

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 27 augustus 2019 met nummer RvVb/A/1819/1368
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0598/A/0582

Verzoekende partijen	1. de heer Jules CALUWAERTS 2. mevrouw Ghislaine COMBES vertegenwoordigd door advocaten Dirk LINDEMANS en Filip DE PRETER met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Keizerslaan 3
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT vertegenwoordigd door advocaat Dany SOCQUET met woonplaatskeuze op het kantoor te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
Tussenkommende partij	de heer Roger WERA vertegenwoordigd door advocaat Pieter JONGBLOET met woonplaatskeuze op het kantoor te 3010 Leuven, Oude Diestsesteenweg 13

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 4 juni 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 19 maart 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 21 december 2004 onvankelijk verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van een gebouw en het bouwen van een ondergrondse parking en stockruimte op de percelen gelegen te 3000 Leuven, Tiensesteenweg, met als kadastrale omschrijving afdeling 14, sectie A, nummers 108h, 108o, 107s3 en 107k3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 18 augustus 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 4 september 2015 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient een laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 7 februari 2017.

Advocaat Filip DE PRETER voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Dany SOCQUET voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Pieter JONGBLOET voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

Op 7 juli 2004 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van de achtergevel en het aanleggen van een ondergrondse parking”*.

De percelen zijn gelegen langsheen de Tiensesteenweg te Leuven, zijnde een drukke gewestweg.

De aanvraag beoogt de uitbreiding van een bestaande handelszaak in matrassen van de tussenkomende partij gevestigd op de gelijkvloerse verdieping met een gedeeltelijke onderkeldering van drie aaneengesloten woningen met nummer 282-284 en 286. De meest rechtse woning van de drie, nr. 282, betreft een halfopen bebouwing met rechts tegen de perceelsgrens een garage. De woning van de verzoekende partijen ligt rechts van de woning nr. 282 en betreft eveneens een halfopen bebouwing. Langs de linker zijde van de woning van verzoekende partijen ligt een oprit naar een aan de achtergevel aansluitende garage, die grenst aan de garage van de woning nr. 282.

De aanvraag voorziet een uitbreiding van de handelszaak met een ondergronds bijkomend volume in de tuinstrook dat grenst aan het perceel van de verzoekende partijen. De diepte van de uitbreiding bedraagt 13,70 meter en de breedte 26,49 meter gemeten aan de achterste muur. Het bijkomende ondergrondse bouwvolume bedraagt ongeveer 800 m³. De uitbreiding is bedoeld voor stockage, 3 parkeerplaatsen en magazijn. De toegang tot het ondergrondse volume wordt genomen via de op de rechter perceelsgrens bestaande garage die hiervoor aan de achterzijde een nieuwe opening met een poort krijgt met daarachter een hellend vlak. Achteraan links wordt op de plannen een uitrit voorzien die via een hellend vlak uitgeeft op een vluchtweg. Bovenop de vloerplaat van de ondergrondse uitbreiding wordt voorzien in een systeemplatdak met groenbedekking.

Een gelijkaardige aanvraag werd ingediend op 13 februari 2004 en werd vergund door het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven op 4 mei 2004. Deze vergunning werd

evenwel geschorst door de gemachtigde ambtenaar en daaropvolgend vernietigd door de minister bij besluit van 21 juni 2004, omdat de aanvraag niet werd onderworpen aan het voorafgaand advies van de gemachtigde ambtenaar.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan 'Leuven' gelegen in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan GGR-K4 'Stad en Voorstad', goedgekeurd op 26 mei 2014.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 juli 2004 tot en met 13 augustus 2004, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gemachtigde ambtenaar brengt op 7 december 2004 het volgende ongunstig advies uit:

" ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het voorzien van een toegang vanaf de Oude Baan tot aan de achterzijde van de ondergrondse loods brengt zowel het woon- en leefgenot van de omwonenden als het normaal te verwachten doorgroend karakter van de tuinzone in het gedrang. Dergelijke voorziening is onverenigbaar met de omgeving en bijgevolg in strijd met artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Bovendien voorziet de aanvraag de uitvoering van bouwwerken op het rechtsaanpalend perceel, evenwel zonder toestemming van de betrokken eigenaars.

Algemene conclusie

Om voormelde redenen is het ingediend project NIET verantwoord.

" ...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven weigert op 21 december 2004 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij gelet op het ongunstig en bijgevolg bindend advies van de gemachtigde ambtenaar.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 19 januari 2005 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 maart 2005 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

" ...

Op dit moment is het bedrijf ingericht op het gelijkvloers van het gebouw met gedeeltelijke onderkeldering. Volgens het statistisch formulier wordt op dit ogenblik 647 m² van het gebouw aangewend voor andere functies dan wonen en berging, op de plannen is af te lezen dat minstens 600 m² in gebruik is voor het bedrijf op het gelijkvloers en in de kelder. De uitbreiding van de bedrijfsruimte gebeurt door verdere onderkeldering van de bestaande gebouwen (ca. 118m²) en de uitbreiding van de kelderruimte (ca. 336m²) en in totaliteit dus ca. 454m². De bedrijfsoppervlakte neemt dus ongeveer met 75% toe. Dit moet mogelijk maken om een deel van de wagens die anders op de oprit, of tot op de stoep en straat halt houden, binnen te laten rijden voor levering en ophaling. Voor het overige wordt de opslagcapaciteit verhoogd. Een toename van de bedrijfsoppervlakte houdt ongetwijfeld

ook een toename van de afzetcapaciteit en dynamiek van het bedrijf in. Gezien de aard van de bedrijvigheid (stockverkoop matrassen) en de ruimtebehoevendheid van de producten is het onderscheid tussen verkoopsoppervlakte en opslag moeilijk te maken. In principe kan een dergelijke bedrijvigheid verweven worden in het woonweefsel.

De aanvrager merkt terecht op dat in de omgeving nog bedrijven zijn gevestigd met grotere verkoopsoppervlaktes, ook ondergrondse uitbouwen achter de bebouwing komen meermaals voor. In principe kan een dergelijke perceelsinrichting en de betrokken functie overwogen worden op de plaats. De draagkracht van de omgeving is voldoende om een bedrijf van de voorgestelde omvang toe te laten. De problematiek van de aansluitingen ter hoogte van de perceelsgrenzen kan mits eventuele voorwaarden die te verbinden zijn aan de vergunning opgelost worden. Belangrijk hierbij is echter dat de ontsluiting van het bedrijf afdoend moet zijn. De configuratie van het perceel is hierbij van belang.

Het betrokken bedrijf heeft nood aan twee in-/of uitritten, in de eerste plaats al als vluchtweg omwille van de brandveiligheid. Op dit moment is er een inrit aan de voorzijde en een tweede ontsluiting langs de tuinzone vanaf de achterliggende Oude Baan. Deze tweede ontsluiting betreft een licht versterkt aardewegje (dubbel rijspoor). Deze tweede ontsluiting is niet publiek aangegeven, maar het is duidelijk dat er toch een frequent gebruik door bedrijfswagens plaatsvindt. Deze toegang gaat dwars over de ca. 200m brede strook tussen de Tiensesteenweg en de Oude Baan. Deze tuin grenst aan 15 aanpalende eigendommen (tuinen), waaronder een reeks woningen aan de Koningin Elisabethlaan die met de achtertuinen hieraan grenzen. Het is wenselijk om in alle omstandigheden binnengebied tussen de straten te vrijwaren van alle autoverkeer, teneinde de leefkwaliteit in de omliggende tuinstroken te beschermen. In geen geval kan een bestaande situatie zo bevestigd of versterkt worden.

Op de plannen is deze uitweg als 'vluchtweg' aangegeven. De gemeente stelt voor om in de vergunning onder de voorwaarden op te nemen dat deze uitweg geen permanente toegang kan vormen tot de garage/opslagplaats en slechts in nood kan gebruikt worden. In principe komt dit neer op de onbruik van de toegangsweg. Het is echter duidelijk dat nu reeds de weg een functie vervult binnen de bedrijvigheid, die door de uitbreiding nog zal toenemen, zodat deze voorwaarde de bedrijfsvoering hypothekeert. Bovendien kan niet belet worden om vanaf het openbaar domein rechtstreeks met een voertuig je eigen perceel te betreden via een bestaande onverharde toegang. Het is niet duidelijk hoe dergelijke voorwaarde afdwingbaar kan worden gemaakt.

Door het feit dat het bedrijf is ondergebracht in panden in aaneengesloten bebouwing, met slechts één grote toegangspoort en inrit aan de straat, belemmert een goede uitbouw van het bedrijf ter plaatse. Gezien de bebouwing zich grotendeels vóór de rooilijn bevindt zijn bijkomende inritten of ondergoorgangen in voorgevel ook niet mogelijk. De precedënten waarnaar de aanvrager verwijst zijn enerzijds een hoekpand met een zijdelingse ontsluiting vanaf de aanpalende straat (electro Grietens) en anderzijds een pand in open bebouwing (uitgeverij Indicator) waarbij ook de afwikkeling van in- en uitrijden integraal aan de straatzijde kan gebeuren. Het gunstig advies van de afdeling Wegen uit kan slechts beschouwd worden als een instemming met het principe van het creëren van één enkele in- en uitrit. Dit advies houdt geen uitspraak in over de rest van de perceelsinrichting en de creatie van een vluchtweg en valt buiten de bevoegdheid van deze afdeling. De perceelsinrichting met een bijzonder lange vluchtweg doorheen de tuinstroken, waarvan het gebruik voor andere doeleinden niet kan verhinderd worden, kan niet aanvaard worden.

