

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/0390 van 22 december 2015  
in de zaak 1314/0353/A/4/0341

*In zake:* mevrouw **Myriam RONSMANS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat John TOURY  
kantoor houdende te 1800 Vilvoorde, Jean Baptiste Nowélei 13  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkommende 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 vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 31 januari 2014, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 5 december 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij en de heer Johan RONSMANS, de heer Michel RONSMANS en mevrouw Anne RONSMANS, broers en zus van de verzoekende partij (hierna: de aanvragers) tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 2 augustus 2013 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het opdelen van een eengezinswoning tot meerdere woongelegenheden en het vervangen van het buitenschrijnwerk in de voorgevel.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 3010 Leuven (Kessel-Lo), Tiensesteenweg 181 en met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie E, nummer 208n9.

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

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 17 november 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat John TOURY die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Liesbeth PEETERS die loco advocaat Bert BEELEN verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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 de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

Het college van burgemeester en schepenen van de stad LEUVEN verzoekt met een aangetekende brief van 11 april 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 22 juli 2014 de tussenkomenende 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 13 mei 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de aanvragers bij het college van burgemeester en schepenen van de stad LEUVEN een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het opdelen van een eengezinswoning tot meerdere woonegelegenheden en het vervangen van het buitenschrijnwerk in de voorgevel”*.

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

De tussenkomende partij weigert op 2 augustus 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvragers en motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft de aanvraag als volgt beoordeeld:*

*2.a Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag en eventuele historie*

*Het project omvat het opdelen van een eengezinswoning in drie woonegelegenheden (studio's) en het vervangen van het buitenschrijnwerk langs de voorgevel. Het pand is gelegen aan de Tiensesteenweg.*

*In de huidige toestand bestaat de woning uit drie bouwlagen en een kelder. De woning is voorzien van een plat dak. Op het gelijkvloers is er een inkom hal, een centrale trapkoker, vooraan een berging en een kamer met terras aan de achterzijde. Op het gelijkvloers is er ook een ruimte die als badkamer ingericht is en er is een berging die enkel langs buiten toegankelijk is. Op de eerste verdieping is er vooraan een keuken en achteraan een kamer en een berging. Op de tweede verdieping is er vooraan een berging en een wc en achteraan een kamer.*

*De netto vloeroppervlakte van de huidige woning, bedraagt ongeveer 152m<sup>2</sup> en de woning beschikt over een potentiële buitenruimte van meer dan 16m<sup>2</sup>.*

*In de nieuwe toestand wordt het bestaande bouwvolume opgedeeld in drie woonegelegenheden. Op het gelijkvloers wordt een studio voorzien met een netto vloeroppervlakte van 35,61m<sup>2</sup>, bestaande uit een keuken, een leefruimte en een badkamer. Op de eerste verdieping wordt een studio voorzien met een netto vloeroppervlakte van 37,79m<sup>2</sup>, bestaande uit een keuken een leefruimte en een badkamer. Op de tweede verdieping wordt een studio voorzien met een netto vloeroppervlakte van 35m<sup>2</sup>, bestaande uit een keuken, een badkamer en een leefruimte. De aansluiting op de riolering blijft hetzelfde, alsook het profiel en de doorsnede van de woning.*

*Het wijzigen het buitenschrijnwerk langs de voorgevel, omvat het vervangen van de ramen en de voordeur. Deze worden voorzien in wit aluminium. In het dak wordt een rookkoepel voorzien van 1m<sup>2</sup>.*

*2.b Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening*

*De bouwplaats is volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij KB van 7 april 1977, gelegen in woongebied. Het ingediend project is in overeenstemming met de planologische voorschriften gevoegd bij dit gewestplan (i.c. artikel 5 van het KB van 28.12.1972) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.*

*De bouwplaats is ook gelegen binnen een Ruimtelijk Uitvoeringsplan in opmaak en het pand is daarin geselecteerd als 'pand met erfgoedwaarde'.*

*De bouwplaats is niet gelegen binnen het plangebied van een bijzonder plan van aanleg, noch een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling.*

*Het project werd getoetst aan de algemene bouwverordening van de stad Leuven (ABL) en voldoet niet aan de volgende voorschriften:*

- Art. 4.3, hoofdstuk 3, geeft aan dat elke woning, met uitzondering van kamers, over een bergruimte moet beschikken. Deze bedraagt min. 1m<sup>2</sup> bij studio's kleiner dan 60m<sup>2</sup>. Er zijn echter geen afzonderlijke bergruimtes voorzien in de verschillende woonentiteiten.*
- Art. 4.4, hoofdstuk 3, geeft aan dat elke meergezinswoning moet beschikken over een gemeenschappelijk lokaal voor de opslag van huisvuil. Dit is echter niet voorzien op de plannen.*
- Art. 2.1.1. en art. 2.1.2., hoofdstuk 4, geven aan 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>. Er is slechts 1 uitzondering op deze regel: er moet een woning met een netto vloeroppervlakte van minstens 110m<sup>2</sup> behouden blijven die aansluit op de individuele private buitenruimte van meer dan 16m<sup>2</sup> waar de eigenaar, of de houder van een ander zakelijk recht, woont. Bovendien mogen er maximaal 3 studentenkamers of 1 andere woonentiteit bij ingericht worden. De netto vloeroppervlakte van de huidige woning, bedraagt ongeveer 152m<sup>2</sup> en de woning beschikt over een potentiële buitenruimte van meer dan 16m<sup>2</sup>. Het terras op het gelijkvloers heeft namelijk een oppervlakte van ongeveer 9,60m<sup>2</sup>, er zou een terras kunnen ingericht worden op de tweede verdieping met een oppervlakte van ongeveer 3,12m<sup>2</sup> en aan de achterzijde van de woning is er een berging met een oppervlakte van ongeveer 6,33m<sup>2</sup> die geen wezenlijk en functioneel onderdeel uitmaakt van de woning. Er kan ook opgemerkt worden dat om de betreffende berging te bereiken, zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie, gebruik dient gemaakt te worden van het achterliggende perceel. Er kan ook opgemerkt worden dat het terras op het gelijkvloers via een doorgang verbonden is met het achterliggende perceel. Dit wijst erop dat het achterliggende perceel in de huidige situatie gedeeltelijk gebruikt wordt als buitenruimte en in de voorgestelde nieuwe situatie, nog steeds gebruikt kan worden als buitenruimte.*

## *2.c Verenigbaarheid met andere voorschriften*

*Volgens de stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg, dienen er voor het project 3 bijkomende parkeerplaatsen en 3 fietsenstallingen voorzien te worden.*

*...*

## *2.e Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

*Het project omvat het opdelen van een eengezinswoning aan de Tiensesteenweg in drie woongelegenheden (studio's) en het vervangen van het buitenschrijnwerk langs de voorgevel.*

*Het project voldoet echter niet aan alle voorschriften van de ABL die van toepassing zijn, omwille van de volgende redenen:*

*De netto vloeroppervlakte van de huidige woning, bedraagt ongeveer 152m<sup>2</sup>, de woning beschikt over een potentiële buitenruimte van meer dan 16m<sup>2</sup> en er blijft geen woning behouden met een netto vloeroppervlakte van minstens 110m<sup>2</sup> die*

*aansluit op de individuele private buitenruimte van meer dan 16m<sup>2</sup> waar de eigenaar of de houder van een ander zakelijk recht woont. Er worden ook meer dan twee woonentiteiten voorzien. Er is ook geen gemeenschappelijk lokaal voor de opslag van huisvuil voorzien op de plannen en de voorziene studio's beschikken niet over afzonderlijke berguimtes van 1m<sup>2</sup>.*

*Het ontwerp voldoet dus niet aan de gebruikelijke stedenbouwkundige regelgeving en is bijgevolg niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

*Aangezien de bouwplaats ook gelegen is binnen een Ruimtelijk Uitvoeringsplan in opmaak waarin het pand geselecteerd is als 'pand met erfgoedwaarde', is het aan te raden om een eventueel nieuw projectvoorstel op voorhand te bespreken met de adviseur monumentenbeleid.*

*...*

De aanvragers tekenen tegen deze beslissing op 3 september 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij en dienen hierbij aangepaste plannen in.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 november 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

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

*“ ...*

#### *5.5 Beoordeling*

*...*

*c) De aanvraag valt onder toepassing van de algemene bouwverordening van de stad Leuven. De aanvraag werd in hoofdzaak geweigerd om reden van de strijdigheid met het art. 2.1.1. van het hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening inzake het opdelen van woningen. De stad stelt voorop dat er een potentiële buitenruimte van meer dan 16m<sup>2</sup> aanwezig is, de beroeper stelt dat er helemaal geen potentiële buitenruimte is. De aanvraag werd ingediend door de familie Ronsmans, en ondertekend door vier leden van deze familie. Het pand is afkomstig uit een nalatenschap. In de aanvraag komt enkel het kadastraal nummer 208n9 voor, gezien dit samenvalt met de woning met huisnr. 181, waarvoor vergunning wordt gevraagd. Vast te stellen is echter dat de aanvragers als adres het aanpalende pand met huisnr. 183 opgeven en op de plannen ook is opgetekend dat dit pand zich in hetzelfde eigendom bevindt, met kadastraal nummer 208m9. Uit dezelfde plannen blijkt ook dat het achterliggende zeer grote perceel waarop zich een vrijstaande loods bevindt, ook in dit eigendom zit, met als kadastraal nummer 208p9. Samen wordt een oppervlakte van bijna 30 are bereikt.*

*De kadastrale percelen 208m9 en 208n9 zijn begrensd door de buitenmuren-terrasmuren van de twee woningen aan de straat (waarbij onder het pand met huisnr. 181 een onderdoorgang is naar de achterliggende zone). Uit deze kadastrale opdeling leidt de aanvrager af dat er slechts een zeer beperkte buitenruimte (ommuurd terras) is. Binnen de contouren van het perceel 208n9 is er inderdaad slechts dit terras. In de verordening wordt niet verduidelijkt op welke wijze de 'bijhorende' buitenruimte, onder de vorm van tuinen of terrassen dienen te worden meegeteld in een aanvraag, er wordt enkel gesproken over 'rechtstreekse toegankelijkheid'.*

Niettemin kan aangenomen worden dat dit dient gezien te worden als de buitenruimte die deel uitmaakt van hetzelfde eigendom en die rechtstreeks toegankelijk is. Niet zelden is een eigendom opgedeeld in verschillende kadastrale percelen, die hun origine kennen in een belastingstechnische kwestie. De voormalige aanwezigheid van bedrijfsactiviteiten kan hiermee te maken hebben. Kadastrale gegevens bieden echter geen stedenbouwkundige houvast. Hier blijkt uit het dossier geen opdeling van het eigendom en is de achterliggende zone duidelijk voor gemeen gebruik bij de beide voorliggende panden, ook al zijn deze kadastraal apart genummerd en werd slechts één nummer in de aanvraag vermeld. Het standpunt van de stad dat er wel buitenruimte aanwezig is, kan dus worden bijgetreden. Niets belet de aanvragers om deze buitenruimte te herverdelen over de entiteiten die aan de straat gerealiseerd worden, en het betreft dus wel degelijk 'potentiële buitenruimte'. Overigens wordt de loods die zich achteraan op het perceel bevindt (adres aan de aanpalende Platte-Lostraat), ingeschakeld om de parkeerbehoefte op te vangen.

De beroeper stelt nog aanvullend dat indien deze redenering gehandhaafd wordt dan ook de woning op huisnr. 183 mee in beschouwing dient genomen te worden zodat binnen het project een eengezinswoning bewaard wordt, conform de verordening. Hier dient echter tegenover gesteld te worden dat er dan sprake is van twee volwaardige eengezinswoningen in één eigendom, en dat elke woning op zich aan de bouwverordening dient onderworpen te worden. Er is pas sprake van een 'samenvoeging' (en de voorschriften hiervoor) wanneer er ook werkelijk verbindingen tussen beide eengezinswoningen worden voorzien. Het feit dat twee woningen zich op één eigendom bevinden leidt er niet toe dat ze vanaf dan als één grote eengezinswoningen dienen beschouwd te worden (ten andere zou zo ontsnapt worden aan het verbod op opdelen omdat dan een 'grote woning' zou gecreëerd worden).

