opdeling het principe en dienen uitzonderingen op dit principe beperkt geïnterpreteerd te worden. Zodra er een redelijke zekerheid bestaat over de potentiële buitenruimte, moet teruggegrepen worden naar het principiële verbod.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de redenering van de verwerende partij elke coherentie mist waar zij enerzijds benadrukt dat aan twee cumulatieve voorwaarden moet voldaan zijn om van een potentiële buitenruimte te kunnen spreken, maar anderzijds uit de vervulling van alleen de tweede van die cumulatieve voorwaarden afleidt dat er in casu sprake is van een potentiële buitenruimte.

Volgens de verzoekende partij preciseert de verwerende partij niet waarom de ruimte niet als een wezenlijk en functioneel onderdeel van de woning kan beschouwd worden.

Tenslotte meent de verzoekende partij dat de verwerende partij de zaken omdraait waar zij een beperking op het eigendomsrecht als principe vooropstelt. Een eigenaar mag volgens de verzoekende partij in principe vrij beschikken over zijn eigendom, tenzij hier beperkingen aan zijn opgelegd

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag betreft het wijzigen van het aantal woongelegenheden van een gezinswoning naar studentenwoning met 6 kamers.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt dat de weigering steunt op volgende weigeringsmotieven:

“ ...

- het pand is vergund geacht als eengezinswoning, er worden geen documenten aangebracht waaruit blijkt dat de woning al voor 1996 werd opgesplitst;
- 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.

...”

Het eerste middel betreft kritiek op de strijdigheid met artikel 2.1.1, hoofdstuk 4 (verkeerdelijk als 2.4.1 aangeduid in de beslissing) van de ABL2009.

2.

Artikel 2.1.1 van hoofdstuk 4 ABL 2009 bepaalt, ten tijde van het indienen van de aanvraag:

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

Het begrip “individuele private buitenruimte” wordt in hoofdstuk 1 van de ABL 2009 als volgt gedefinieerd:

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

Hoofdstuk 3 betreffende de kwaliteit van de woningen stelt in artikel 5.10:

“De individuele private buitenruimte wordt berekend als netto oppervlakte en bestaat uit niet-overdekte en niet van de buitenlucht afgesloten delen van een gebouw of perceel. Wel maken onderdeel uit van deze buitenruimte:

- *bijgebouwen in tuinen die de tuinfunctie uitdrukkelijk ondersteunen*
- *inpandig gerealiseerde (delen van) buitenruimte in meergezinswoningen die geschikt zijn om zowel als terras te fungeren als om met grotendeels glazen afsluiting van de buitenlucht afgesloten te worden; dit slechts indien aan volgende voorwaarden wordt voldaan: ...”*

In de toelichting wordt hier aan toegevoegd:

“ ...

bijgebouwen die dienen voor opslag of functies herbergen die normaliter in de woning worden geïntegreerd (wc, aangebouwde badkamer, ...) worden niet meegeteld.

...”

Het begrip “potentiële buitenruimte”, eveneens gedefinieerd in hoofdstuk 1 van de ABL, omvat enerzijds de ‘private buitenruimte’, en daarenboven:

“Worden ook aanzien als potentiële buitenruimte:

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

3.

Uit de plannen en de aanvraag van de verzoekende partij blijkt dat de betrokken ruimte respectievelijk als berging en als zitkamer/studiekamer wordt omschreven. Uit de beschrijving blijkt dat de ruimte is afgedekt met plasticplaten en van de buitenlucht is afgesloten. Uit de foto's in het aanvraagdossier blijkt dat in het gebouw stoelen, een lamp en een verwarmingselement staan.

Het gebouw is overdekt, van de buitenlucht afgesloten en ondersteunt de tuinfunctie niet, het valt dus niet onder de private buitenruimte.

4.

Opdat het bijgebouw een potentiële buitenruimte zou zijn moet aan twee cumulatieve voorwaarden voldaan zijn, namelijk (1) het gebouw maakt geen wezenlijk en functioneel onderdeel uit van de woning en (2) er zijn ingrijpende verbouwingswerken noodzakelijk om de ruimte geschikt te maken voor wonen.

Beide partijen zijn het er over eens dat er in casu ingrijpende verbouwingswerken noodzakelijk zijn om de ruimte geschikt te maken voor wonen.

De discussie betreft de invulling van de eerste voorwaarde. Indien het bijgebouw geen wezenlijk en functioneel onderdeel uitmaakt van de woning, behoort de oppervlakte ervan tot de potentiële buitenruimte.

Bovendien blijkt uit de voorgaande definities dat het begrip 'potentiële buitenruimte' ruimer dient ingevuld te worden dan het begrip 'private buitenruimte'.

5.

De verwerende partij motiveert haar beslissing dat aan de eerste voorwaarde voldaan is als volgt:

“ ...

De berging op de koer vormt geen wezenlijk en functioneel onderdeel van de woning. De berging is immers niet rechtstreeks bereikbaar vanuit de woning. Op de interieurfoto's is in de achtergevel een raam te zien, waartegen achteraf de berging werd opgetrokken.