- *Voorstel van beslissing*

Aan de bestendige deputatie wordt voorgesteld om het beroep niet in te willigen om volgende redenen:

- *de ‘vluchtweg’ die wordt voorgesteld betreft een bestaande aardeweg die de hele tuinzone over een lengte van bijna 200m doorkruist en die binnen de bedrijfsvoering reeds gebruikt wordt. Deze weg verstoort de leefkwaliteit en de normale functie van de tuinstroken in dit binnengebied.*
- *er is geen enkele waarborg dat de aardeweg niet langer gebruikt zou worden tenzij bij een reële noodtoestand. Temeer daar er een aanzienlijke uitbreiding van de bedrijfsoppervlakte wordt beoogd.*
- *de ligging van het pand in gesloten verband en vóór de rooilijn belemmert een uitbouw van het bedrijf op een wijze dat het afdoend toegankelijk is en de nodige veiligheid kan bekomen worden zonder de uitstrook hierbij betrokken wordt.*
- *de draagkracht van het perceel is onvoldoende om een uitbreiding van de bedrijvigheid toe te staan op deze plaats.*

...”

Na de hoorzitting van 26 april 2005 beslist de verwerende partij op 26 april 2005 om het beroep voorwaardelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder een aantal voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De voorgaande overwegingen in acht genomen kan de bestendige deputatie het beroep inwilligen om volgende redenen:

- *de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bepalingen voor de plaats.*
- *het verweven van handelsfuncties met de woonfunctie is op deze plaats verantwoord.*
- *de toename van de bedrijvigheid leidt niet tot een onaanvaardbare grootschaligheid van het bedrijf voor deze plaats.*
- *door de uitbouw van het bedrijf met een ondergronds volume blijft de tuinstrook maximaal gevrijwaard en de hinder naar de omliggende tuinen beperkt.*
- *de nieuwe ondergrondse parkeerruimte zal de parkeerdruk van leveringen en klantenbezoeken aan de straatzijde verminderen en de verkeersafwikkeling aan de straatzijde bevorderen.*

Het beroep kan worden ingewilligd, mits te voldoen aan volgende voorwaarden:

- *De vluchtweg achteraan kan enkel gebruikt worden in noodgevallen (zoals brandgevaar).*
De vluchtweg kan in geen geval van een verharding voorzien worden en dient in zijn bestaande toestand behouden te blijven. De vluchtweg kan niet als permanente toegangsweg tot de ondergrondse garage/opslagruimte gebruikt worden.
- *De overige voorwaarden die door de gemeente werden voorgesteld in het eerder dossier worden nageleefd:*
 - *er mogen geen reliëfwijzigingen uitgevoerd worden op het terrein*
 - *de bestaande invulling van de linkse en rechtse perceelsafscheiding blijft ongewijzigd.*
 - *de voorwaarden in het advies van de afdeling Wegen worden nageleefd.*

- *de groenbeplanting moet aangelegd worden in het eerstvolgend plantseizoen volgend op het einde van de ruwbouwwerken.*
- *voor het aanbrengen en/of wijzigen van reclame/publiciteit is een afzonderlijke en voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning nodig.*

“ ...”

De verzoekende partijen vechten deze vergunningsbeslissing bij de Raad van State aan met een verzoekschrift tot schorsing en vernietiging. De vordering tot schorsing werd verworpen omdat niet voldaan was aan de schorsingsvoorwaarde van het ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’. Bij arrest nr. 204.322 van 26 mei 2010 heeft de Raad van State de beslissing van de verwerende partij van 26 april 2005 vernietigd. De Raad van State heeft geoordeeld dat de beslissing van de verwerende partij niet afdoende was gemotiveerd op het vlak van de bestaanbaarheid van het project met de bestemming woongebied, en op het vlak van de verenigbaarheid van de uitbreiding met de onmiddellijke omgeving.

Ingevolge de vernietiging door de Raad van State diende de verwerende partij zich opnieuw in heroverweging uit te spreken over het beroep van de tussenkomenende partij.

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar heeft opnieuw een (ditmaal gunstig) verslag opgesteld op 16 augustus 2010. Hierin werd o.m. het volgende overwogen:

“ ...”

4. De Raad van State stelt voorop dat wat de bestaanbaarheid met de omgeving betreft onder meer criteria als de gezamenlijke omvang van de constructies, de omvang van de bedrijvigheid in zijn totaliteit, de hinder die de gezamenlijke bedrijvigheid teweegbrengt en het aantal tewerkgestelde personen dienen worden betrokken. Het bijkomend volume van ca. 800 m³ bevindt zich ondergronds, waarbij deze 800 m³ een relatief beperkte ruimte is die ondergeschikt is aan de grotere bouwvolumes die de statige woningen aan de straat kenmerken. De ondergrondse aanleg maakt de ruimtelijke impact op de omgeving verwaarloosbaar. De bedrijvigheid wordt door deze bijkomende opslagplaats niet vergroot, enkel wordt de levering functioneler en krijgt de toelevering een kleinere frequentie. Er is ook geen sprake van een toename van het aantal tewerkgestelde personen. Gezien het behoud van de bestaande omvang van de bedrijvigheid, en de betere functionele inrichting, kan hier enkel een afname van mogelijke hinderlijkheid volgen. Deze bestaande toestand betrof een vergunde toestand. De aanvraag komt dus eerder neer op een sanering van een vergunde toestand waarbij een verbetering van de bestaande situatie zal worden bekomen en geen versterking van de functie. Gezien de eerder beperkte omvang van het bedrijf dient ook gesteld dat hier een verweving van het woonweefsel nog haalbaar is en de mogelijkheden van het eigendom (breedte van ca. 23m aan de straat, ca. 54 are groot) voldoende zijn om dit bouwprogramma op te vangen.

De Raad van State stelt verder nog voorop dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid niet kan worden voorbijgegaan aan de omgevingskenmerken die zijn beschreven. In casu gaat het hier om grotere oude statige woningen. Dienaangaande dient gesteld dat aan het straatbeeld niets gewijzigd wordt. Het bedrijf zelf is overeenkomstig de aanpalende eigendommen opgebouwd met twee samengevoegde statige woningen aan de straat, hieraan zal niets wijzigen. Bij de verbouwing werd de halfronde oude toegangspoort ook ongewijzigd bewaard. De aanvraag heeft dus geen enkele impact op dit straatbeeld en zal dit vanzelfsprekend dan ook niet schaden. Verder kan gesteld dat door de uitbreiding de bouwdiepte van de bebouwing ondergronds vergroot, maar deze even groot op de benedenverdieping blijft, zijnde kleiner dan de bestaande bouwdiepte op het rechts

aanpalend perceel en groter dan op het links aanpalende perceel. De ruimtelijke weerslag op deze percelen blijft echter ongewijzigd.

5. Belangrijk is dat de ontsluiting van het bedrijf afdoend moet zijn, dit leidde tot het enige bezwaar van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en gaf aanleiding voor de stad om voorwaarden aan de geschorste vergunning te verbinden. De configuratie van het perceel is hierbij van belang. Het betrokken bedrijf heeft om reden van brandveiligheid nood aan een tweede uitrit als vluchtweg. Op dit moment is er een inrit aan de voorzijde en een tweede ontsluiting langs de tuinzone vanaf de achterliggende Oude Baan. Deze tweede ontsluiting is niet publiek aangegeven, en wordt met een poort van de straat afgescheiden. Dit wegje wordt slechts uitzonderlijk en voor private doeleinden gebruikt, maar maakt geen essentieel onderdeel van de bedrijfsvoering uit. Dit wordt bevestigd door getuigenverklaringen van de bureaus, die worden aangebracht door de aanvrager. Dit kan ook ter plaatse worden vastgesteld.

Deze toegang gaat dwars over de ca. 200m brede strook tussen de Tiensesteenweg en de Oude Baan. Deze tuin grenst aan 15 aanpalende eigendommen (tuinen), waaronder een reeks woningen aan de Koningin Elisabethlaan die met de achtertuinen hieraan grenzen. Het is wenselijk om in alle omstandigheden binnengebieden tussen de straten maximaal te vrijwaren van autoverkeer, teneinde de leefkwaliteit in de omliggende tuinstroken te beschermen. In geen geval kan deze bestaande situatie versterkt worden. De aanvrager stelt met klem dat dit ook niet zal gebeuren, dat het hier uitsluitend om een noodweg gaat en dit als voorwaarde aan de aanvraag kan verbonden worden. Op de plannen is deze uitweg dan ook als een 'vluchtweg' aangegeven. De gemeente stelt voor om in de vergunning onder de voorwaarden op te nemen dat deze uitweg geen permanente toegang kan vormen tot de garage/opslagplaats en slechts in nood kan gebruikt worden. Zo werd dit ook in de voorgaande geschorste vergunning opgenomen. In principe komt dit neer op de onbruik van de toegangsweg. De Deputatie treedt het standpunt bij dat het verbinden van deze voorwaarde aan de vergunning een waarborg kan bieden om een verstoring in dit binnengebied te beletten.