De aanvraag is dus fundamenteel strijdig met de algemene bouwverordening die aanstuurt op een bescherming van die panden die nog in aanmerking komen voor een volwaardige bewoning door gezinnen.

d) In nevenorde kan nog gesteld worden dat de overige weigeringsmotieven van de stad inzake de voorschriften voor de kwaliteit van de woongelegenheden kunnen worden bijgetreden. Voor toelaatbare projecten van meergezinswoningen, niet zijnde kamers, worden grotere woongelegenheden (gemiddeld 90m<sup>2</sup>) opgelegd. Ook een gemeenschappelijk vuilnislokaal of fietsenberging ontbreekt.

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

- de aanvraag is in strijd met de algemene bouwverordening van de stad Leuven inzake het opdelen van eengezinswoningen;
- de woning maakt deel uit van een groter eigendom met buitenruimte, die toegankelijk is vanuit de woning, en waarbij de kadastrale samenstelling van dit eigendom geen relevantie heeft.

...

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

### A. Eerste middel

#### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voert verzoekende partij de schending aan van artikel 2.1.1 van het hoofdstuk 4 en artikel 3.2 van het hoofdstuk 3 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven zoals goedgekeurd door de verwerende partij op 12 november 2009, van artikel 4.3.1 1°, a) VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en meer in het bijzonder van het motiveringsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

#### **1. Eerste onderdeel**

*Het hoofdargument van de weigeringsbeslissing is in casu gestoeld op het feit dat het voorwerp van de aanvraag in het raam van artikel 2.1.1 van het hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven dd 12/11/2009 dient te worden geweigerd omdat er bij het goed aan de Tiensesteenweg 181, een potentiële buitenruimte van meer dan 16m<sup>2</sup> aanwezig zou zijn.*

*De stelling van de Deputatie is evenwel niet correct en gaat uit van een foutieve opvatting.*

...

*Als dusdanig stelt de bouwverordening van de stad Leuven dat een functiewijziging van een woning niet mogelijk is 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 16 m<sup>2</sup>. Er geldt dus geen verbod in het geval dat het nettovloeroppervlak van een woning tussen de 90 m<sup>2</sup> en 250 m<sup>2</sup> valt, doch de woning niet beschikt over een potentiële buitenruimte van meer dan 16m<sup>2</sup>.*

*Dit is in casu ten aanzien van de woning van beroepster het geval.*

...

*Onterecht stelt de bestreden beslissing evenwel dat er in casu een buitenruimte van meer dan 16 m<sup>2</sup> aanwezig zou zijn. Overeenstemmend met het verslag van de PSA komt de Deputatie immers tot die conclusie door de woning zoals gekend onder het kadastraal nummer 208 m9 (woning met huisnummer 183), evenals het terrein met nummer 208p9 en de loods op het terrein met nummer 208g 19 eveneens bij de aanvraag te betrekken.*

*Dergelijke handelwijze kan dan ook niet en de vergunningsverlenende overheid is bij het behandelen van een vergunningsaanvraag dan ook beperkt door de omvang van de ingediende aanvraag.*

*In de mate dat de aanvraag beperkt is tot de woning met het huisnummer 181 (kadastraal gekend als 208 n9), kan deze aanvraag geenszins ambtshalve worden uitgebreid. Immers de vergunningsaanvraag heeft niets te maken met de eigendomsrechten die losstaan van het stedenbouwkundig beleid. Geenszins kan er bij de beoordeling dan ook rekening worden gehouden met het eigendomsrecht. Het feit dat het geheel van de*



voormelde percelen deel uitmaakt van de nalatenschap van de vader van beroepsindiener, mag geenszins een reden zijn om te stellen dat de andere kadastrale percelen gevoegd dienen te worden bij het perceel 208n9 voor de beoordeling van de voorliggende aanvraag.

Zowel de woning op het nummer 181 als de woning op het nummer 183 hebben gescheiden kadastrale percelen en kunnen zondermeer afzonderlijk worden verkocht. Beide eigendommen bestaan immers afzonderlijk van mekaar.

De kadastrale legger die in het onderhavige verzoekschrift wordt gevoegd, is duidelijk en geeft de contouren van het eigendom duidelijk weer. Op het eigendom Tiensestraat 181 is er dan ook slechts sprake van een terras van 9,60m. Dit werd trouwens ook vastgesteld door de PSA evenals overgenomen in de beslissing (zie bladzijde 3 voorlaatste paragraaf waarbij wordt gesproken van een 'ommuurd terras' en er wordt vastgesteld dat er maar een zeer beperkte buitenruimte aanwezig is).

Bovendien stelt de bestreden beslissing volstrekt onterecht dat er onder het pand met huisnummer 181 een onderdoorgang zou zijn naar de achterliggende zone. Immers de onderdoorgang naar de achterliggende zone geschied onder het pand met het nummer 183 doch niet onder de woning hetwelk het voorwerp uitmaakt van de onderhavige aanvraag (hetgeen nog maar eens duidelijk aantoonst dat de verscheiden woningen niets met mekaar gemeen hebben en het om afgescheiden entiteiten gaat).

Beroepster had nochtans in haar nota en tijdens de hoorzitting van de Deputatie duidelijk aangegeven dat de PSA - door te stellen dat de achterliggende zone duidelijk voor gemeen gebruik bij de voorliggende panden dient te worden gevoegd en dat er zich onder het pand met het nummer 181 een onderdoorgang bevond - de situatie verkeerd inschatte nu deze onderdoorgang evenals de achterliggende gedeelte gelegen zijn op het eigendom met nummer 183. Niettegenstaande dient beroepster op heden in de bestreden beslissing vast te stellen dat de beweringen van de PSA letterlijk en klakkeloos werden overgeschreven. Beroepster wenst hierbij nogmaals te bevestigen dat de (essentiële) feitelijke gegevens op grond waarvan de PSA zijn verslag heeft gemaakt, duidelijk niet correct zijn wat ipso facto aanleiding geeft tot de onwettigheid van de bestreden beslissing.

Tot slot kan nog verwezen worden naar de verklaring van wat in overeenstemming met de algemene bouwverordening van de stad Leuven als potentiële buitenruimte wordt beschouwd. Het gaat volgens de bouwverordening dan ook over: tuinen, terrassen en platte daken die als terras zijn ingericht, die rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de woning. In casu is het dan ook van belang op te merken dat de tuinen of achterliggende gedeelten niet rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de woning met het nummer 181 (voorwerp van de aanvraag), daar enkel het terras van 9 m<sup>2</sup> rechtstreeks toegankelijk is vanuit de woning met het nummer 181 en men om op de achterliggende gedeelten te gaan, zich dient te begeven in de tuin/binnenkoer van het eigendom met nummer 183.

Gelet op het voorgaande dient er zondermeer te worden vastgesteld dat er ten aanzien van het voorwerp van de aanvraag geenszins een buitenruimte aanwezig is die meer bedraagt dan 16m<sup>2</sup>. De bestreden beslissing is dan ook onwettig nu deze de aanvraag van beroepster onterecht niet conform acht met het artikel 2.1.1 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven en de aanvraag bijgevolg in strijd met artikel 4.3.1 1°,a) VCRO weigert. Ten aanzien van het voorwerp van de aanvraag is er dan ook geen sprake van een potentiële buitenruimte van meer dan 16 m<sup>2</sup> in de zin van artikel 2.1.1 van de algemene bouwverordening. In de mate dat de Deputatie in de bestreden beslissing

*verder blijft herhalen - niettegenstaande beroepster deze foutieve interpretatie op de hoorzitting hebben weerlegd - dat er sprake is van onderdoorgang onder het pand met huisnummer 181, is de beslissing bovendien foutief gemotiveerd en als onzorgvuldig te beschouwen.*

*Belangrijk is dat de Deputatie duidelijk in strijd met de hoger vermelde bepalingen evenals in strijd met de algemene bouwverordening van de stad Leuven, de vergunningsaanvraag heeft beoordeeld op 'eigendomsniveau' en niet op het niveau van de vergunningsaanvraag of de kadastrale perceelsgrenzen.*

## **2. Tweede onderdeel**

*Verder stelt de Deputatie dat een opdeling van de woning met het nummer 181, de woonkwaliteit in het gedrang zou brengen nu er overeenkomstig de algemene bouwverordening van de stad Leuven slechts woongelegenheden van 90 m<sup>2</sup> toegelaten zouden zijn.*

*Ook hier kunnen de opmerkingen van de PSA niet worden weerhouden.*

*Vooreerst dient te worden opgemerkt dat beroepster een vergunning heeft aangevraagd voor het verkrijgen van drie studio's. Voor studio's hanteert artikel 2.2.2 van hoofdstuk 3, een minimale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup>. De oppervlakten dewelke beroepster in haar project heeft voorzien, voldoen hier dan ook ruimschoots aan.*

*Verder kreeg beroepster van de bevoegde diensten (dienst bouwen van de stad Leuven) een gunstig verslag aangaande hun project waaruit duidelijk blijkt dat de aanvraag volstrekt in overeenstemming is met de Vlaamse Wooncode/bouwverordening van de stad Leuven en er als dusdanig geenszins sprake is van enige minderwaardige woonkwaliteit.*

*Voorts stelt de Deputatie eveneens onterecht dat slechts woongelegenheden van 90m<sup>2</sup> zouden toegelaten zijn als toelaatbare projecten voor meergezinswoningen. Nochtans is de bouwverordening van de stad Leuven dienaangaande zeer duidelijk en stelt artikel 3.2 van het hoofdstuk 3 aangaande op te delen woningen:*

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

*3.2 Deze regel is niet van toepassing:*

*(...)*

*bij de opdeling van woningen tussen 90 en 250m<sup>2</sup>*

*(...)”*

*In die mate is het duidelijk dat een grondoppervlakte van 90 m<sup>2</sup> geenszins vereist is en dat de aanvraag van beroepster in strijd met artikel 3.2 van het hoofdstuk 3 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven werd afgewezen. Bovendien is de beslissing onzorgvuldig en in strijd met de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, nu zij ondeugdelijk en onjuist gemotiveerd is.*

## **3. Derde onderdeel**

*Dat de vergunningsaanvraag van beroepster niet ernstig werd behandeld, blijkt eveneens uit de beweringen van de Deputatie dat 'een gemeenschappelijk vuilnislokaal ontbreekt'. Ook hier heeft beroepster op de hoorzitting duidelijk gewezen op het feit dat het vuilnislokaal wel degelijk op de plannen staat aangegeven. Niettegenstaande stelt beroepster op heden vast dat de Deputatie ook op dit vlak klakkeloos de beweringen van de PSA heeft overgenomen nu de Deputatie in de bestreden beslissing stelt dat er geen gemeenschappelijk vuilnislokaal zou zijn.*

*De wijze waarop de aanvraag van beroepster door de Deputatie werd behandeld is weinig ernstig en geenszins als zorgvuldig te bestempelen. De bestreden beslissing schendt naast het zorgvuldigheidsbeginsel dan ook het materieel motiveringsbeginsel nu deze kennelijk fouten bevat die te wijten zijn aan een onzorgvuldige behandeling van het aanvraagdossier.*

*...*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

***Eerste onderdeel: in dit eerste onderdeel stelt verzoekende partij dat de aangevoerde bepalingen en beginselen zijn geschonden doordat de deputatie ten onrechte zou oordelen dat het goed gelegen aan de Tiensesteenweg 181, beschikt over een potentiële buitenruimte van meer dan 16m². Volgens verzoeker beschikt het pand niet over een potentiële buitenruimte van meer dan 16m².***

*Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.*

*Verwerende partij kan niet worden bijgetreden wanneer zij stelt dat de aanvraag enkel betrekking heeft op het kadastraal perceel 208n9 en dat de deputatie gebonden is door de omvang van de ingediende aanvraag.*

*De artikelen 4.2.1.1. en 4.2.1.2. van de ABL, bepalen:*

*...*

*In de toelichting wordt nog het volgende gesteld:*

*...*

*Nergens bepalen de volgens verzoekende partij geschonden artikelen dat de vergunningverlenende overheid zich voor het bepalen van de oppervlakte van de potentiële buitenruimte, dient te beperken tot het kadastrale perceel dat door de aanvrager wordt aangewezen als het goed waarop de aanvraag betrekking heeft. Ook de toelichting suggereert niets in die richting.*

*Het is dan ook onduidelijk in welke zin de deputatie de aangevoerde bepalingen schendt door te oordelen dat ook de kadastrale percelen 208g19, 208m9 en 208p9 bij de aanvraag moeten betrokken worden.*

*In deze wenst verwerende partij trouwens te wijzen op de rechtspraak van uw Raad die stelt dat het weliswaar in de eerste plaats de bouwheer is die de werken en activiteiten kwalificeert waarvoor hij een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt maar dat het nadien echter aan het vergunningverlenend bestuursorgaan toekomt om uit te maken wat het werkelijke voorwerp is van de aanvraag en om, mede daarop steunende, de aanvraag in feite en in rechte te beoordelen. Het vergunningverlenend bestuursorgaan dient daarbij rekening te houden met alle relevante gegevens van het dossier (RvVb; arrest nr. A/2013/0517 van 27 augustus 2013 in de zaak 1112/0892/A/4/0804).*

*Het is uiteraard niet omdat het gebouw zelf gelegen is op het kadastraal perceel 208n9, dat de achterliggende percelen niet als buitenruimte (kunnen) gebruikt worden i.f.v. het gebouw. Het zou niet de eerste keer zijn dat twee verschillende kadastrale percelen in praktijk één functioneel geheel en/of één eigendom vormen. Het is onredelijk om een woning te beschouwen afzonderlijk van de bijhorende buitenruimte om de enige reden dat beiden gelegen zijn op twee verschillende kadastrale percelen.*

*Op basis van de gegevens van het dossier heeft de deputatie geoordeeld dat de kadastrale percelen 208n9, 208m9, 208p9 en 208g19 allen moeten betrokken worden bij de beoordeling van de aanvraag. Dit wordt in de bestreden beslissing als volgt gemotiveerd:*

*...*

*Het standpunt van verzoekende partij dat geen andere kadastrale percelen bij de beoordeling van de aanvraag mogen betrokken worden en dat de achterliggende percelen niet rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de betrokken woning strookt bovendien niet met de stedenbouwkundige aanvraag zelf. Verzoeker voorziet als aanvrager immers zelf autostaanplaatsen op een ander kadastraal perceel (230Z2) dat grenst aan de Platte Lostraat. Los van het feit dat dit gegeven bevestigt dat de aanvraag niet beperkt is tot het kadastrale perceel 208n9, maakt dit gegeven het ook zeer aannemelijk dat de tussenliggende percelen 208m9 en 208p9 wellicht vanuit de woning zullen gebruikt worden als toegang tot de autostaanplaatsen. Indien de bewoners via de Tiensesteenweg en de Platte Lostraat naar de autostaanplaatsen moeten gaan, dan dienen zij immers meer dan 350m af te leggen, wat in praktijk weinig waarschijnlijk is, zeker wanneer er een veel gemakkelijker en kortere toegang naar deze autostaanplaatsen is over de percelen 208m9 en 208p9.*

*Zoals het een zorgvuldige vergunningverlenende overheid betaamt, heeft de deputatie bij de voorbereiding van de beslissing alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier vergaard, geïnventariseerd, gecontroleerd en geanalyseerd zodat ze met kennis van zaken kon besluiten dat de betrokken woning beschikt over een potentiële buitenruimte van meer dan 16m<sup>2</sup> en dus niet in aanmerking komt voor opdeling in verschillende wooneenheden.*

*De redenen waarop de beslissing is gesteund, zijn bovendien duidelijk, concreet, nauwkeurig, pertinent (ter zake doend), waarachtig en bewezen door stukken uit het administratief dossier. De beslissing is geenszins gemotiveerd zijn door een loutere stijlformule, ze is inhoudelijk onderbouwd door deugdelijke motieven. De juridische en feitelijke motieven dragen de beslissing in alle redelijkheid.*

*De aangevoerde bepalingen en beginselen worden niet geschonden.*

*Het eerste onderdeel dient als ongegrond te worden afgewezen.*

**Tweede onderdeel: in dit tweede onderdeel stelt verzoekende partij dat de aangevoerde bepalingen en beginselen zijn geschonden doordat de deputatie ten onrechte zou oordelen dat een opdeling van de betrokken woning de woonkwaliteit in het gedrang zou brengen nu overeenkomstig de ABL slechts woongelegenheden van 90m<sup>2</sup> toegelaten zijn. Artikel 3.2. ABL zou volgens verzoeker echter bepalen dat de regel bepaald in artikel 3.1. niet van toepassing is bij de opdeling van woningen tussen de 90 en 250m<sup>2</sup>. Verzoeker houdt nog voor dat het in casu gaat om studio's, waardoor slechts een minimale oppervlakte van 25m<sup>2</sup> is vereist.**

*Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.*

*De kritiek die verzoekende partij in dit tweede onderdeel uiteenzet, heeft betrekking op een overmatig motief en kan bijgevolg geenszins leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit onderdeel dient dan ook onontvankelijk te worden verklaard bij gebrek aan belang, minstens dient het ongegrond te worden verklaard (RvVb arrest nr. A/2013/0520 van 3 september 2013).*

*De deputatie onderstreept nl. zelf in de bestreden beslissing dat de opmerking m.b.t. de gemiddelde woonoppervlakte van 90m<sup>2</sup> slechts in nevenorde wordt aangehaald:*

*...*

*In het concluderend gedeelte wordt hier overigens ook geen melding gemaakt:*

*...*

*Dit alles toont aan dat het niet voldoen aan de gemiddelde vloeroppervlakte van 90m<sup>2</sup> geen doorslaggevend element is geweest bij de weigering van de vergunning. De bestreden beslissing wordt afdoende gemotiveerd door het motief dat de betrokken woning niet in aanmerking komt voor de opsplitsing van eengezinswoningen.*

*In het geval uw Raad hier anders zou over oordelen, zal verwerende partij nog aantonen dat de kritiek ook ten gronde in geen geval kan worden bijgetreden.*

*De ABL omschrijft 'studio' en 'woning' als volgt:*

*"Studio: Een woning al dan niet met aparte slaapkamer(s), waarin wel de volgende voorzieningen aanwezig zijn: WC, bad of douche en kookgelegenheid. Een studio heeft een minimale netto vloeroppervlakte van minimum 25m<sup>2</sup>.*

*...*

*Woning (of wooneenheid): Elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande."*

*Of een woning moet gekwalificeerd worden als een 'woning' in de zin van de ABL lijkt niet af te hangen van een bepaalde minimale oppervlakte. Het wezenlijk onderscheid tussen een woning en bv. een studio lijkt er in te bestaan dat een woning als 'woning' moet worden beschouwd indien zij in hoofdzaak bestemd is voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande.*

*'Huisvesten' wordt niet gedefinieerd in de ABL. Elk type woning, ongeacht of het nu gaat om een kamer, studio of woning, dient uiteraard om personen te huisvesten in de spraakgebruikelijke betekenis van 'iemand een (tijdelijk) verblijf verschaffen' (Van Dale). Het onderscheid lijkt dan ook enkel zinvol te zijn wanneer onder 'huisvesten' een permanentere vorm van bewoning wordt bedoeld, zoals het gedomicilieerd zijn.*

*Verzoeker spreekt in de aanvullende nota bij de aanvraag over 'woongelegenheden' en over het verhuren 'aan personen die zich op het adres domiciliëren en niet aan studenten'. Het lijkt er m.a.w. op dat verzoeker de intentie heeft om te verhuren aan personen die een langdurigere huisvesting voor ogen hebben. In die zin kan er dan ook gesproken worden van woningen of woongelegenheden en niet enkel van studio's.*

*De regel van artikel 3.3.1. ABL dat bij een project met meergezinswoningen de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de nieuwe woningen minstens 90m<sup>2</sup> moet bedragen, is in casu dan ook van toepassing.*

*Dat de ABL zou voorzien in een uitzondering waarbij de regel niet van toepassing is bij de opdeling van woningen tussen de 90 en 250m<sup>2</sup>, kan evenmin worden bijgetreden. De artikelen inzake de gemiddelde netto vloeroppervlakte van woningen in meergezinswoningen, bepalen immers het volgende:*

*...*

*Nergens wordt een uitzondering voorzien voor de opdeling van woningen tussen de 90m<sup>2</sup> en 250m<sup>2</sup>.*

*Zoals het een zorgvuldige vergunningverlenende overheid betaamt, heeft de deputatie bij de voorbereiding van de beslissing alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier vergaard, geïnventariseerd, gecontroleerd en geanalyseerd zodat ze met kennis van zaken kon besluiten dat de oppervlakte van de nieuwe wooneenheden in strijd is met de vereiste minimale vloeroppervlakte van 90m<sup>2</sup> zoals bepaald in artikel 3.3.1. ABL.*

*De redenen waarop de beslissing is gesteund, zijn bovendien duidelijk, concreet, nauwkeurig, pertinent (ter zake doend), waarachtig en bewezen door stukken uit het administratief dossier. De beslissing is geenszins gemotiveerd door een loutere stijlformule, ze is inhoudelijk onderbouwd door deugdelijke motieven. De juridische en feitelijke motieven dragen de beslissing in alle redelijkheid.*

*Het standpunt van de verzoekende partij kan dan ook geenszins worden bijgetreden.*

*De aangevoerde bepalingen en beginselen worden niet geschonden.*

*Het tweede onderdeel dient als ongegrond te worden afgewezen.*

***Derde onderdeel: in dit derde onderdeel stelt verzoekende partij dat de aangevoerde bepalingen en beginselen zijn geschonden doordat de deputatie stelt dat er een gemeenschappelijk vuilnislokaal ontbreekt.***

*Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.*

*Ook de kritiek die verzoekende partij in dit derde onderdeel uiteenzet, heeft betrekking op een overtollig motief en kan bijgevolg geenszins leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit onderdeel dient dan ook onontvankelijk te worden verklaard bij gebrek aan belang, minstens dient het ongegrond te worden verklaard (RvVb arrest nr. A/2013/0520 van 3 september 2013).*

*De deputatie onderstreept nl. zelf in de bestreden beslissing dat de opmerking m.b.t. het ontbrekende gemeenschappelijke vuilnislokaal slechts in nevenorde wordt aangehaald:*

*...*

*In het concluderend gedeelte wordt overigens geen melding gemaakt van het ontbrekende gemeenschappelijke vuilnislokaal:*

*...*

*Dit alles toont aan dat het ontbreken van een gemeenschappelijk vuilnislokaal geen doorslaggevend element is geweest bij de weigering van de vergunning. De bestreden beslissing wordt afdoende gemotiveerd door het motief dat de betrokken woning niet in aanmerking komt voor de opsplitsing van eengezinswoningen.*

*De aangevoerde bepalingen en beginselen worden niet geschonden.*

*Het derde onderdeel dient als onontvankelijk, minstens ongegrond te worden afgewezen.*

*Het eerste middel dient in al zijn onderdelen als ongegrond te worden afgewezen.*

*...*

De tussenkomenende partij stelt:

*“ ...*

**Eerste onderdeel:**

*...*

*Tussenkomenende partij verwijst hiertoe integraal naar het door verwerende partij opgebouwde verweer.*