... ”

De Raad kan zijn beoordeling van de aanvraag niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. Het komt de Raad derhalve niet toe om te oordelen of het bijgebouw al dan niet een potentiële buitenruimte is, zoals bepaald en gedefinieerd in de Bouwverordening 2009. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij haar bevoegdheid om de aanvraag te beoordelen naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij op grond van juiste feitelijke gegevens, terecht en in redelijkheid tot haar besluit is gekomen.

6.

De verwerende partij stelt in wezen vast dat het bijgebouw niet rechtstreekse toegankelijk is vanuit de woning en dat het achteraf werd bijgebouwd waarbij het oorspronkelijke raam werd behouden. De verzoekende partij betwist deze vaststellingen niet.

Op basis van deze vaststellingen is het niet onredelijk dat de verwerende partij beslist dat het bijgebouw geen wezenlijk onderdeel uitmaakt van de woning en dus behoort tot de potentiële buitenruimte.

Los van de vraag of het bijgebouw al dan niet een functioneel onderdeel van de woning uitmaakt, dient, zodra vastgesteld is dat het bijgebouw geen wezenlijk onderdeel uitmaakt van de woning, het functionele karakter van het bijgebouw niet meer onderzocht te worden om vast te stellen dat de oppervlakte van dit bijgebouw behoort tot de potentiële buitenruimte.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.8.9 VCRO nu de verwerende partij kennelijk onredelijk is geweest bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.

Volgens de verzoekende partij is de woning volstrekt geïsoleerd als gezinswoning; in de nabijheid zijn enkel studentenwoningen, administratieve, school- en verzorgingsgebouwen. De verzoekende partij heeft begrip voor het beleid van de stad Leuven en de doelstelling om de woonfunctie binnen de stad te vrijwaren. In casu is de woning echter niet aantrekkelijk voor gezinnen. Dat de verwerende partij in die omstandigheden halsstarrig vasthoudt aan een reglementering die het promoten van de woonfunctie tot doel heeft, is onredelijk.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat dit middel kritiek is op een overtollig motief, nu uit de weerlegging van het eerste middel reeds gebleken is dat de voorliggende aanvraag onverenigbaar is met de geldende stedenbouwkundige verordening en dit reeds een voldoende weigeringsgrond is voor de aangevraagde vergunning.

Pas als het aangevraagde de legaliteitstoets heeft doorstaan, moet nagegaan worden of het verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Vermits de aanvraag reeds in strijd is met art. 2.1.1 van de bouwverordening diende de verwerende partij, in tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert, de aanvraag niet te toetsen aan de onmiddellijke omgeving.

Volledigheidshalve stelt de verwerende partij dat de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening geenszins op een kennelijk onredelijke wijze is gebeurd.

De verwerende partij stelt dat zij wel degelijk rekening kan houden met beleidsmatige gewenste ontwikkelingen en in casu is de aanvraag tot vergunning in strijd met een essentieel beleidsmatig uitgangspunt van de stad Leuven, dat bestaande woningen die geschikt zijn als gezinswoning wil vrijwaren van opdeling. Dit uitgangspunt volgt onder meer uit de toelichting bij hoofdstuk 4 van Bouwverordening 2009.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de verwerende partij niet nuttig kan verwijzen naar rechtspraak van de Raad van State nu artikel 4.8.9. VCRO aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen een bevoegdheid toekent die de Raad van State voorheen niet toekwam.

Beoordeling door de Raad

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

De kritiek in het tweede middel dat gericht is op de overwegingen inzake het vrijwaren van bestaande woningen van opdeling en de verwijzing naar het woonontwikkelingsbeleid van de stad Leuven, komt neer op kritiek op een overtollig motief dat niet tot de onwettigheid van de bestreden beslissing kan leiden.

Het middel is ongegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een aanvulling werpt de verzoekende partij op dat geen uitspraak is gedaan over de mogelijke inbreuk op artikel 7.9.1 van hoofdstuk 2 van de ABL 2009.

De verzoekende partij stelt vast dat de verwerende partij signaleert dat een afwijking mogelijk is gezien de dakkapel zich aan de achterzijde bevindt.

De problematiek van de dakkapel zou volgens de verzoekende partij het afleveren van de vergunning niet in de weg mogen staan.

2.

De verwerende partij merkt op dat het kritiek op een overtollig motief betreft. Uit de weerlegging van het eerste middel is immers reeds gebleken dat de voorliggende aanvraag onverenigbaar is met de algemene bouwverordening van de stad Leuven. Dit is reeds een voldoende weigeringsgrond voor de aangevraagde vergunning.

Volledigheidshalve stelt de verwerende partij dat zij de problematiek van de dakkapel wel degelijk heeft onderzocht. Een eventuele afwijking kan overwogen worden. Echter gelet op het feit dat de aanvraag reeds in strijd is met art. 2.1.1 hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven, heeft verwerende partij terecht dit argument van verzoekende partij afgewezen.

Beoordeling door de Raad

Los van de vaststelling dat de verzoekende partij niet aangeeft welk artikel geschonden zou zijn, noch wat haar belang bij dit middel is, mist het derde middel juridische grondslag, aangezien de