6. Aldus kan besloten worden dat de draagkracht van de omgeving voldoende is om een bedrijf van de voorgestelde omvang toe te laten. Bij het afleveren van de vergunning is het aangewezen om ook de andere voorwaarden die door de gemeente worden vooropgesteld bij de eerder afgeleverde vergunning te hernemen. De voorwaarde aangaande de parkeerverordening kan hierin worden nagelaten gezien de aanvraag hieraan reeds voldoet.

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

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bepalingen voor de plaats;*
- het verweven van handelsfuncties met de woonfunctie is op deze plaats verantwoord;*
- de toename van de bedrijvigheid leidt niet tot een onaanvaardbare grootschaligheid van het bedrijf voor deze plaats;*
- door de uitbouw van het bedrijf met een ondergronds volume blijft de tuinstrook maximaal gevrijwaard en de hinder naar de omliggende tuinen beperkt;*
- de nieuwe ondergrondse parkeer ruimte zal de parkeerdruk van leveringen en klantenbezoeken aan de straatzijde verminderen en de verkeersafwikkeling aan de straatzijde bevorderen.*

Voorstel van beslissing

1) Het beroep van de heer Roger Wera, Tiensesteenweg 282-284-286, 3000 Leuven inwilligen.

2) De stedenbouwkundige vergunning verlenen, met de volgende voorwaarden:

-De vluchtweg achteraan kan enkel gebruikt worden in noodgevallen (zoals brandgevaar). De vluchtweg kan in geen geval van een verharding voorzien worden en dient in zijn bestaande toestand behouden te blijven. De vluchtweg kan niet als permanente toegangsweg tot de ondergrondse garage/opslagruimte gebruikt worden.

-De overige voorwaarden die door de gemeente werden voorgesteld in het eerder dossier worden nageleefd:

- ➔ er mogen geen reliëfwijzigingen uitgevoerd worden op het terrein;
- ➔ de bestaande invulling van de linkse en rechtse perceelsafscheiding blijft ongewijzigd;
- ➔ de voorwaarden in het advies van de afdeling Wegen worden nageleefd;
- ➔ de groenbeplanting moet aangelegd worden in het eerstvolgend plantseizoen volgend op het einde van de ruwbouwwerken;
- ➔ voor het aanbrengen en/of wijzigen van reclame/publiciteit is een afzonderlijke en voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning nodig.

...

De verwerende partij heeft in heroverweging op 26 augustus 2010 het beroep van de tussenkomende partij ingewilligd, en heeft opnieuw de stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden op grond van een aangepaste motivering. In deze beslissing wordt o.a. het volgende overwogen:

“ ...

3.Op dit moment is het bedrijf ingericht op de benedenverdieping van het gebouw met gedeeltelijke onderkeldering. Volgens het statistisch formulier wordt op dit ogenblik 647m² van het gebouw aangewend voor andere functies dan wonen en berging. Op de plannen is af te lezen dat minstens 600 m² in gebruik is voor het bedrijf op de benedenverdieping en in de kelder. De uitbreiding van de bedrijfsruimte gebeurt door verdere onderkeldering van de bestaande gebouwen (ca. 118 m²) en de uitbreiding van de kelderruimte (ca. 336m²) in totaliteit dus ca. 454m². De bedrijfsoppervlakte neemt dus ongeveer met 75% toe. Dit moet mogelijk maken om een deel van de wagens die anders op de oprit, of tot op de stoep en straat halt houden, binnen te laten rijden voor levering en ophaling. Voor het overige wordt de opslagcapaciteit verhoogd zodat de aanleveringsfrequentie kan dalen. Gezien de aard van de bedrijvigheid (stockverkoop matrassen) en de ruimtebehoevendheid van de producten is aan te nemen dat een grote behoefte aan opslag bestaat. Uit de planopvatting kan worden afgeleid dat de onderkeldering louter ten dienste van deze opslag staat en niet bezocht wordt door klanten.

In principe kan een dergelijke bedrijvigheid verweven worden in het woonweefsel. Hierbij dient overwogen of de schaal van het bedrijf na verbouwing nog aanvaardbaar zal zijn voor de plaats. De aanvrager merkt terecht op dat in de omgeving nog bedrijven zijn gevestigd met grotere verkoopoppervlaktes en ook dat ondergrondse uitbouwen achter de bebouwing meermaals voorkomen. Dit is zo bij electrozaak Grietens (ca. 200m meer richting centrum) en bij uitgeverij Indicator (ca. 200m van het centrum weg). Bij electrozaak Grietens is de uitbouw op de benedenverdieping aanzienlijk groter, bij uitgeverij Indicator is de uitbouw op de kelderverdieping aanzienlijk groter.

De plaats maakt deel uit van het stedelijk weefsel met een hoog uitrustings- en ontsluitingsniveau, waarbij een verweving van functies tot de wenselijke uitbouw van de plaats hoort, mits er een verenigbaarheid is met de onmiddellijke omgeving.

4. De Raad van State stelt voorop dat wat de bestaanbaarheid met de omgeving betreft onder meer criteria als de gezamenlijke omvang van de constructies, de omvang van de bedrijvigheid in zijn totaliteit, de hinder die de gezamenlijke bedrijvigheid teweegbrengt en het aantal tewerkgestelde personen dienen worden betrokken. Het bijkomend volume van ca. 800 m³ bevindt zich ondergronds, waarbij deze 800 m³ een relatief beperkte ruimte is die ondergeschikt is aan de grotere bouwvolumes die de statige woningen aan de straat kenmerken. De ondergrondse aanleg maakt de ruimtelijke impact op de omgeving verwaarloosbaar. De bedrijvigheid wordt door deze bijkomende opslagplaats niet vergroot, enkel wordt de levering functioneler en krijgt de toelevering een kleinere frequentie. Er is ook geen sprake van een toename van het aantal tewerkgestelde personen. Gezien het behoud van de bestaande omvang van de bedrijvigheid, en de betere functionele inrichting, kan hier enkel een afname van mogelijke hinderlijkheid volgen. Deze bestaande toestand betrof een vergunde toestand. De aanvraag komt dus eerder neer op een sanering van een vergunde toestand waarbij een verbetering van de bestaande situatie zal worden bekomen en geen versterking van de functie. Gezien de eerder beperkte omvang van het bedrijf dient ook gesteld dat hier een verweving van het woonweefsel nog haalbaar is en de mogelijkheden van het eigendom (breedte van ca. 23m aan de straat, ca. 54 are groot) voldoende zijn om dit bouwprogramma op te vangen.

De Raad van State stelt verder nog voorop dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid niet kan worden voorbijgegaan aan de omgevingskenmerken die zijn beschreven. In casu gaat het hier om grotere oude statige woningen. Dienaangaande dient gesteld dat aan het straatbeeld niets gewijzigd wordt. Het bedrijf zelf is overeenkomstig de aanpalende eigendommen opgebouwd met twee samengevoegde statige woningen aan de straat, hieraan zal niets wijzigen. Bij de verbouwing werd de halfronde oude toegangspoort ook ongewijzigd bewaard. De aanvraag heeft dus geen enkele impact op dit straatbeeld en zal dit vanzelfsprekend dan ook niet schaden. Verder kan gesteld dat door de uitbreiding de bouwdiepte van de bebouwing ondergronds vergroot, maar deze even groot op de benedenverdieping blijft, zijnde kleiner dan de bestaande bouwdiepte op het rechts aanpalend perceel en groter dan op het links aanpalende perceel. De ruimtelijke weerslag op deze percelen blijft echter ongewijzigd.

5. Belangrijk is dat de ontsluiting van het bedrijf afdoend moet zijn, dit leidde tot het enige bezwaar van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en gaf aanleiding voor de stad om voorwaarden aan de geschorste vergunning te verbinden. De configuratie van het perceel is hierbij van belang. Het betrokken bedrijf heeft om reden van brandveiligheid nood aan een tweede uitrit als vluchtweg. Op dit moment is er een inrit aan de voorzijde en een tweede ontsluiting langs de tuinzone vanaf de achterliggende Oude Baan. Deze tweede ontsluiting is niet publiek aangegeven, en wordt met een poort van de straat afgescheiden. Dit wegje wordt slechts uitzonderlijk en voor private doeleinden gebruikt, maar maakt geen essentieel onderdeel van de bedrijfsvoering uit. Dit wordt bevestigd door getuigenverklaringen van de burens, die worden aangebracht door de aanvrager. Dit kan ook ter plaatse worden vastgesteld.