*Inderdaad is het zo dat er geen enkele reden is waarom de vergunningverlener zich bij haar beoordeling zou moeten beperken tot het kadastraal nummer van de woning zelf en geen rekening zou mogen houden met de potentiële buitenruimte die ontegenzeggelijk aanwezig is achter de betreffende woning, en in dezelfde eigendom.*

*De Deputatie heeft terecht rekening gehouden met de werkelijke situatie.*

*Daarbij kan worden opgemerkt dat ook aan de hand van de foto's en de plannen duidelijk is dat het achterliggend perceel in dezelfde eigendom effectief een rechtstreeks toegankelijke buitenruimte is.*

*Er zij daarbij verwezen naar:*

*-het feit dat de terrasmuren die het perceel zogenaamd “ommuren” slechts een zestig centimeter hoog zijn en een doorgang is voorzien met een afstapje naar het achterliggend perceel;*

*-de vaststelling dat de gelijkvloerse berging die volgens de eigen plannen wél bij de woning hoort enkel toegankelijk is langs de achterzijde, dus “buiten” het perceel 208n9, zowel in de bestaande als in de nieuwe toestand. Dit toont des te meer aan dat wel degelijk het achterliggende perceel mee in gebruik is en zal zijn voor de woning nr. 181;*

*-de vaststelling dat het parkeren zal worden georganiseerd in een loods op een achterliggend perceel dat wellicht bereikt zal worden via het perceel 208p9.*

*Verzoeker klaagt aan dat de Deputatie de percelen 208n9 en het achterliggende perceel samen beschouwd en stelt zelf in haar middel zonder enige onderbouwing dat het achterliggende stuk gelegen is op het eigendom met nr. 183. Nu het gewoon om diverse perceelsnummers gaat die in eigendom zijn van dezelfde eigenaars, gaat dergelijke bewering uiteraard niet op.*

*Het is geheel onduidelijk hoe de aangehaalde artikelen van de VCRO en de Algemene Bouwverordening Leuven (ABL) geschonden zouden kunnen zijn. Ook de motiveringsplicht is geenszins geschonden.*

*Het eerste onderdeel is ongegrond.*

**Tweede onderdeel:**

*...*

*Tussenkomenende partij verwijst integraal naar het door verwerende partij opgebouwde verweer.*

*Verzoeker heeft geen belang bij het middelonderdeel aangezien het is gericht tegen een overtollig motief. Het middelonderdeel is dan ook onontvankelijk.*

*Mét de verwerende partij kan worden vastgesteld dat duidelijk de bedoelde zinsnede geen doorslaggevend motief is geweest voor de bestreden bepaling.*

*De door verzoeker aangehaalde zogezegde bepalingen van de ABL zijn onbestaande. De aangehaalde artikelen 3.1. en 3.2. hebben niet de inhoud die door verzoeker wordt beweerd.*

*Het middelonderdeel is dan ook minstens ongegrond.*

***Derde onderdeel:***

*...*

*Tussenkomende partij verwijst integraal naar het door verwerende partij opgebouwde verweer.*

*Verzoeker heeft geen belang bij het middelonderdeel aangezien het is gericht tegen een overtollig motief. Het middelonderdeel is dan ook onontvankelijk.*

*De bestreden beslissing is afdoende gemotiveerd. Het onderdeel is dan ook minstens ongegrond.*

*...*

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij nog:

*"...*

***1. Eerste onderdeel***

*De argumentatie van de stad Leuven evenals van de Deputatie kan niet worden gevolgd en is duidelijk enkel en alleen op speculatie gestoeld.*

*Vooreerst wenst beroepster te wijze op het arrest nr. A/2013/0216 van 7 mei 2013 van uw Raad waarin als volgt stelde:*

*Immers blijkt uit de bestreden beslissing niet waarop deze bewering steunt en bovendien dient een bestuursorgaan, bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening te toetsen aan de "bestaande" omgeving en niet aan een hypothetische toekomstige situatie." (eigen onderlijning)*

*Het is duidelijk - en zowel de Deputatie als de stad Leuven geven dit in hun nota's toe - dat 'er vanuit wordt gegaan dat' beroepster de tuinzone 'zal gebruiken' bij het goed waarvoor zij de vergunningsaanvraag heeft ingediend. In de mate dat de argumentatie van de Deputatie in het raam van de beoordeling van de vergunningsaanvraag van beroepster volledig gestoeld is op een hypothetische afweging kan zij geen stand houden en ook geen doorgang vinden.*

*De Deputatie dient bij de beoordeling van een aanvraag - zoals zij terecht opmerkt - rekening te houden met het werkelijk voorwerp van de aanvraag. In casu heeft de aanvraag zoals deze door beroepster werd ingediend betrekking op het onroerend goed*



*dat staat opgericht op het perceel met nummer 208n9. Ambtshalve mag de Deputatie hier alleszins geen andere kadastrale percelen bij gaan betrekken en dit louter gesteund op het feit dat zij in handen zijn van één en dezelfde eigenaar. Zoals beroepster reeds zeer uitdrukkelijk heeft aangetoond, beschikt het perceel met nummer 208n9 slechts over een terras en wordt elke toegang tot de tuin onmogelijk gemaakt.*

*In tegenstelling tot wat de Deputatie en de stad Leuven opmerken zal de tuin geenszins worden gebruikt om naar autostaanplaatsen te gaan. Mocht de Deputatie evenwel de bouwaanvraag van beroepster op een zorgvuldige wijze hebben bestudeerd - zoals zij stelt in haar nota te hebben gedaan - dan had zij kunnen opmerken dat elke toegang vanaf het terras naar de tuin onmogelijk zal worden gemaakt.*

*Hieronder geeft beroepster de toestand weer zoals deze op heden is.*

*...*

*Op de voormelde foto blijkt zeer duidelijk dat het perceel waarop de aanvraag gebeurt, een afgescheiden geheel vorm en niets met de achterliggende tuin te maken heeft.*

*Bovendien blijkt uit het ondervermelde plan dat de argumentatie van de stad Leuven niet klopt daar waar de stad stelt dat de berging op het gelijkvloers, enkel toegankelijk zou zijn 'buiten' het perceel 208n9 om. In diezelfde zin is de argumentatie van de Deputatie aangaande het bereiken van de parkeerplaatsen doorheen de tuinzone, niet correct en zal dit zeker niet via de tuin gebeuren aangezien deze op geen enkele wijze toegankelijk zal zijn.*

*...*

*Beroepster nodigt de Deputatie en de stad Leuven opnieuw uit naar het aanvraagplan te willen kijken waarbij uitdrukkelijk staat vermeld dat elke mogelijke toegang die er zou kunnen zijn vanop het terras naar het achterliggende perceel, afgesloten zal zijn. Ter zake kan verwezen worden naar de rode cirkel op de voormelde tekening. Van enige 'potentiële buitenruimte' is er dan ook geen sprake. Ook wat de beweringen van de stad Leuven betreft aangaande het betreden van de gelijkvloerse berging, blijkt duidelijk dat deze niet via 'een ander' perceel zal kunnen betreden worden, maar enkel te betreden valt via het terras op het perceel 208n9.*

*De argumentatie ter zake van de Deputatie en de stad Leuven houdt alleszins geen steek.*

*In de mate dat de Deputatie argumenteert dat met 'het werkelijk voorwerp' dient te worden rekening gehouden, impliceert dit dat zij 'trucs' dient te voorzien waarbij bijvoorbeeld bepaalde bouwlagen worden voorgesteld als 'ontspanningsruimten' of 'kelderruimten' om aan het opgelegde maxima van woonlagen te kunnen ontsnappen, doch geenszins gaat het op dat de Deputatie ambtshalve afgescheiden kadastrale percelen bij de aanvraag gaat betrekken die niets met het geheel te maken hebben.*

*Potentiële buitenruimte wordt in de algemene bouwverordening van de stad Leuven als volgt gedefinieerd:*

*...*

*Van enige potentiële buitenruimte is in casu dan ook duidelijk geen sprake.*

*Nogmaals dient gewezen te worden op het feit dat in de mate dat de aanvraag beperkt is tot de woning met het huisnummer 181 (kadastraal gekend als 208 n9), deze aanvraag geenszins ambtshalve kan worden uitgebreid. Immers de vergunningsaanvraag heeft niets te maken met de eigendomsrechten die losstaan van het stedenbouwkundig beleid.*

*Geenszins kan er bij de beoordeling dan ook rekening worden gehouden met het eigendomsrecht. De vergunningsverlenende overheid mag zich immers niet uitspreken over de eigendomsrechten of deze rechten bij de beoordeling van de aanvraag betrekken.*

*Duidelijk is - en dit wordt niet tegengesproken door de stad Leuven, noch door de Deputatie- dat de woning op het nummer 181 als de woning op het nummer 183 gescheiden kadastrale percelen hebben en zondermeer afzonderlijk kunnen (en zullen) worden verkocht wanneer dit zich zou voordoen. Beide eigendommen bestaan immers afzonderlijk van mekaar.*

*Opmerkelijk is alleszins de redenering die de Deputatie onder het tweede middel aanhaalt en waarbij zij stelt: "stellen dat bepaalde kadastrale percelen moeten betrokken worden bij de aanvraag, impliceert nog niet dat hiermee wordt gesteld dat twee aangrenzende woningen als één geheel moeten worden beschouwd, ook al behoren ze dezelfde eigenaar toe." (blz 10 antwoordnota Deputatie). Hierop wordt in het tweede middel dieper ingegaan.*

*Vastgesteld dient te worden dat de Deputatie, bij de beantwoording van het tweede middel in haar antwoordnota plots het tegenovergestelde argumenteert van wat zij mbt het eerste middel wel meent correct te hebben gedaan, namelijk bij een beoordeling elementen (lees: percelen en/of gebouwen) betrekken die met mekaar niets te maken hebben en afzonderlijk bestaan.*

*Tevens dient rechtgezet te worden dat de Deputatie in haar nota onterecht stelt dat er onder het pand met huisnummer 181 een onderdoorgang zou zijn naar de achterliggende zone. Immers de onderdoorgang naar de achterliggende zone bestaat onder het pand met het nummer 183 doch niet onder de woning hetwelk het voorwerp uitmaakt van de onderhavige aanvraag (hetgeen nog maar eens duidelijk aantoonst dat de verscheiden woningen niets met mekaar gemeen hebben en het om afgescheiden entiteiten gaat).*

*Tot slot wenst beroepster nog maar eens de nadruk te leggen naar wat in overeenstemming met de algemene bouwverordening van de stad Leuven als potentiële buitenruimte wordt beschouwd. Beroepster had hier reeds in haar initieel beroepschrift op gewezen doch over deze kwestie bewaart zowel de Deputatie als de stad Leuven zelf elk stilzwijgen. Overeenkomstig de bouwverordening moet potentiële buitenruimte verstaan worden als:*

*"tuinen, terrassen en platte daken die als terras zijn ingericht, die rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de woning. "*

*In casu is het dan ook van belang op te merken dat de tuinen of achterliggende gedeelten niet rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de woning met het nummer 181 (voorwerp van de aanvraag), daar enkel het terras van 9 m<sup>2</sup> rechtstreeks toegankelijk is vanuit de woning met het nummer 181 en men om op de achterliggende gedeelten te gaan, zich dient te begeven in de tuin/binnenkoer van het eigendom met nummer 183.*

*Van enige rechtstreeks toegankelijke tuin vanuit de woning met het nummer 181 is in casu geen sprake. Vastgesteld dient te worden dat dit gegeven niet wordt tegengesproken door de Deputatie, noch door de stad Leuven.*

*De bestreden beslissing is dan ook onwettig nu deze de aanvraag van beroepster onterecht niet conform acht met het artikel 2.1.1 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven en de aanvraag bijgevolg in strijd met artikel 4.3.1 1° a) VCRO weigert.*

*Het eerste onderdeel is dan ook integraal gegrond.*

## **2. Tweede onderdeel**

*Aangaande het tweede onderdeel argumenteren de stad Leuven evenals de Deputatie dat beroepster geen belang zou hebben bij dit middel omdat het 'een overtollig motief betreft. Beroepster neemt akte van het feit dat de Deputatie stelt dat dit element niet aan de basis ligt van de weigering doch meent te kunnen opkomen tegen een onjuiste en niet-pertinente motivering die in haar weigeringsbeslissing werd opgenomen. Immers - en dit blijkt maar al te goed uit de nota van de Deputatie - slaat de argumentatie aangaande de niet-conformiteit met de Vlaamse Wooncode werkelijk op niets en is deze volkomen onjuist. Bovendien meende de Deputatie in de bestreden beslissing toch duidelijk dat ook het argument aangaande de gemiddelde oppervlakte, een argument was om de aanvraag van beroepster te weigeren. Het feit dat hierbij het woord 'in nevenorde' werd gebruikt, wijzigt hier niets aan.*

*Beroepster heeft dan ook belang om zich op dit onderdeel van het middel te beroepen.*

*Mocht de Deputatie worden gevolgd in haar argumentatie zoals zij deze opbouwt in haar antwoordnota, zou dit impliceren dat men spreekt van 'een woning' op het ogenblik dat men zich domicilieert in het goed. A contrario dienen wij hier dan uit af te leiden dat men spreekt van een 'studio' wanneer men zich niet domicilieert in een goed.*

*De voormelde redenering is - zoals men maar al te goed aanvoelt - totaal onzinnig.*

*De definitie die de Deputatie aan het begrip 'studio' tracht te geven, valt nergens terug te vinden in de Leuvense bouwverordening en is duidelijk een verzinsel met als enige doel stemming te maken in de onderhavige zaak. Het feit van de domiciliëring is een puur formele administratieve handeling - uiteraard geen rechtshandeling - die losstaat van elk stedenbouwkundig aspect en geenszins met de beoordeling van een vergunningsaanvraag, noch met de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in verband kan gebracht worden/*

*Nogmaals wenst beroepster op de juiste context van de zaak te wijzen. Vooreerst dient te worden opgemerkt dat beroepster een vergunning heeft aangevraagd voor het verkrijgen van drie studio's. Voor studio's hanteert artikel 2.2.2 van hoofdstuk 3, een minimale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup>. De oppervlakten dewelke beroepster in haar project heeft voorzien, voldoen hier dan ook ruimschoots aan.*

*Van enige andere definitie of voorwaarden - zoals bijvoorbeeld de domiciliëring - wordt nergens gesproken.*

*Verder kreeg beroepster van de bevoegde diensten (dienst bouwen van de stad Leuven) een gunstig verslag aangaande hun project waaruit duidelijk blijkt dat de aanvraag volstrekt in overeenstemming is met de Vlaamse Wooncode/bouwverordening van de stad Leuven en er als dusdanig geenszins sprake is van enige minderwaardige woonkwaliteit (zie schrijven dienst Wonen Leuven dd 13 mei 2013 als bijlage). In de mate dat de stad Leuven eerst het project van beroepster conform met de Vlaamse Wooncode heeft bevonden, kan op dit element niet meer worden teruggekomen.*

*Opmerkelijk is ook dat op het voormelde argument - niettegenstaande dit reeds werd opgeworpen in het inleidend verzoekschrift - niet werd geantwoord.*

*Tot slot dient gewezen te worden op het feit dat de Deputatie in haar antwoordnota - en ipso facto ook bij de beoordeling van de aanvraag - totaal in de fout gaat daar waar zij zich beroept op de huidige (nieuwe) bouwverordening van de stad Leuven, terwijl op het ogenblik van de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunning van de stad Leuven, de 'oude' bouwverordening van de stad Leuven nog van toepassing was. Ook de stad Leuven maakt in haar nota dezelfde fout en stelt dat de bepalingen die door beroepster worden aangehaald, onbestaande zouden zijn.*

*Het is opmerkelijk dat zowel de stad Leuven als de Deputatie in de fout gaan en zelf niet meer weten welke bouwverordening van kracht was op het ogenblik van het indienen en het behandelen van de aanvraag van beroepers. Beroepster dient dan ook vast te stellen dat zowel de Deputatie als de stad Leuven - al dan niet opzettelijk - zich beroepen op de bouwverordening van de stad Leuven die van kracht werd op vanaf 12/08/2013. Evenwel diende de aanvraag van beroepster te worden behandeld overeenkomstig de 'oude' bouwverordening zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 31 augustus 2009. Onterecht haalt de Deputatie dan ook in haar antwoordnota de bepalingen uit de 'herziene' bouwverordening aan doch deze is geenszins van toepassing op de aanvraag van beroepster.*

*In die omstandigheden dient uiteraard vastgesteld te worden dat de vergunningsaanvraag - alleszins wat dit punt betreft - op een onjuiste wijze werd beoordeeld aangezien de beslissing ook verkeerdelijk uitgaat van het feit dat 'voor toelaatbare projecten van meergezinswoningen, niet zijnde kamers, grotere woongelegenheden (gemiddeld 90 m<sup>2</sup>) worden opgelegd' en zodoende ook duidelijk de aanvraag van beroepster getoetst heeft aan de verkeerde bouwverordening (wat nu zeer duidelijk blijkt uit de antwoordnota's van de Deputatie en de stad Leuven). Dit brengt alleszins een schending mee van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur*

*Nogmaals dient gewezen te worden op het feit dat de bouwverordening van de stad Leuven die van toepassing was op de bouwverordening van beroepster, zeer duidelijk en stelt artikel 3.2 van het hoofdstuk 3 aangaande op te delen woningen:*

*...*

*Het tweede onderdeel van het eerste middel is bijgevolg gegrond.*

### **3. Derde onderdeel**

*In haar antwoordnota gaat noch de Deputatie, noch de stad Leuven in op de grond van de argumentatie zoals deze door beroepster werd aangehaald in haar inleidend beroepschrift. Nochtans ging het hierbij over een kritiek ten gronde waaruit duidelijk blijkt dat de aanvraag van beroepster geenszins op een zorgvuldige wijze werd behandeld. Rekening houdende met de argumentatie zoals beroepster deze heeft gevoerd onder het tweede onderdeel, dient op heden alleszins te worden vastgesteld dat de aanvraag van beroepster geenszins op een zorgvuldige wijze werd behandeld. Immers uit de antwoordnota van de Deputatie en de nota van de stad Leuven is nu zelfs komen vast te staan dat werd getoetst aan de verkeerde bouwverordening....*

*Een bijkomend argument om deze 'onzorgvuldigheid' aan te tonen zijn de beweringen van de Deputatie dat 'een gemeenschappelijk vuilnislokaal ontbreekt'. Zoals beroepster ook in haar inleidend beroepschrift heeft gesteld, heeft beroepster op de hoorzitting duidelijk gewezen op het feit dat het vuilnislokaal wel degelijk op de plannen staat aangegeven. Dit wordt in de antwoordnota van de Deputatie, noch in de nota van de stad Leuven betwist. Niettegenstaande werd met de opmerking van beroepster onterecht geen rekening gehouden.*

*Bij de beoordeling van het geheel aan 'onzorgvuldigheden', blijkt duidelijk dat de Deputatie in strijd heeft gehandeld met de hoger aangehaalde wettelijke bepalingen evenals met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.*

*Het derde onderdeel van het eerste middel is dan ook integraal gegrond.*

*...*

### *Beoordeling door de Raad*

#### **1.**

##### **Eerste onderdeel**

##### **1.1**

In fine van de bestreden beslissing wordt overwogen dat de aanvraag niet aanmerking komt voor vergunning om de volgende redenen:

- de aanvraag is in strijd met de algemene bouwverordening van de stad Leuven inzake het opdelen van eengezinswoningen;
- de woning maakt deel uit van een groter eigendom met buitenruimte, die toegankelijk is vanuit de woning, en waarbij de kadastrale samenstelling van dit eigendom geen relevantie heeft.

Het eerste onderdeel van het eerste middel heeft betrekking op dit weigeringsmotief. De verzoekende partij stelt in essentie dat de verwerende partij uitgaat van een foutieve opvatting dat het pand dat het voorwerp uitmaakt van de aanvraag, beschikt over een potentiële buitenruimte van meer dan 16 m<sup>2</sup>.

##### **1.2**

Het hiervoor aangehaald weigeringsmotief steunt op artikel 2.1.1 van hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven. Deze bepaling, zoals ze gold op het ogenblik van de betrokken aanvraag, luidt als volgt:

*“Het is verboden om een woning op te delen in meerdere woongelegenheden 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>.”*

Het wordt niet betwist dat deze bepaling van toepassing is op de betrokken aanvraag.

Het begrip “potentiële buitenruimte” wordt in de algemene bouwverordening als volgt gedefinieerd:

*‘Tuinen, terrassen en platte daken die als terras zijn ingericht, die rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de woning. Vrijstaande bijgebouwen (tuinhuisjes, volières,...) die de tuinfunctie uitdrukkelijk ondersteunen worden meegerekend bij de private buitenruimte.*

*Onder bepaalde voorwaarden kunnen ook met glas afsluitbare inpandige ruimten meegerekend worden: zie hoofdstuk 3 artikel 5.10. 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 bijbehorende parkeergelegenheid, en niet zonder ingrijpende verbouwingswerken zoals vervangen van het dak, aanpassingen in de gevelopeningen, ... voor wonen geschikt kunnen worden gemaakt.'*

In de bestreden beslissing besteedt de verwerende partij uitgebreid aandacht aan het onderzoek of het betrokken pand beschikt over een potentiële buitenruimte van 16 m<sup>2</sup>.

De verwerende partij stelt vast dat het betrokken pand een afzonderlijk kadastraal nummer heeft (208n9), evenals het naastliggend pand (208m9) dat eveneens eigendom is van de aanvragers. De grenzen van deze kadastrale percelen zijn de buitenmuren/terrasmuren van de woningen, gelegen aan de Tiensesteenweg met nr. 181 (pand van de aanvraag) en nr. 183 (naastliggend pand). Achter deze woningen ligt het perceel 208p9 dat door de verwerende partij omschreven wordt als "het achterliggende zeer grote perceel waarop zich een vrijstaande loods bevindt", dat eveneens eigendom is van de aanvragers.

De verwerende partij stelt dat de aanvragers uit de begrenzing van het kadastraal nummer 208n9 afleiden dat het betrokken pand slechts beschikt over een zeer beperkte buitenruimte, dat binnen de contouren van het perceel 208n9 er inderdaad slechts dit terras is, dat in de verordening niet wordt verduidelijkt op welke wijze de 'bijhorende' buitenruimte, onder de vorm van tuinen of terrassen dienen te worden meegeteld in een aanvraag, dat er enkel wordt gesproken over 'rechtstreekse toegankelijkheid', dat niet zelden een eigendom is opgedeeld in verschillende kadastrale percelen die hun origine kennen in een belastingstechnische kwestie, dat de voormalige aanwezigheid van bedrijfsactiviteiten hiermee kan te maken hebben, dat kadastrale gegevens echter geen stedenbouwkundige houvast bieden, dat uit het dossier geen opdeling blijkt van het eigendom en de achterliggende zone duidelijk voor gemeen gebruik is bij de beide voorliggende panden, ook al zijn deze kadastraal apart genummerd en werd slechts één nummer in de aanvraag vermeld, dat niets de aanvragers belet om deze buitenruimte te herverdelen over de entiteiten die aan de straat gerealiseerd worden en dat het dus wel degelijk 'potentiële buitenruimte' betreft, dat overigens de loods die zich achteraan op het perceel bevindt (adres aan de aanpalende Platte-Lostraat), wordt ingeschakeld om de parkeerbehoefte op te vangen.

Uit deze overwegingen in de bestreden beslissing blijkt op duidelijke en afdoende wijze om welke redenen de verwerende partij van oordeel is dat het pand van de aanvraag beschikt over een potentiële buitenruimte.