Deze toegang gaat dwars over de ca. 200m brede strook tussen de Tiensesteenweg en de Oude Baan. Deze tuin grenst aan 15 aanpalende eigendommen (tuinen), waaronder een reeks woningen aan de Koningin Elisabethlaan die met de achtertuinen hieraan grenzen. Het is wenselijk om in alle omstandigheden binnengebieden tussen de straten maximaal te vrijwaren van autoverkeer, teneinde de leefkwaliteit in de omliggende tuinstroken te beschermen. In geen geval kan deze bestaande situatie versterkt worden. De aanvrager stelt met klem dat dit ook niet zal gebeuren, dat het hier uitsluitend om een noodweg gaat

en dit als voorwaarde aan de aanvraag kan verbonden worden. Op de plannen is deze uitweg dan ook als een 'vluchtweg' aangegeven. De gemeente stelt voor om in de vergunning onder de voorwaarden op te nemen dat deze uitweg geen permanente toegang kan vormen tot de garage/opslagplaats en slechts in nood kan gebruikt worden. Zo werd dit ook in de voorgaande geschorste vergunning opgenomen. In principe komt dit neer op de onbruik van de toegangsweg. De Deputatie treedt het standpunt bij dat het verbinden van deze voorwaarde aan de vergunning een waarborg kan bieden om een verstoring in dit binnengebied te beletten.

6. Aldus kan besloten worden dat de draagkracht van de omgeving voldoende is om een bedrijf van de voorgestelde omvang toe te laten. Bij het afleveren van de vergunning is het aangewezen om ook de andere voorwaarden die door de gemeente worden vooropgesteld bij de eerder afgeleverde vergunning te hernemen. De voorwaarde aangaande de parkeerverordening kan hierin worden nagelaten gezien de aanvraag hieraan reeds voldoet.

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

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bepalingen voor de plaats;
- het verweven van handelsfuncties met de woonfunctie is op deze plaats verantwoord;
- de toename van de bedrijvigheid leidt niet tot een onaanvaardbare grootschaligheid van het bedrijf voor deze plaats;
- door de uitbouw van het bedrijf met een ondergronds volume blijft de tuinstrook maximaal vrijwaard en de hinder naar de omliggende tuinen beperkt;
- de nieuwe ondergrondse parkeerruimte zal de parkeerdruk van leveringen en klantenbezoeken aan de straatzijde verminderen en de verkeersafwikkeling aan de straatzijde bevorderen.

Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden en/of lasten opgelegd te worden:

- De vluchtweg achteraan kan enkel gebruikt worden in noodgevallen (zoals brandgevaar). De vluchtweg kan in geen geval van een verharding voorzien worden en dient in zijn bestaande toestand behouden te blijven. De vluchtweg kan niet als permanente toegangsweg tot de ondergrondse garage/opslagruimte gebruikt worden.
- De overige voorwaarden die door de gemeente werden voorgesteld in het eerder dossier worden nageleefd:

- ➔ er mogen geen reliëfwijzigingen uitgevoerd worden op het terrein;
- ➔ de bestaande invulling van de linkse en rechtse perceelsafscheidings blijft ongewijzigd;
- ➔ de voorwaarden in het advies van de afdeling Wegen worden nageleefd;
- ➔ de groenbeplanting moet aangelegd worden in het eerstvolgend plantseizoen volgend op het einde van de ruwbouwwerken;
- ➔ voor het aanbrengen en/of wijzigen van reclame/publiciteit is een afzonderlijke en voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning nodig.

...

Tegen deze beslissing dienen de verzoekende partijen op 27 september 2010 een beroep tot vernietiging in bij de Raad.

De Raad vernietigt met het arrest nr. A/2014/0854 van 9 december 2014 de beslissing van de verwerende partij van 26 augustus 2010.

Ingevolge de vernietiging door de Raad diende de verwerende partij zich opnieuw in heroverweging uit te spreken over het beroep van de tussenkomen partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in een nieuw verslag van 15 januari 2015 om dit beroep ontvankelijk te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 5 maart 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 19 maart 2015 ontvankelijk en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

5. Bespreking

...

5.7 Beoordeling

...

b) *Het perceel maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde niet-vervallen verkaveling. De aanvraag is gelegen binnen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan GGR-K4 'Stad en Voorstad', definitief goedgekeurd op 26 mei 2014, die voor de betrokken zone de gewestplanbepalingen heeft opgeheven. De aanvraag is gelegen in de zone W1 van het GRUP. Behalve de ligging in de zone W1 is een deel van de hoofdbebouwing aan de straat opgenomen als een waardevol gebouw en de totaliteit van de hoofdbebouwing binnen een architecturaal waardevol geheel, als samenvoeging van enkele panden.*

Inzake het waardevol architecturaal geheel wordt bepaald dat de kenmerken moeten bewaard blijven of versterkt bij renovatie en nieuwbouw. Onder de kenmerken worden volgende zaken begrepen: harmonie, materiaalgebruik, inplanting/opstelling, schaal, aantal bouwlagen, gevelgeleding, dakhelling en dakvorm en kroonlijsthoogte. In voorliggend geval wijzigt het aantal bouwlagen, de bedaking of gevelgeleding niet. De ondergrondse verdieping brengt geen schaalvergroting met zich mee. De inplanting en opstelling blijft hetzelfde, in de gevels vinden slechts zeer ondergeschikte ingrepen plaats die geen afbreuk doen aan de bestaande harmonie en die gebeuren in een materiaalgebruik dat respectvol is.

Voor het waardevol gebouw zijn diverse bepalingen van toepassing. De bepalingen inzake sloop kunnen buiten beschouwing gelaten worden, alsook de bepalingen inzake de gevels zichtbaar vanaf het domein, gezien hieraan niet wordt geraakt. Er zijn ook bepalingen inzake tuinstructuren, maar uit de toelichting blijkt duidelijk dat het om landschapselementen met erfgoedwaarde moet gaan. (typische bomen, struiken en vegetaties, ornamenten en andere parkconstructies, kenmerkend reliëf, historische padenstructuur). Deze selectie vond plaats toen er zich geen enkele van deze elementen bevonden in de tuin en er is ook geen enkele aanwijzing dat dergelijke elementen aanwezig waren.

Het voorschrift voor de zone W1 bepaalt het volgende:

'De zone voor wonen 14/1 is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten, openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen. Deze activiteiten en voorzieningen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Grootschalige handelsactiviteiten zijn niet toegelaten. Als uitzondering hierop wordt binnen projectzone 2 één (grootschalige) kleinhandels functie toegelaten, voor zover deze ook een belangrijke buurtondersteunende functie heeft.'

De betrokken uitzondering betreft de Colruytvestiging. In het GRUP is verder geen definiëring opgenomen inzake het begrip 'grootschalige handel'. Er is een grote variëteit aan definiëringen hiervan vast te stellen binnen diverse lokale regelgeving, binnen het structuurplanningproces en sectorale wetgeving. De juridisch meest verankerde definiëring hiervan binnen het domein van de ruimtelijke ordening kan gevonden worden in het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen en diens bijlage (de zgn. 'typebepalingen'):

Art. 2.8 van dit besluit bepaalt het volgende:

'Grootschalige kleinhandel is distribuerende handel die zich richt op de verkoop van producten (inclusief diensten) aan eindgebruikers (vb tuincentra). De richtwaarde is een minimale omvang van 1000 m² bruto bebouwd oppervlak per winkel'

De bruto bebouwde oppervlakte kan berekend worden op 958m². Dit blijft onder de ondergrens van het besluit van de Vlaamse Regering. Binnen de socio-economische vergunningsplicht wordt een ondergrens gehanteerd van 400m² verkoopsoppervlakte. Hiervoor komen de ruimtes 'winkel' en aansluitende onbenoemde ruimte in aanmerking. Deze zijn samen slechts ca.150m² groot. De betrokken zaak is te definiëren als een gespecialiseerde zaak die ruimtebehoevend is. Het ruimtebehoevend karakter vloeit voort uit de grote behoefte aan stockage, waarbij deze stockage dynamiekverlagend is inzake de mobiliteit.

Belangrijk hierin is nog de toelichting die wordt gegeven bij de zone W1 volgens het RUP: 'Binnen de zone voor wonen 1 ("zijn wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen evenwaardige functies, Kleinschalige (bakker, krantenwinkel,...), gespecialiseerde kleinhandel op middelgrote schaal (electro, keuken, ...), kantoren,... worden toegelaten. Als voorwaarde geldt echter dat de activiteiten en voorzieningen verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving, Hierbij vormt de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid een belangrijk aandachtspunt.'

De betrokken matrassenzaak is wel degelijk een gespecialiseerde handel. Uit de toelichting blijkt dat de intentie bestond om dit soort bestaande zaken niet te treffen. Dit wordt ook bevestigd in de uitzonderingsbepaling die gemaakt wordt voor de Colruytvestiging. De algemene toelichting bij het GRUP wijst hier ook nog op:

'In navolging van het RSL wordt getracht de kleinhandelsactiviteiten ruimtelijk te ordenen. De zone tussen Tiensepoort en Grensstraat wordt in het RSL geselecteerd als multifunctioneel centrum. In het RUP wordt handel, indien rekening houdend met de draagkracht van de buurt, dan ook niet uitgesloten.'

De zaak kan als een middelgrote gespecialiseerde ruimtebehoevende detailhandel beschouwd worden en niet als een grootschalige handel zoals bedoeld in het GRUP. De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de zone.

c) De aanvraag valt onder de toepassing van de algemene bouwverordening van Leuven. Gezien de aanvraag werd ingediend voor 12 augustus 2013 is de eerste versie van de algemene bouwverordening van 2010 van toepassing. De belanghebbende derde stelt dat er inzake de bouwdieptes strijdigheden zijn met de algemene bouwverordening. Daar dient echter tegenover gesteld te worden dat art. 1.1. van het hoofdstuk 2 van de algemene bouwverordening bepaalt dat de regels over inplanting, volume en uitzicht van de

gebouwen en hun omgeving niet van toepassing zijn op gebouwen bedoeld voor met het wonen verenigbare niet-woonfuncties die de schaal van een woongebouw ver overschrijden. Ook de bepaling over de gronddekking op keldergarages is opgenomen onder deze voorschriften onder hoofdstuk 2 (art. 5.1.), zodat ook hier kan worden op afgeweken.

d) De belanghebbende derde stelt nog dat niet voldaan is aan de parkeerverordening. Bij de uitbreiding van een handelszaak dient per begonnen schijf van 75m^2 een bijkomende parkeerplaats voorzien te worden. De kelder brengt ca. 450m^2 bijkomende vloeroppervlakte met zich mee, wat betekent dat 6 bijkomende parkeerplaatsen zouden moeten worden voorzien. Op de plannen is binnen de parkeerkelder een kleinere afgebakende parkeerzone opgetekend voor drie wagens, die in principe verschillende afmetingen kan aannemen. Gezien echter uit de verdere beoordeling van de aanvraag blijkt dat de bijkomende ruimte als stockage wordt aangewend en niet dynamiekverhogend is, kan een afwijkend lager aantal parkeerplaatsen aanvaard worden. Bij het ontbreken van parkeerplaatsen, kan in toepassing op art. 6 van de parkeerverordening een belasting geheven worden, wat echter buiten de stedenbouwkundige beoordeling valt.

e) Voor de werken was het bedrijf ingericht op de benedenverdieping van het gebouw met gedeeltelijke onderkeldering. Volgens het statistisch formulier werd 647m^2 van het gebouw aangewend voor andere functies dan wonen en berging. Op de plannen is af te lezen dat minstens 600m^2 in gebruik is voor het bedrijf op de benedenverdieping en in de kelder. De uitbreiding van de bedrijfsruimte gebeurt door verdere onderkeldering van de bestaande gebouwen (ca. 118m^2) en de uitbreiding van de kelderruimte (ca. 336m^2) in totaliteit dus ca. 454m^2 . De bedrijfsoppervlakte neemt dus ongeveer met 75% toe. Dit moet mogelijk maken om een deel van de wagens die anders op de oprit, of tot op de stoep en straat halt houden, binnen te laten rijden voor levering en ophaling. Voor het overige wordt de opslagcapaciteit verhoogd zodat de aanleveringsfrequentie kan dalen.

Gezien de aard van de bedrijvigheid (stockverkoop matrassen) en de ruimtebehoevendheid van de producten is aan te nemen dat een grote behoefte aan opslag bestaat. Uit de planopvatting kan worden afgeleid dat de onderkeldering louter ten dienste van deze opslag staat en niet bezocht wordt door klanten. Het aanhouden van een grotere stock vermindert het aantal noodzakelijke vervoersbewegingen voor aanvulling van deze stock, gezien een grotere diversiteit aangehouden wordt en de aanvullingen gebundeld kunnen worden. De werkelijke verkoopsoppervlakte vermeerderd daarbij niet, zodat geen vergroot klantenareaal moet verwacht worden, en er is evenmin sprake van een toegenomen tewerkstelling.

f) Dit maakt dat de uitbreiding van de bedrijfsoppervlakte met 75% zich niet vertaalt in een toegenomen dynamiek van het bedrijf, maar integendeel tot een kleiner aantal leveringen en een status quo in de vervoersbewegingen van klanten en personeel, met minder impact op het aanliggend openbaar domein. De eerdere stelling van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, naar aanleiding van de eerst gevoerde beroepsprocedure, dat van deze toename van 75% bedrijfsoppervlakte ook een verhoogde dynamiek zou kunnen worden verwacht, werd aldus degelijk onderbouwd en overtuigend door de aanvrager weerlegd op de hoorzitting, gestaafd door wat op de plannen afleesbaar is met duiding van de exacte bedrijfsvoering, die vooraf onvoldoende gekend was. Waar gebruikelijk inderdaad een verhoogde dynamiek kan verwacht worden bij vergroting van de bedrijfsoppervlakte, werd hier afdoende aangetoond dat de bijzondere aard van de verkochte producten en de functionele herstructurering aan de binnenzijde met sterk

toegenomen opslagcapaciteit maakt dat het verwachte effect van toegenomen dynamiek hier niet plaatsvindt.

In principe kan een dergelijke bedrijvigheid verweven worden in het woonweefsel. Hierbij dient overwogen of de schaal van het bedrijf na verbouwing nog aanvaardbaar zal zijn voor de plaats. De aanvrager merkt terecht op dat in de omgeving nog bedrijven zijn gevestigd met grotere verkoopoppervlaktes en ook dat ondergrondse uitbouwen achter de bebouwing meermaals voorkomen. Dit is zo bij de electrozaak Grietens (ca. 200m meer richting centrum) en bij uitgeverij Indicator (ca. 200m meer van het centrum weg). Bij electrozaak Grietens is de uitbouw op de benedenverdieping aanzienlijk groter, bij uitgeverij Indicator is de uitbouw op de kelderverdieping aanzienlijk groter. De plaats maakt deel uit van het stedelijk weefsel met een hoog uitrustings- en ontsluitingsniveau, waarbij een verweving van functies tot de wenselijke uitbouw van de plaats hoort, mits er een verenigbaarheid is met de onmiddellijke omgeving.

g) De Raad van State stelde eerder voorop dat wat de bestaanbaarheid met de omgeving betreft onder meer criteria als de gezamenlijke omvang van de constructies, de omvang van de bedrijvigheid in zijn totaliteit, de hinder die de gezamenlijke bedrijvigheid teweegbrengt en het aantal tewerkgestelde personen dienen worden betrokken. Het bijkomende volume van ca. 800m³ bevindt zich ondergronds, waarbij deze 800m³ een relatief beperkte ruimte is die ondergeschikt is aan de grotere bouwvolumes die de statige woningen aan de straat kenmerken. De ondergrondse aanleg maakt de ruimtelijke impact op de omgeving verwaarloosbaar. De bedrijvigheid wordt door deze bijkomende opslagplaats niet vergroot, enkel wordt de levering functioneler en krijgt de toelevering een kleinere frequentie. Er is ook geen sprake van een toename van het aantal tewerkgestelde personen.

Gezien het behoud van de bestaande omvang van de bedrijvigheid, en de betere functionele inrichting, kan hier enkel een afname van mogelijke hinderlijkheid volgen. Deze bestaande toestand betrof een vergunde toestand. Het is correct, zoals de bezwaarindiener stelt, dat de vrachtwagens die leveren niet kunnen binnenrijden in de nieuwe ondergrondse garage, dat deze zich enkel leent voor toegang van de klanten en personeel met personenwagens. Maar deze vrachtwagens die aan de straat stationeren zijn enkel en alleen het gevolg van de initiële omzetting van het pand naar de matrassenzaak en de logische implicatie van deze vergunde toestand, en geen gevolg van de voorliggende regularisatieaanvraag.

In deze dient gesteld dat de aanvrager stelt dat er minder leveringen zijn door de herorganisatie, en dat daar tegenover de buur stelt dat er meer zijn, en dat staat met foto's. Niemand ontkent dat er vrachtwagens stationeren, foto's tonen daarin niets aan, de vraag gaat enkel over meer of minder. Er kan van de vergunningsverlenende overheid niet verwacht worden dat er tellingen gebeuren voorafgaand en na de werken, geen van beide partijen brengt tellingen aan. Op dat ogenblik kan slechts gestoeld worden op wat de aanvrager aanvoert inzake de bedrijfsvoering en is het geloofwaardig dat er een daling is. De problematiek van de stationerende vrachtwagens vormt een initieel twistpunt, en uit de eerste vergunning van de stad, die de plaatselijke toestand het beste kent, blijkt dat de aanvraag net was ingegeven vanuit de bekommernis om deze problematiek te verzachten. Het volledig wegnemen van deze problematiek is niet mogelijk zonder herlocalisatie van het bedrijf, waarbij herlocalisatie niet kan afgedwongen worden voor een behoorlijk vergunde toestand.