De verzoekende partij betwist de overwegingen, stellende dat de verwerende partij de aanvraag ambtshalve heeft uitgebreid tot meer percelen dan het perceel van de aanvraag. Het gegeven dat de aanvraag enkel het perceelnummer 208n9 (het pand zelf) vermeldt, belet evenwel niet dat kan vastgesteld worden dat het pand van de aanvraag beschikt over een potentiële buitenruimte – zoals bedoeld in de algemene stedenbouwkundige verordening – op een perceel met een verschillend kadastraal nummer. Zoals vastgesteld motiveert de verwerende partij op een afdoende en duidelijke wijze om welke redenen het achterliggend perceel kan dienen als potentiële buitenruimte. De verzoekende partij toont niet aan dat deze motieven kennelijk onredelijk zijn.

De verzoekende partij stelt verder dat de bestreden beslissing ten onrechte stelt dat er een onderdoorgang is onder het pand met huisnummer 181, terwijl deze onderdoorgang zich situeert onder het pand met huisnummer 183. Deze vaststelling wordt echter niet – alleszins niet op

doorslaggevende wijze – betrokken in het onderzoek naar potentiële buitenruimte bij het pand van de aanvraag.

De verzoekende partij voert tenslotte nog aan dat de in de bestreden beslissing aangenomen potentiële buitenruimte, met name het achterliggend perceel, niet rechtstreeks toegankelijk is vanuit het pand met huisnummer 181, maar dat integendeel toegang dient genomen te worden via de tuin/binnenkoer van het huisnummer 183. Uit de foto's gevoegd bij het administratief dossier blijkt evenwel dat het terras aan de achterzijde van het pand van de aanvraag gedeeltelijk ommuurd is, doch ook over een bepaalde breedte een doorgang voorziet naar het achterliggend perceel. De verwerende partij stelt derhalve niet ten onrechte dat de potentiële buitenruimte rechtstreeks toegankelijk is vanuit de betrokken woning. Het achterliggend perceel sluit immers aan en is toegankelijk via een doorgang in het terras. Het gegeven dat in de betrokken aanvraag deze doorgang wordt afgesloten, zoals de verzoekende partij in de wederantwoordnota stelt, doet aan de voorgaande conclusie geen afbreuk.

### 1.3

De conclusie van het bovenstaande is dat de verzoekende partij niet aantoont dat de verwerende partij op ondeugdelijke wijze tot de conclusie komt dat de aanvraag strijdig is met artikel 2.1.1 van hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven, zoals ze gold op het ogenblik van de aanvraag. Dit motief volstaat om de bestreden weigeringsbeslissing te dragen.

## 2.

### Tweede en derde onderdeel

In het tweede en derde onderdeel oefent de verzoekende partij kritiek uit op overwegingen in de bestreden beslissing “in nevenorde”. Zelfs indien deze overwegingen beschouwd kunnen worden als weigeringsmotieven, betreft het overtollige motieven in het licht van het weigeringsmotief dat besproken werd in het vorige randnummer. Kritiek op overtollige motieven, kan, zelfs indien zou vastgesteld worden dat ze gegrond is, niet tot de vernietiging leiden van de bestreden beslissing.

## 3.

Het middel is, voor zover ontvankelijk, ongegrond.

### **B. Tweede middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 2.4.1 van het hoofdstuk vier van de algemene bouwverordening van de stad Leuven zoals goedgekeurd door de verwerende partij op 12 november 2009, evenals van artikel 4.3.1 1°, a) VCRO, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en meer in het bijzonder van het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

*Beroepster heeft er tijdens de hoorzitting op gewezen dat in het geval er toch zou worden voortgebouwd op de stelling van de PSA zoals ontwikkeld werd in zijn verslag, beroepster zelfs op grond van de uitzonderingsbepalingen van de algemene bouwverordening, een stedenbouwkundige vergunning zouden kunnen krijgen.*

*Ter zake kan worden verwezen naar het artikel 2.1.2 van de verordening dat als volgt stelt:*

*...*

*Ten aanzien van het voorzien van bijkomende woonfuncties in grote woningen stelt artikel 2.4.1 het volgende:*

*...*

*In de mate dat dus de redenering van de PSA gevolgd diende te worden, kon beroepster -gelet op hetgeen bepaald wordt in artikel 2.4.1 van de algemene bouwverordening - toch nog een vergunning bekomen. Immers de PSA en de Deputatie dienen consequent te zijn in hun redenering. Wanneer zij enerzijds redeneren dat de achterliggende percelen evenals de doorgang onder het pand met huisnummer 183 als één geheel dient te worden beschouwd met het pand met als huisnummer 181, kunnen zij als het op het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning aankomt en de hieraan gekoppelde toepassing van de uitzonderingsbepalingen niet stellen dat beide eigendommen plots niets meer met mekaar te maken hebben.*

*Dit is nochtans wat de Deputatie deed in de bestreden beslissing.*

*Zich geconfronteerd ziende met de redenering van beroepster en haar verzoek om dan toepassing te maken van de uitzonderingsbepalingen in de algemene bouwverordening zoals gesteld in artikel 2.4.1 stelt de Deputatie:*

*...*

*Het is duidelijk dat de voorwaarden in de algemene bouwverordening door de Deputatie te pas en te onpas worden gebruikt/misbruikt. Met name tracht men in het ene geval te stellen dat ook het achterste gedeelte - behorende tot het eigendom met als huisnummer 183 - bij de aanvraag dient betrokken te worden, om dan weer in het andere geval te stellen dat het over twee eensgezinswoningen gaat en dat er van enige "samenvoeging" in casu geen sprake is.*

*Een dergelijke 'dubbele redenering' kan uiteraard niet en is in strijd met het' zorgvuldigheidsbeginsel, evenals met het rechtszekerheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.*

*Tot slot dient hierbij nog gewezen te worden op de uitspraak van de Deputatie in haar beslissing, stellende dat er pas sprake is van 'samenvoeging' als er daadwerkelijk verbindingen bestaan tussen beide eensgezinswoningen. Dat dit in casu het geval is, kan aangetoond worden aan de hand van een arrest van de zesde fiscale kamer van het hof van beroep te Brussel waarbij het hof in een gesc. 1 omtrent leegstandheffing tegen de stad Leuven ten aanzien van het eigendom met huisnummer 181 (vroeger huisnummer 169) het volgende vaststelde:*

*...*

*Het voormelde arrest van het hof van beroep is duidelijk en voor geen enkele interpretatie vatbaar. In de mate dat er tussen de woning met als huisnummer 181 en 183 een verbinding bestaat, kan deze woning - overeenkomst hetgeen wat de Deputatie in de bestreden beslissing heeft gesteld - indien gewenst ook als één grote éénsgezinswoning worden gezien zodat beroepster alleszins vallen onder de uitzonderingsbepaling van artikel 2.4.1 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven.*

*Dat de verbinding tussen de huisnummers 181 en 183 momenteel is afgesloten speelt uiteraard geen rol aangezien deze verbinding bestaat en steeds kan geopend worden. Immers zoals het hof in het voormelde arrest heeft vastgesteld, wordt de verbinding tussen de beide woningen zelfs op de bouwplannen weergegeven .*



*Het is dan ook duidelijk dat de vergunningsaanvraag van beroepster door de Deputatie onterecht werd geweigerd.*

*...*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*In dit tweede middel stelt verzoekende partij dat de vergunning ten onrechte werd geweigerd. Immers, wanneer het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, als zouden de verschillende kadastrale percelen bij de aanvraag moeten betrokken worden, toch zou moeten gevolgd worden, dan dienen de woningen nrs. 181 en 183 volgens verzoekende partij als één geheel te worden beschouwd waardoor er sprake is van een vloeroppervlakte van meer dan 250m<sup>2</sup>, waardoor de woning alsnog kan worden opgesplitst.*

*Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.*

*In casu is er sprake van twee volwaardige eengezinswoningen in één eigendom. Elke woning moet op zich aan de ABL worden getoetst. Er is pas sprake van een ‘samenvoeging’ (en de voorschriften hiervoor) wanneer er ook werkelijk verbindingen tussen beide eengezinswoningen worden voorzien. Het feit dat twee woningen zich op één eigendom bevinden leidt er niet toe dat ze als één grote eengezinswoning dienen beschouwd te worden. Op die manier zou men immers kunnen ontsnappen aan het verbod op opdelen omdat dan een ‘grote woning’ zou gecreëerd worden.*

*Uw Raad zal ook kunnen vaststellen dat op de plannen nergens een doorgang opgetekend werd tussen de woning met nr. 181 en de woning met nr. 183, laat staan dat de plannen elementen bevatten die er op wijzen dat beide woningen als één geheel moeten worden beschouwd. Dit geldt zowel voor de plannen die bij de aanvraag zijn gevoegd (deel V van het administratief dossier) als de gewijzigde plannen neergelegd tijdens de administratieve beroepsprocedure (deel III van het administratief dossier).*

*Verwerende partij ziet niet in welke zin de beoordeling die door de deputatie werd gemaakt, tegenstrijdig zou zijn. Stellen dat bepaalde kadastrale percelen moeten betrokken worden bij de aanvraag, impliceert nog niet dat hiermee wordt gesteld dat twee aangrenzende woningen als één geheel moeten worden beschouwd, ook al behoren ze dezelfde eigenaar toe.*

*Zoals het een zorgvuldige vergunningverlenende overheid betaamt, heeft de deputatie bij de voorbereiding van de beslissing alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier vergaard, geïnventariseerd, gecontroleerd en geanalyseerd zodat ze met kennis van zaken kon besluiten dat de woningen met nummers 181 en 183 niet als één woning kunnen beschouwd worden.*

*De redenen waarop de beslissing is gesteund, zijn bovendien duidelijk, concreet, nauwkeurig, pertinent (ter zake doend), waarachtig en bewezen door stukken uit het administratief dossier. De beslissing is geenszins gemotiveerd zijn door een loutere stijlformule, ze is inhoudelijk onderbouwd door deugdelijke motieven. De juridische en feitelijke motieven dragen de beslissing in alle redelijkheid.*

*Het tweede middel dient als ongegrond te worden afgewezen.*

...”

De tussenkommende partij stelt:

“... ”

*Tussenkommende partij verwijst integraal naar het door verwerende partij opgebouwde verweer.*

*In aanvulling daarop kan het volgende worden opgemerkt.*

*Het middel dient als onontvankelijk te worden afgewezen. Immers, zelfs indien de redenering van verzoeker zou worden gevolgd, quod non, kan het middel niet tot de vernietiging leiden. Immers is zeer duidelijk uit de vergunningsaanvraag zeer duidelijk dat niet de woning met nr. 183 wordt bedoeld in de vergunningsaanvraag.*

*Zo wordt in de plannen enkel de woning met nr. 181 gedetailleerd. Ook in de statistiek wordt een totale oppervlakte opgegeven van 152,02 m<sup>2</sup>, hetzij de oppervlakte van nr. 181. Daarenboven kan nog worden opgemerkt dat verzoeker zélf in verzoekschrift (p. 6) aangeeft dat hoewel initieel een verbinding bestond, deze doorgang na het stopzetten van de beroepsactiviteiten van vader Ronsmans werd afgesloten. Verzoeker heeft dus gerechtelijk erkend dat er momenteel géén doorgang meer bestaat en de twee eengezinswoningen dus niet met mekaar verbonden zijn.*

*Waar verzoeker stelt dat ze deze doorgang steeds terug kunnen openmaken, zij erop gewezen dat het samenvoegen van eengezinswoningen vergunningsplichtig is en het dus geenszins een kwestie is van “even terug een muur openbreken”. (Op de plannen in de aanvraag staat geen enkele doorgang naar de naastliggende woning met nr. 183.)*

*Algemene Bouwverordening Leuven*

...