Het gebruik van de ondergrondse parkings door klanten (ophalen van matrassen) wordt ook door de buur betwist. Maar het valt niet in te zien waarom een gebouw van een garagepoort zou voorzien worden met een afgebakende parkeerzone zou worden uitgerust, om vervolgens nooit te gebruiken. Wat natuurlijk niet uitsluit dat er klanten mogelijk geen gebruik maken van deze parkeerplaatsen. Maar er is in elk geval geen reden om aan te nemen dat er nog steeds even veel wagens stationeren dan voorafgaand aan de bedrijfsuitbreiding.

De aanvraag komt dus eerder neer op een sanering van een vergunde toestand waarbij een verbetering van de bestaande situatie wordt bekomen en geen versterking van de functie. Gezien de eerder beperkte omvang van het bedrijf dient ook gesteld dat hier een verweving met het woonweefsel nog haalbaar is en de mogelijkheden van het eigendom (breedte van ca. 23m aan de straat, ca. 54 are groot) voldoende zijn om dit bouwprogramma op te vangen.

h) De Raad van State stelde eerder ook nog voorop dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid niet kan worden voorbijgegaan aan de omgevingskenmerken die zijn beschreven. In casu gaat het hier om grotere oude statige woningen. Dienaangaande dient gesteld dat aan het straatbeeld niets gewijzigd wordt. Het bedrijf zelf is overeenkomstig de aanpalende eigendommen opgebouwd met twee samengevoegde statige woningen aan de straat, hieraan zal niets wijzigen. Bij de verbouwing werd de halfronde oude toegangspoort ook ongewijzigd bewaard. De aanvraag heeft dus geen enkele impact op dit straatbeeld en zal dit vanzelfsprekend dan ook niet schaden.

Verder kan aangaande de achterzijde en de tuinstrook gesteld worden dat door de uitbreiding de bouwdiepte van de bebouwing ondergronds vergroot, maar deze even groot op de benedenverdieping blijft, zijnde kleiner dan de bestaande bouwdiepte op het rechts aanpalende perceel en groter dan op het links aanpalende perceel. De ruimtelijke weerslag op deze percelen door bouwvolumes blijft echter ongewijzigd. De buur voert nog aan dat het dak van de ondergrondse garage, zijnde een systeemdak niet toelaat van nog bomen en struiken te laten groeien. Het is correct dat dergelijk dak alleen een lage begroening toelaat, maar het valt geenszins af te dwingen dat in alle tuinen opschietend groen voorkomt. Mogelijk houdt deze aanleg een verschil in met de eerdere inrichting van de tuinstrook waarbij wel opschietend groen voorkwam, maar deze tuinrichting valt volledig buiten het stedenbouwkundige aspect van de aanvraag. In elk geval is de 'openheid' die verwacht wordt in tuinstroken wel gerespecteerd, alsook het groene aspect dat verwacht wordt, ook al gaat het maar om lage begroeiing of zelfs maar grasperken.

De beroeper wijst ook nog op een tuinmuur die verdween. In deze dient gesteld dat tuinmuren uit stedenbouwkundig oogpunt geen gewenste infrastructuur is, maar slechts gedoogd worden onder bepaalde voorwaarden van plaatsing en afmeting, onder de vorm van vrijstelling van vergunning. Het wegnemen van een tuinmuur is uit ruimtelijk oogpunt gangbaar een verbetering tegenover een harde ingreep op de perceelsscheiding. Bij voorkeur wordt er met draadafsluitingen en hagen gewerkt. Verder is het recht op afsluiting van een goed een zaak van burgerlijke rechten. Een stedenbouwkundige vergunning wordt steeds verleend onder voorbehoud van de schending van burgerlijke rechten.

i) Belangrijk is dat de ontsluiting van het bedrijf afdoend moet zijn, dit leidde tot het enige initiële bezwaar van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en gaf aanleiding voor de stad om voorwaarden aan de geschorste vergunning te verbinden. De configuratie van het perceel is hierbij van belang. Het betrokken bedrijf heeft om reden van de brandveiligheid nood aan een tweede uitrit als vluchtweg. Op dit moment is er een inrit aan

de voorzijde en een tweede ontsluiting langs de tuinzone vanaf de achterliggende Oude Baan. Deze tweede ontsluiting betreft een licht versterkt aardewegje (dubbel rijspoor). Deze tweede ontsluiting is niet publiek aangegeven, en wordt met een poort van de straat afgescheiden. Dit wegje wordt slechts uitzonderlijk en voor private doeleinden gebruikt, maar maakt geen essentieel onderdeel van de bedrijfsvoering uit. Dit wordt bevestigd door de getuigenverklaringen van de burens, die worden aangebracht door de aanvrager. Dit kan ook ter plaatse worden vastgesteld.

Deze toegang gaat dwars over de ca. 200m brede strook tussen de Tiensesteenweg en de Oude Baan. Deze tuin grenst aan 15 aanpalende eigendommen (tuinen), waaronder een reeks woningen aan de Koningin Elisabethlaan die met de achtertuinen hieraan grenzen. Het is wenselijk om in alle omstandigheden binnengebieden tussen de straten maximaal te vrijwaren van autoverkeer, teneinde de leefkwaliteit in de omliggende tuinstroken te beschermen. In geen geval kan deze bestaande situatie versterkt worden. De aanvrager stelt met klem dat dit ook niet zal gebeuren, dat het hier uitsluitend om een noodweg gaat en dit als voorwaarde aan de aanvraag kan verbonden worden. Op de plannen is deze uitweg dan ook als een 'vluchtweg' aangegeven. De gemeente stelt voor om in de vergunning onder de voorwaarden op te nemen dat deze uitweg geen permanente toegang kan vormen tot de garage/opslagplaats en slechts in nood kan gebruikt worden. In principe komt dit neer op de onbruik van de toegangsweg. De deputatie trad eerder al het standpunt bij dat het verbinden van deze voorwaarde aan de vergunning een waarborg kan bieden om een verstoring van dit binnengebied te beletten. Het feit dat het gebouw zo ontworpen is dat een vlotte toegang vanaf de achterzijde kan worden mogelijk gemaakt zou vermoedens kunnen staven dat het wel de bedoeling is geweest om deze zijde toegankelijk te maken, maar zolang de voorwaarden bij de vergunning niet geschonden worden, is het tendentiekus om te stellen dat deze schending zal gaan volgen.

j) Aldus kan besloten worden dat de draagkracht van de omgeving voldoende is om een bedrijf van de voorgestelde omvang toe te laten. Bij het verlenen van de vergunning is het aangewezen om ook de andere voorwaarden die door de gemeente werden vooropgesteld bij de eerder verleende vergunningen te hernemen. De voorwaarde aangaande de parkeerverordening kan hierin worden nagelaten gezien de aanvraag hieraan al voldoet. In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen verder geen opmerkingen gemaakt worden inzake cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling.

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

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bepalingen voor de plaats;
- het verweven van handelsfuncties met de woonfunctie is op deze plaats verantwoord;
- de toename van de bedrijvigheid leidt niet tot een onaanvaardbare grootschaligheid van het bedrijf voor deze plaats;
- door de uitbouw van het bedrijf met een ondergronds volume blijft de tuinstrook maximaal gevrijwaard en de hinder naar de omliggende tuinen beperkt;
- de nieuwe ondergrondse parkeerruimte zal de parkeerdruk van leveringen en klantenbezoeken aan de straatzijde verminderen en de verkeersafwikkeling aan de straatzijde bevorderen.

...

BESLUIT

1. Het beroep ingediend door Roger Wera, Tiensesteenweg 282-284-286, 3000 Leuven tegen de weigering van het college van burgemeester en schepenen van 21

december 2004 inzake het verbouwen van een gebouw en het bouwen van een ondergrondse parking en stookruimte gelegen Tiensesteenweg ZN, te Leuven, kadastraal bekend afdeling 14, sectie A, perceelnummers 108h, 108o, 107s3 en 107k3 ontvankelijk te verklaren;

2. De aanvraag inzake het verbouwen van een gebouw en het bouwen van een ondergrondse parking en stockruimte gelegen Tiensesteenweg ZN, te Leuven, kadastraal bekend afdeling 14, sectie A, perceelnummers 108h, 108o, 107s3 en 107k3 te vergunnen onder de voorwaarden:

- de vluchtweg achteraan kan enkel gebruikt worden in noodgevallen (zoals brandgevaar). De vluchtweg kan in geen geval van een verharding voorzien worden en dient in zijn bestaande toestand behouden te blijven. De vluchtweg kan niet als permanente toegang tot de ondergrondse garage/opslagruimte gebruikt worden.*
- de overige voorwaarden die door gemeente werden voorgesteld in het eerder dossier worden nageleefd:*
 - er mogen geen reliëfwijzigingen uitgevoerd worden op het terrein;*
 - de voorwaarden in het advies van de afdeling Wegen worden nageleefd;*
 - voor het aanbrengen en/of wijzigingen van reclame/publiciteit is een afzonderlijke en voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning nodig.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen dat zij natuurlijke personen zijn die rechtstreekse hinder en nadelen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. Zij zijn de rechtstreekse burens van het pand waar de werken worden uitgevoerd en wijzen erop dat hun hinder en nadelen reeds in de procedures bij de Raad van State en de Raad werd aanvaard.