*Het tweede middel is om dezelfde redenen ook minstens ongegrond.*

*Het bijgebrachte arrest van het Hof van Beroep te Brussel is niet relevant. Voor zover het al hetzelfde pand zou betreffen (huisnummers in het arrest zijn 169 en 173 en niet 181 en 183) heeft het arrest ook geen enkele impact op het thans voorliggende geschil. Het betreft een fiscaal geschil aangaande een leegstandsheffing van 1994, op een moment dat mogelijks de doorgang nog bestond, en waarbij vooral werd beslist dat voor het als leegstaand aangemerkte pand er toch elektriciteitsverbruik was.*

...”

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij nog:

“... ”

*Opmerkelijk is alleszins de wijze waarop de vergunningsverlenende overheden het geweer van schouder veranderen en dan plots durven te stellen dat het feit dat twee woningen zich op één eigendom bevinden, er niet toe leidt dat ze als één grote eengezinswoning dient te worden beschouwd'. Het valt immers op dat de bijzondere situatie waarin beroepster zich zou bevinden wanneer het aankomt op het berekenen van de 'potentiële buitenruimte' - waarbij dan wel de achterliggende vrije percelen plots bij het geheel van woning 181 dient te worden berekend, terwijl dit dan plots niet meer zou kunnen wanneer het gaat over de uitzonderingsbepaling zoals voorzien in artikel 2.1.2 en*

*artikel 2.4.1 van de bouwverordening. Nochtans is artikel 2.1.2 van de verordening zeer duidelijk:*

*...*

*Ten aanzien van het voorzien van bijkomende woonfuncties in grote woningen stelt artikel 2.4.1 het volgende:*

*...*

*Het is evenwel duidelijk dat de bouwverordening van de stad Leuven, geenszins de 'definities' bevat waarop de vergunningsverlenende overheden zich in hun nota menen op te kunnen beroepen. Zowel de Deputatie als de stad Leuven spreken van 'eengezinswoningen' terwijl dit begrip nergens in de bouwverordening van de stad Leuven in terug te vinden.*

*Bovendien dient beroepster ook hier weer vast te stellen dat de stad Leuven in haar nota gebruik maakt van de verkeerde bouwverordening die niet van toepassing was op het ogenblik van het indienen van de aanvraag door beroepster. Het artikel 4.2.3.3 van de bouwverordening zoals aangehaald in de nota van de stad Leuven kan niet op de aanvraag van beroepster worden toegepast.*

*Nogmaals dient gewezen te worden op het arrest van de zesde fiscale kamer van het hof van beroep te Brussel waarbij de stad Leuven zelf partij was en zij als dusdanig niet kan stellen niet van de toestand van de woningen van beroepster op de hoogte te zijn geweest:*

*...*

*Het voormelde arrest van het hof van beroep is duidelijk. Dat de verbinding tussen de huisnummers 181 en 183 momenteel is afgesloten met een eenvoudig wegneembare constructie, speelt uiteraard geen rol aangezien deze verbinding bestaat en steeds kan geopend worden. Immers in tegenstelling tot wat de stad Leuven tracht te argumenteren, gaat het hierbij over een verworven recht dat niet meer in twijfel kan getrokken worden. De stad Leuven stelt in haar nota dan ook volkomen onterecht dat er voor het openen van de doorgang - dat door een eenvoudig weg te nemen constructies werd afgesloten - opnieuw een stedenbouwkundige vergunning dient te worden aangevraagd. Immers gelet op het tijdstip van het bestaan van de verbinding, was enige stedenbouwkundige vergunning voor een dergelijke handeling niet vereist zodat alleszins een vermoeden van vergunning geldt. Bovendien speelt ten aanzien van dit element alleszins de stedenbouwkundige verjaring overeenkomstig de bepalingen van de VCRO.*

*Het is dan ook duidelijk dat de vergunningsaanvraag van beroepster door de Deputatie onterecht werd geweigerd. Het tweede middel is integraal gegrond.*

*...*

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

De verzoekende partij stelt dat het standpunt van de verwerende partij dat de woningen met huisnummers 181 en 183 en het daar achterliggend perceel als één geheel moeten beschouwd worden, tot gevolg heeft dat de woning met huisnummer 183 moet betrokken worden bij de beoordeling van de aanvraag, zodat binnen het aangevraagd project een eengezinswoning bewaard blijft. Ze bekritiseert de overweging in de bestreden beslissing waarin dit standpunt niet gevolgd wordt.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing niet onterecht dat het feit dat twee woningen deel uitmaken van één eigendom er niet toe leidt dat deze woningen als één grote

eengezinswoning kunnen beschouwd worden en dat er pas sprake is van een 'samenvoeging' wanneer er ook werkelijk verbindingen tussen beide eengezinswoningen worden voorzien.

De verzoekende partij betwist ook niet dat beide woningen thans niet zijn verbonden, doch stelt enkel dat dit in het verleden wel het geval was en dat de verbinding "momenteel is afgesloten (...) uiteraard geen rol (speelt) aangezien deze verbinding bestaat en steeds kan geopend worden". De verzoekende partij toont daarmee echter niet aan dat de verwerende partij foutief of kennelijk onredelijk heeft geoordeeld dat er sprake is van twee volwaardige eengezinswoningen en dat het feit dat deze woningen in één eigendom verenigd zijn, zonder dat ze samengevoegd zijn, deze woningen niet tot één woning maakt.

Het middel is ongegrond.

## C. Derde middel

### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet juncto artikel 159 van de Grondwet doordat artikel 2.1.1 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven zoals goedgekeurd door de verwerende partij op 12 november 2009, in strijd is met het gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel, evenals met het evenredigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

#### **1. Eerste onderdeel**

*Het is duidelijk dat de regeling uit artikel 2.1.1 van de bouwverordening van de stad Leuven, een discriminatie in het leven roept tussen enerzijds de woningen die tussen de 90 m<sup>2</sup> en 250 m<sup>2</sup> groot zijn en over een potentiële buitenruimte beschikken die minder is dan 16 m<sup>2</sup> en anderzijds hetzelfde type van woningen die over een potentiële buitenruimte beschikken die groter is dan 16 m<sup>2</sup>.*

*Het invoeren van een onderscheidingscriterium is toegelaten doch bij de grondwettelijke toetsing van de bepaling, dient de geoorlooftheid van het doel evenals het objectief en pertinent karakter van het onderscheid en het evenredigheidsbeginsel te worden onderzocht.*

*Vooreerst wat de vergelijkbaarheid betreft. Het onderscheid dat door de stad Leuven in haar bouwverordening werd ingevoerd, heeft betrekking op twee categorieën van eigenaars die zich in een voldoende vergelijkbare situatie bevinden. Beide categorieën van eigenaars bezitten een woning waarvan de oppervlakte varieert tussen 90 m<sup>2</sup> en 250 m<sup>2</sup>. Evenwel afhankelijk van de 'potentiële buitenruimte' zal de ene categorie van eigenaars in een woning van een gelijkaardige oppervlakte een opdeling kunnen realiseren terwijl de andere categorie van eigenaars dit niet kan.*

*Verder wat de doelstelling van het onderscheid betreft. De algemene bouwverordening verklaart dit onderscheid als volgt:*

...

*De doelstelling van het invoeren van een onderscheiden criterium bestaat er dus in te vermijden dat woningen van een oppervlakte tussen de 90 m<sup>2</sup> en 250 m<sup>2</sup> met een potentiële buitenruimte die groter is dan 16 m<sup>2</sup> op te delen en deze als volwaardige gezinswoningen te vrijwaren.*

*In de mate dat het onderscheidingscriterium al objectief zou zijn, is het geenszins pertinent om het door de stad Leuven beoogde doel van het bewaren van 'een volwaardige gezinswoning' te realiseren Immers het feit of er nu een 'potentiële buitenruimte' bestaat van meer of minder dan 16 m<sup>2</sup>, doet geen afbreuk aan het bestaan van een 'volwaardige gezinswoning' op zich. Een woning met een potentiële buitenruimte van bijvoorbeeld 15 m<sup>2</sup> is dan ook even volwaardig als een woning met een potentiële buitenruimte van 17 m<sup>2</sup>.*

*Het criterium van onderscheid dat door de stad Leuven in haar algemene bouwverordening wordt gehanteerd, is geenszins pertinent en dient dan ook in toepassing van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing te worden gelaten nu het artikel 2.1.1 van de bouwverordening, de artikelen 10 en 11 van de Grondwet schendt.*

## **2. Tweede onderdeel**

*Zelfs indien op basis van de voorgaande argumenten nog niet tot een schending van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet werd besloten, moet men eveneens toetsen of de maatregel zoals deze uit de bouwverordening van de stad Leuven voortvloeit, in het licht van het evenredigheidsbeginsel nog steeds redelijk verantwoord is. Immers de gevolgen van de maatregel en de gebruikte middelen moeten in een redelijke verhouding staan tot het nagestreefde doel.*

*Dit is in casu niet het geval nu het criterium van de beoordeling van potentiële buitenruimte niet redelijk te verantwoorden is om de doelstellingen van de stad Leuven tot het behouden van de gezinswoningen te realiseren.*

*In de mate dat de stad Leuven het behoud van de gezinswoningen wenst te realiseren, zou zij deze doelstelling evenwel kunnen realiseren aan de hand van het invoeren van andere criteria dan deze voortkomend uit het huidige artikel 2.1.1. Immers de redenering die door de administratie wordt gehanteerd teneinde de 'potentiële buitenruimten' te bepalen, is totaal onevenredig/onredelijk en geeft aanleiding tot situaties waarbij gelijke categorieën van eigenaars op een verschillende wijze worden behandeld.*

*Ter zake kan bij wijze van voorbeeld worden verwezen naar een recente beslissing van de stad Leuven waarbij een stedenbouwkundige aanvraag voor het opdelen van een woning werd geweigerd, om dan later door de Deputatie te worden toegestaan. In de beslissing van de stad Leuven dd 2 augustus 2013 kan men het volgende lezen.*

*...*

*Evenwel stelt de PSA in haar verslag dd 23 november 2013 evenwel het volgende:*

*...*

*In de mate dat het criterium van de 'potentiële buitenruimte' niet in een redelijke verhouding staat tot het realiseren van het door de stad Leuven nagestreefde doel, zijn de in het derde middel aangehaalde grondwetsbepalingen geschonden.*

*...”*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

**Eerste onderdeel:** *In dit eerste onderdeel stelt verzoekende partij dat de aangevoerde bepalingen en beginselen zijn geschonden doordat de ABL een onderscheid maakt tussen woningen met een grondoppervlakte tussen de 90m<sup>2</sup> en de 250m<sup>2</sup> die enerzijds wel en anderzijds geen potentiële buitenruimte hebben van 16m<sup>2</sup>. Beide categorieën van woningen zijn volgens verzoeker voldoende vergelijkbaar. Of er nu al dan niet een potentiële buitenruimte is van meer dan 16m<sup>2</sup> is volgens verzoeker niet pertinent in het licht van de nagestreefde doelstelling dat er in bestaat volwaardige eengezinswoningen te vrijwaren van opsplitsing.*

*Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.*

*De grondwettelijke bepalingen inzake gelijkheid en niet-discriminatie verhinderen niet dat een verschil in behandeling wordt ingesteld tussen verschillende categorieën voor zover het onderscheid berust op een objectief criterium en redelijk verantwoord is. Het gelijkheidsbeginsel is geschonden wanneer er geen redelijk verband bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.*

*Het doel dat door de betrokken maatregel wordt nagestreefd, bestaat er in om bestaande, volwaardige eengezinswoningen te vrijwaren van opsplitsing en ze te behouden als volwaardige gezinswoningen. De maatregel streeft een wettig doel na.*

*Het onderscheid is bovendien objectief: het onderscheidingscriterium is gebaseerd op een vaststelling die onafhankelijk is van enige persoonlijke appreciatie. Het criterium van een potentiële buitenruimte van meer dan 16m<sup>2</sup> is abstract geformuleerd en op een onbepaald aantal gevallen van toepassing.*

*Het onderscheid is bovendien ook redelijk en pertinent. Het onderscheidingscriterium van een potentiële buitenruimte van meer dan 16m<sup>2</sup> laat immers toe om het nagestreefde doel, zijnde volwaardige eengezinswoningen te vrijwaren van opsplitsing, te bereiken. Een 'volwaardige' eengezinswoning wordt niet gedefinieerd in de ABL en dient dus in zijn spraakgebruikelijke betekenis te worden begrepen. Algemeen wordt met een 'volwaardige' eengezinswoning een woning bedoeld 'waar niets aan ontbreekt' (Van Dale). Er wordt niet enkel het gebouw zelf bedoeld maar tevens de eventuele buitenruimtes en bijgebouwen die i.f.v. het gebouw worden gebruikt. Een zoekopdracht op verschillende vastgoedsites bevestigt dat onder een 'volwaardige eengezinswoning' over het algemeen een woning met buitenruimte/tuin wordt begrepen.*

*Het criterium van een potentiële buitenruimte is m.a.w. wel degelijk pertinent in het licht van het nagestreefde doel.*

*Verzoeker is tot slot van oordeel dat woningen met 15m<sup>2</sup> of 17m<sup>2</sup> buitenruimte ook te beschouwen zijn als een volwaardige eengezinswoning. Ongeacht of woningen met een potentiële buitenruimte van 15m<sup>2</sup> of 17m<sup>2</sup> te beschouwen zijn als volwaardige eengezinswoningen, kan worden vastgesteld dat verzoeker nalaat om aan te tonen in welke zin het onderscheidingscriterium van een potentiële buitenruimte van 16m<sup>2</sup> , onredelijk zou zijn en niet evenredig zou zijn in verhouding tot het gestelde doel. Verzoeker laat na om aan te tonen dat er geen evenwicht bestaat tussen het ingevoerde criterium en het nagestreefde doel.*

*Het eerste onderdeel is ongegrond.*

**Tweede onderdeel: In dit tweede onderdeel stelt verzoekende partij dat het criterium van de potentiële buitenruimte van 16m<sup>2</sup> niet redelijk verantwoordbaar is in verhouding tot het nagestreefde doel. Verzoeker meent dat de doelstelling kan gerealiseerd worden a.h.v. het invoeren van andere criteria dan het criterium voorzien in artikel 2.1.1. ABL.**

*Verzoeker beperkt er zich in dit onderdeel toe te stellen dat het criterium van de potentiële buitenruimte van 16m<sup>2</sup> niet redelijk verantwoord is in het licht van de nagestreefde doelstelling, die er in bestaat de bestaande eengezinswoningen te behouden. Verzoeker meent dat de nagestreefde doelstelling kan gerealiseerd worden a.h.v. andere criteria dan het criterium voorzien in artikel 2.1.1. ABL.*

*Nergens toont verzoeker echter aan in welke zin het door de Stad Leuven vooropgestelde criterium onredelijk zou zijn in verhouding tot het vooropgestelde doel. Verzoeker laat na om haar standpunt aannemelijk te maken a.h.v. afdoende bewijzen.*

*Dat het doel ook kan gerealiseerd worden a.h.v. andere criteria, toont evenmin aan dat het door de stad Leuven vooropgestelde criterium onredelijk zou zijn in het licht van de nagestreefde doelstelling.*

*Bovendien dient te worden vastgesteld dat het door verzoeker aangehaalde voorbeeld geenszins te vergelijken is met voorliggende aanvraag aangezien de woning in het voorbeeld van verzoeker niet beschikt over een potentiële buitenruimte van 16m<sup>2</sup>, terwijl dit in casu duidelijk wel het geval is, zoals door de deputatie uitvoerig wordt aangetoond in de bestreden beslissing.*

*Er kan bijgevolg geen toepassing worden gemaakt van artikel 159 G.W.*

*Het tweede onderdeel is ongegrond.*

*Het derde middel dient in zijn geheel als ongegrond te worden afgewezen.*

*Bijgevolg dient de vordering als ongegrond te worden afgewezen.*

*...*

De tussenkommende partij stelt:

*“ ...*

***Eerste onderdeel:***

*...*

*Tussenkommende partij verwijst integraal naar het door verwerende partij opgebouwde verweer.*

*Het is evident dat, voor zover al kan worden aangenomen dat er een onderscheid wordt gemaakt tussen personen die zich in dezelfde situatie bevinden, dit onderscheid ontegenzeggelijk objectief is. De potentiële buitenruimte is objectief meetbaar.*

*Ook blijkt duidelijk dat dit een pertinent criterium is: het feit dat verzoeker oppert dat er ook andere criteria hadden kunnen worden gehanteerd, zonder te specificeren, betekent uiteraard niet dat de door de overheid gehanteerde criteria plots niet pertinent zouden zijn.*

*Tot slot toont verzoeker ook geen disproportionaliteit aan van het geviseerde criterium. Het spreekt voor zich dat de bewonersgroep van de gezinnen met kinderen méér interesse zullen hebben voor een woning met een buitenruimte dan zonder.*

*Het eerste onderdeel is ongegrond.*

***Tweede onderdeel:***

*...*

*Aangaande dit onderdeel kan worden verwezen naar de weerlegging van het eerste middelenonderdeel.*



*De relevantie van het door verzoeker aangehaalde 'voorbeeld' ontgaat tussenkomende partij volkomen.*

*Het tweede onderdeel is ongegrond.*

*...*

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij nog:

*“ ...*

**1. Eerste onderdeel**

*...*

*De Deputatie stelt in haar antwoordnota dat het onderscheid dat wordt gehanteerd 'redelijk te verantwoorden' is en bovendien 'objectief vast te stellen' zou zijn. Op welke wijze dit het geval is, laat de Deputatie evenwel na te duiden. Bovendien kan sterk betwijfeld worden aan het feit of alles wel dermate objectief vast te stellen zou zijn zoals de Deputatie beweert, Immers doorheen de antwoordnota van de Deputatie valt het op dat de Deputatie herhaaldelijk teruggrijpt naar Wan Dale' om haar argumentatie aangaande de interpretatie van de begrippen uit de bouwverordening te duiden....*

**2. Tweede onderdeel**

*...*

*Zonder enige motivering stelt de Deputatie in haar antwoordnota dat de maatregel in verhouding staat met het nagestreefde doel.*

*Dit is evenwel in casu niet het geval nu het criterium van de beoordeling van potentiële buitenruimte niet redelijk te verantwoorden is om de beoogde doelstellingen van de stad Leuven tot het behouden van de gezinswoningen te realiseren. Immers de redenering die door de administratie wordt gehanteerd teneinde de 'potentiële buitenruimten' te bepalen, is totaal onevenredig/onredelijk en geeft aanleiding tot situaties waarbij gelijke categorieën van eigenaars op een verschillende wijze worden behandeld. Dit geldt des te meer nu zelfs eigenaars getroffen worden door de maatregel in de mate dat de vergunningsverlenende overheden percelen die losstaan van de aanvraag - en waarvan duidelijk blijkt dat er geen enkele rechtstreekse toegang vanuit de woning bestaat - bij de beoordeling van de aanvraag gaan betrekken. In die mate zou bijvoorbeeld de eigenaar van dezelfde woning, wel een stedenbouwkundige vergunning kunnen bekomen wanneer hij geen eigenaar zou geweest zijn van de nevenliggende woning, noch van de achterliggende percelen. Dit kan uiteraard niet. In casu is er dan ook sprake van een onredelijke beoordeling. Uit de bijgevoegde kadastrale legger met aanduiding van de eigendom van beroepster, blijkt dan ook duidelijk dat de achterliggende percelen, niets met het gebouw van beroepster met huisnummer 181 te maken hebben.*

*Het derde middel is integraal gegrond.*

*...”*

***Beoordeling door de Raad***

**1.**

De verzoekende partij voert in essentie aan dat artikel 2.1.1 van hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven de artikelen 10 en 11 van de Grondwet schendt om reden dat het criterium van onderscheid in deze bepaling, met name “een potentiële buitenruimte van meer dan 16 m<sup>2</sup>”, niet pertinent is voor het beoogde doel van het bewaren van een volwaardige eengezinswoning en evenmin redelijk verantwoord is in het licht van deze doelstelling.

2.

De grondwettelijke regels van gelijkheid en non-discriminatie sluiten niet uit dat een verschillende behandeling tussen de categorieën van personen ingesteld wordt voor zover ze berust op een objectief criterium en ze op redelijke wijze gerechtvaardigd is. Het bestaan van een dergelijke rechtvaardiging dient te worden beoordeeld rekening houdend met het doel en de effecten van de bekritiseerde maatregel alsook met de aard van de principes in kwestie. Het gelijkheidbeginsel wordt geschonden wanneer vastgesteld wordt dat er geen redelijke en evenredige verhouding bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.

Bij artikel 2.1.1 van hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven wordt het volgende toegelicht:

*‘Artikel 2.1.1 stelt een principieel 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. Deze categorie van woningen wordt afgebakend op grond van de beschikbare binnen- en buitenruimte. Voor de toepassing van deze regel maakt het niet uit of het opdelen al dan niet gepaard gaat met het uitvoeren van vergunningsplichtige werken. Het verbod geldt dus niet voor woningen die niet beantwoorden aan deze criteria, m.a.w. zowel woningen met een netto vloeroppervlakte van hetzij minder dan 90 m<sup>2</sup>, hetzij meer dan 250 m<sup>2</sup> (zie daarover artikel 2.4 van dit hoofdstuk), als woningen met een potentiële buitenruimte van minder dan 16 m<sup>2</sup>. Het verbod geldt evenmin voor panden die geen woonfunctie hebben (bv. bedrijfsgebouwen, winkels, kantoren en gemeenschapsvoorzieningen), laat staan voor onbebouwde gronden. Waar het verbod niet van toepassing is, zullen de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning uiteraard wel nog steeds beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.*

*Het is niet bekend hoeveel Leuvense woningen precies beantwoorden aan deze oppervlakenormen. Uit de resultaten van de socio-economische enquête van 2001 kan worden afgeleid dat meer dan de helft van de (permanent bewoonde) Leuvense woningen*

*kleiner is dan 90 m<sup>2</sup>. Indien rekening zou worden gehouden met de studentenhuizen e.d. zou dat aandeel uiteraard nog veel groter zijn. Daaruit blijkt afdoende de noodzaak om het eerder schaarse resterende patrimonium van volwaardige gezinswoningen te vrijwaren.’*

Uit deze toelichting blijkt dat het verbod tot opdeling van een woning tot doel heeft om het eerder schaarse resterende patrimonium van volwaardige gezinswoningen te vrijwaren en dat daartoe een verbod wordt opgelegd 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, en dat de categorie van woningen wordt afgebakend op grond van de beschikbare binnen- en buitenruimte.

In het aangehaalde artikel 2.1.1 wordt een beschikbare buitenruimte van meer 16 m<sup>2</sup> gehanteerd om de geschiktheid als gezinswoning te bepalen. Nog daargelaten de vraag of er sprake is van een verschillende behandeling van vergelijkbare categorieën van personen, volstaat de stelling dat een gezinswoning met 15 m<sup>2</sup> even volwaardig is, niet om succesvol aan te tonen dat het criterium van meer dan 16 m<sup>2</sup> beschikbare buitenruimte om een woning als gezinswoning geschikt te beschouwen, niet op redelijke wijze te rechtvaardigen valt.

De ongrondwettigheid van de geviseerde bepaling wordt evenmin aangetoond door de loutere bewering dat (ongenoemde) “andere criteria” de beoogde doelstelling kunnen realiseren en dat de redenering van de administratie bij het toepassen van het criterium onevenredig en onredelijk is.

3.

Het middel is ongegrond.

**OM DEZE REDENEN BESLIST 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 is ontvankelijk maar ongegrond.
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 terechtzitting op 22 december 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