De verzoekende partijen verduidelijken verder dat de aanvraag initieel bedoeld was om binnen het ondergrondse volume parkeerplaats te creëren voor klanten. In de praktijk stellen de verzoekende partijen vast dat die parkeerplaatsen niet gebruikt worden en de klanten gebruik blijven maken van de parkeerplaatsen op het openbaar domein, onder meer voor de oprit van de garage van de verzoekende partijen. Doordat het bedrijf in oppervlakte toeneemt, neemt bovendien de dynamiek van het bedrijf en dus ook de parkeerdruk toe.

Verder voeren de verzoekende partijen aan dat het uitzicht van de tuinzone door de ondergrondse uitbreiding drastisch werd gewijzigd.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen.

Zij stelt dat de verwerende partij bij het nemen van de bestreden beslissing geprobeerd heeft tegemoet te komen aan de verzuchtingen van de Raad in zijn arrest van 9 december 2015. In verband met het behoud van het groene karakter van de tuin en de voorgehouden hinder door de uitbouw van het bedrijf en de verkeersproblemen, werd in de bestreden beslissing een bijkomende voorwaarde opgelegd waarbij de vluchtweg achteraan enkel kan worden gebruikt in noodgevallen. Ook de overige voorwaarden die door het college van burgemeester en schepenen werden voorgesteld, zijn in de bestreden beslissing opgelegd en dienen te worden nageleefd. Uit de overwegingen van de bestreden beslissing blijkt volgens de verwerende partij dat de toename van de bedrijvigheid niet leidt tot een onaanvaardbare grootschaligheid van het bedrijf op deze plaats en dat door de uitbouw van het bedrijf met een ondergronds volume de tuinstrook maximaal gevrijwaard blijft en de hinder naar de omliggende tuinen wordt beperkt. Er wordt in de bestreden beslissing ook overwogen dat de nieuwe ondergrondse parkeerruimte de parkeerdruk van leveringen en klantenbezoeken aan de straatzijde zal verminderen en de verkeersafwikkeling aan de straatzijde zal bevorderen.

Volgens de verwerende partij dienen de verzoekende partijen aan te tonen dat de uitbreiding van de bedrijvigheid een onaanvaardbare hinder zal teweegbrengen, eerder dan aan te tonen dat de loutere aanwezigheid van een handelsfunctie een grotere hinder veroorzaakt dan een woonfunctie. Het rechtens vereiste belang dient rechtmatig te zijn en rechtstreeks voort te vloeien uit de bestreden beslissing en niet uit de planologische bepalingen voor de plaats waarmee de aanvraag in overeenstemming is.

3.

De tussenkomen partij betwist het belang van de verzoekende partijen niet.

4.

De verzoekende partijen antwoorden dat de verwerende partij artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO verkeerd interpreteert en dat het vaste rechtspraak is van de Raad dat het bestaan van hinder en nadelen niet absoluut zeker moet zijn.

De stelling van de verwerende partij dat er geen hinder of nadelen meer aanwezig zijn omdat zij rekening zou gehouden heeft met (de verzuchtingen van) het arrest van 9 december 2014, klopt volgens de verzoekende partijen niet. De verwerende partij zou er verkeerdelijk vanuit gaan dat de verzoekende partijen onaanvaardbare hinder moeten aantonen.

De verzoekende partijen wijzen ook nog op parkeerhinder, bijkomende hinder door de uitbreiding van de handelszaak en verstoring van het uitzicht en de privacy in de tuin. Er is volgens de verzoekende partijen geen sprake van hinder of nadelen die voortvloeien uit de planologische bepalingen voor de plaats.

Evenmin zou betwist kunnen worden dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werd vergund. De opgesomde hinder en nadelen zouden ook voldoende persoonlijk, direct en actueel zijn.

5.

In haar laatste nota herhaalt de verwerende partij haar betoog over het belang van de verzoekende partijen.

Beoordeling door de Raad

Op de zitting doet de raadsman van de verwerende partij afstand van de exceptie van onontvankelijkheid.

De verzoekende partijen maken voldoende aannemelijk dat zij hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. Zij beschikken over het vereiste belang conform artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van de artikelen 4.2.1 en 4.7.13 VCRO, van artikel 16 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, en van het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen voeren aan dat de bestreden beslissing een vergunning verleent voor onder meer de verbouwing van de gelijkvloerse aanhorigheden van het bestaande gebouw, met inbegrip van een vervanging van de gevel maar zonder de afbraak en heropbouw van die aanhorigheden toe te staan. Dit terwijl de gelijkvloerse aanhorigheden in werkelijkheid voor 2/3 integraal afgebroken werden, zodat het voorwerp van de aanvraag deels te niet is gegaan en de vergunning niet kon worden verleend.

Ook op andere punten werden de werken volgens de verzoekende partijen anders uitgevoerd dan voorzien werd in de aanvraag. Zo zou de achtergevel integraal in glas uitgevoerd zijn, in tegenstelling tot wat voorzien was op de plannen. Bovendien zou de verbouwing hoger uitgevoerd geweest zijn dan vergund, en is er bovenop het systeemdak een aanzienlijke aanvulling gebeurd. De verwerende partij zou hierover geen standpunt hebben ingenomen.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij zich als vergunningverlenende overheid voor de toekenning van een vergunning uiteraard moet steunen op de plannen en documenten zoals deze zich in het aanvraagdossier bevonden ten tijde van de aanvraag en dus op het ogenblik dat er over de vergunning beslist moest worden. Alle elementen van het dossier zijn ter sprake gebracht op de nieuwe hoorzitting. Nadien zal dienen beoordeeld te worden of de werken effectief werden uitgevoerd zoals deze werden vergund ingevolge de bestreden beslissing. Zo dit niet het geval zou blijken te zijn, zijn de verzoekende partijen voldoende juridisch ondersteund om hieraan het nodige gevolg te geven.

De aanvragers dienen uiteraard de toegekende vergunning uit te voeren overeenkomstig de bij de aanvraag gevoegde plannen en de in de aanvraag opgenomen voorschriften.

Het aanvraagdossier was dan ook volledige en geenszins in strijd met de in het middel aangevoerde bepalingen en beginselen.

3.

De tussenkomende partij voert in de eerste plaats aan dat in de bestreden beslissing wel degelijk wordt aangegeven dat de plannen dienen te worden geïnterpreteerd dat de werken achter de oorspronkelijke achtergevel neerkomen op nieuwbouwwerken. Zij verwijst daarvoor naar pagina 4 van het bestreden besluit onder de titel “beschrijving van de aanvraag”. De vergunning vermeldt wel degelijk dat de werken achter de oorspronkelijke en te vervangen achtergevel nieuwbouwwerken en dus herbouwwerken zijn. Alleen al daarom is het middel ongegrond.

In de tweede plaats voert de tussenkomende partij aan dat het middel de Raad ertoe noopt om na te gaan of bij de uitvoering van de vergunning al dan niet van de vergunde plannen is afgeweken, en er dus een inbreuk zou bestaan vermeld in artikel 6.1.1 VCRO. De Raad is daarvoor evenwel niet bevoegd. Conform artikel 6.1.5 VCRO zijn enkel de agenten en officieren van gerechtelijke politie, de stedenbouwkundige inspecteurs, de andere door de Vlaamse regering aangewezen ambtenaren, alsmede de door de gouverneur aangewezen ambtenaren van de provincie en van de gemeenten in zijn provincie bevoegd om de in titel 6 VCRO omschreven misdrijven op te sporen en vast te stellen door een proces-verbaal.

De Raad is niet bevoegd om een afwijking van de plannen vast te stellen; de verzoekende partijen evenmin. Zij voegen bij hun beroep tot nietigverklaring ook geen proces-verbaal waaruit blijkt dat bij de uitvoering van de vergunning van de vergunde plannen zou zijn afgeweken.

Uit de rechtspraak van de Raad van State blijkt duidelijk dat de Raad van State zich enkel bevoegd acht voor de beoordeling van de wettigheid van een vergunning op zich, en niet voor de uitvoeringswijze ervan. Voor de Raad geldt hetzelfde.

4.

De verzoekende partijen antwoorden dat zij herhaaldelijk aan de stad Leuven gevraagd hebben dat deze een proces-verbaal zou opstellen, maar deze is hierop nooit ingegaan en is zelfs nooit ter plaatse gekomen om te controleren of er sprake is van een overtreding. Het wordt evenwel niet betwist dat de achterbouw herbouwd werd, zodat een proces-verbaal zich dan ook niet opdringt.

De verzoekende partijen stellen verder dat het plan van de achtergevel vermeldt dat de aanvraag betrekking heeft op een “gedeeltelijke vernieuwing van de achtergevel”, hetgeen volgens hun tegensprekt dat een integrale afbraak van de achterbouw aangevraagd was.

In zoverre de tussenkomende partij suggereert dat de verwerende partij de aanvraag nu uitdrukkelijk als een herbouwing heeft beschouwd, komt dit neer op een essentiële wijziging van de aanvraag in graad van beroep, waarvoor de verwerende partij niet bevoegd is. Het middel van de onbevoegdheid raakt zelfs de openbare orde.

5.

De verwerende partij voegt hier niets aan toe in haar laatste nota.

6.

De tussenkomende partij dupliceert in haar laatste schriftelijke uiteenzetting dat de verzoekende partijen helemaal niets aantonen, terwijl de bewijslast op hun rust. Uit de wederantwoordnota zou volgens de tussenkomende partij blijken dat de verzoekende partijen er zich terdege van bewust zijn dat een proces-verbaal van vaststelling waarin door een bevoegd persoon de beweerde afwijkingen van de vergunde plannen worden vastgesteld, noodzakelijk is. De verzoekende partijen

hebben naar eigen zeggen bij herhaling gepoogd om zulk proces-verbaal van vaststelling van overtreding te laten opstellen, maar zijn daar niet in geslaagd.

Beoordeling door de Raad

In dit middel voeren de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij slechts een vergunning heeft verleend voor onder meer de *verbouwing* van de gelijkvloerse aanhorigheden van het bestaande gebouw, weliswaar met inbegrip van de vervanging van de gevel maar zonder de afbraak en heropbouw van die aanhorigheden toe te staan. Zij menen dat de gelijkvloerse aanhorigheden in werkelijkheid voor 2/3 (met name het rechtse gedeelte) integraal afgebroken werden.

De verzoekende partijen beperken zich evenwel tot het weergeven in hun verzoekschrift van één kleine luchtfoto van de toestand tijdens de werken (vóór de aanleg van de ondergrondse garage), waaruit zou moeten blijken dat het rechter gedeelte van de achterbouw werd afgebroken. Verder worden geen foto's, laat staan een proces-verbaal van vaststelling gevoegd. Met betrekking tot de beweerde andere uitvoeringswijze van de achtergevel (integraal in glas), wordt zelfs helemaal geen foto gevoegd. Over de uitvoering van de achtergevel is de ene bijgevoegde kleine foto helemaal nietszeggend, nu deze de toestand zou betreffen vóór de heropbouw. De Raad kan op grond van de aangevoerde gegevens in het verzoekschrift onmogelijk de waarachtigheid van de aangevoerde beweringen verifiëren.

Daarenboven komt het middel in essentie neer op de bewering dat de vergunde plannen niet conform werden uitgevoerd, hetgeen dan weer wordt betwist door de tussenkomende partij die stelt dat de afbraak van de achtergevel ook de herbouw van de achterbouw impliceert. De Raad dient vast te stellen dat de vraag of de vergunde plannen correct werden uitgevoerd en de discussies die hieromtrent rijzen, evenwel een zaak van handhaving betreft, waarvoor de Raad in principe niet bevoegd is.

De omstandigheid dat, zoals de verzoekende partijen – overigens opnieuw zonder dit met enig stuk te staven – aanvoeren, de stad Leuven geen proces-verbaal wil opstellen van de beweerde afwijkingen van de vergunde plannen, doet aan het voorgaande geen afbreuk. Er bestaan immers nog andere juridische mogelijkheden om een inbreuk op de vergunde plannen te laten vaststellen.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna de Motiveringswet), van de artikelen 4.3.1 en 4.4.1 VCRO, van het algemeen bouwreglement van de stad Leuven, van de stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg, en van het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen stellen dat met de bestreden beslissing een vergunning wordt verleend voor werken die niet in overeenstemming zijn met het algemeen bouwreglement van de stad Leuven (hierna: ABL) en de stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg (hierna: parkeerverordening).

1.1

In de eerste plaats wordt aangevoerd aan dat de verwerende partijen van mening is dat het gaat om gebouwen “bedoeld voor met het wonen verenigbare niet-woonfuncties die de schaal van een woongebouw ver overschrijden”, waarop de voorschriften van hoofdstuk 2 ABL niet van toepassing zijn, maar dat ze haar oordeel niet (afdoende) motiveert. De verzoekende partijen zien een strijdigheid met de voorschriften van hoofdstuk 2 ABL inzake de oppervlakte van de gelijkvloerse verdieping (artikel 2.3.1.1 en 2.3.2.1) en inzake de kelderverdieping (artikel 2.5.1).

1.2

In de tweede plaats wordt aangevoerd dat de verwerende partij een afwijking heeft toegekend op de stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg, maar dat deze afwijking niet kon worden toegestaan, minstens dat deze afwijking niet wordt gemotiveerd. Waar er volgens voornoemde verordening zes parkeerplaatsen moeten worden voorzien, zijn er op de plannen slechts drie ingetekend. Dit is een halvering en volgens de verzoekende partijen is dit niet te beschouwen als een beperkte afwijking, minstens motiveert de verwerende partij dit niet. Verder gaat het niet om een afwijking inzake perceelsafmetingen, afmetingen en inplanting van constructies, dakvorm en gebruikte materialen. Tot slot is de bewuste afwijking niet aan een openbaar onderzoek onderworpen, nu de verordening na het openbaar onderzoek tot stand gekomen is.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de motiveringsplicht van het bestuur niet zover reikt dat op elk punt moet worden geantwoord, doch uit het bestreden besluit moet echter minstens impliciet kunnen worden afgeleid waarom de argumenten van de verzoekende partijen in het algemeen niet aanvaard worden, *in casu* het niet voldaan zijn aan de parkeerverordening.

Het middel mist volgens de verwerende partij feitelijke grondslag, nu de bestreden beslissing een motivering bevat over de afwijking op de voorschriften van de ABL en de parkeerverordening. Zij citeert de relevante overwegingen uit de bestreden beslissing.

3.

3.1

De tussenkomen partij antwoordt met betrekking tot de toepassing van de ABL dat het *in casu* overduidelijk is dat de schaal van een woongebouw ver overschreden wordt, nu het een uitbreiding van een handelszaak betreft die werd gevestigd in twee samengevoegde voormalige woningen, met een bijkomend ondergronds bouwvolume van ca. 800 m³. Het is dan ook onjuist dat de verwerende partij in het licht van de kenmerken van de aanvraag zou moeten motiveren waarom zij van oordeel is dat het aangevraagde gebouwen betreft “bedoeld voor met het wonen verenigbare niet-woonfuncties die de schaal van een woongebouw ver overschrijden”, nu dit begrip duidelijk is omschreven en uit de inhoud en de beschrijving van de aanvraag in het bestreden besluit zelf blijkt dat het gaat om zulke gebouwen.

Bovendien mag de Raad zich bij de feitelijke invulling van dit begrip niet in de plaats stellen van de vergunningverlenende overheid. Nu het klaar en duidelijk is dat het aangevraagde niet onder het toepassingsgebied van hoofdstuk 2 valt, valt niet in te zien waarom de verwerende partij haar oordeel dienaangaande expliciet diende te motiveren, laat staan waarom dit oordeel onjuist, dan wel kennelijk onredelijk zou zijn.

Anders dan de verzoekende partijen laten uitschijnen, is het “overschrijden van de schaal van een woongebouw” en “grootschalige handel” zoals bedoeld in het GRUP geenszins hetzelfde. De vermeende strijdigheid in de beoordeling van de verwerende partij is dan ook onbestaande.

Bovendien is de tegenstrijdigheid die de verzoekende partijen menen te ontwaren in de beoordeling van de verwerende partij manifest in tegenspraak met de ABL zelf. De toelichting bij artikel 2.1.1 stelt immers duidelijk dat de regels van hoofdstuk 2 niet kunnen worden toegepast “voor grootschalige niet-woonprogramma’s die door hun aard wel in de woonkern kunnen worden geïntegreerd (...)”. Het is dus niet omdat de aanvraag gebouwen betreft die de schaal van een woongebouw ver overschrijden, dat het daarom zou gaan om grootschalige handel of dat dit oordeel strijdig zou zijn met de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

3.2

Wat de afwijking van de parkeerverordening betreft, voert de tussenkomende partij in de eerste plaats aan dat deze niet van toepassing is, zodat de bepalingen ervan niet geschonden kunnen zijn en er evenmin op foutieve wijze van kan zijn afgeweken. De verzoekende partijen zien de overgangsbepaling van artikel 8 over het hoofd, waaruit blijkt dat de parkeerverordening van toepassing is op vergunning die vóór de inwerkingtreding van de verordening werden ingediend en waarvoor het tweede proces-verbaal van vaststelling nog moet worden gemaakt op het ogenblik van deze inwerkingtreding. Het middelonderdeel is dan ook onontvankelijk omdat de schending wordt aangevoerd van bepalingen die niet van toepassing zijn.

De vraag of de parkeerverordening van toepassing is, is volgens de tussenkomende partij zelfs irrelevant, nu uit deze verordening blijkt dat de afgifte en zelfs de uitvoering van een stedenbouwkundige vergunning allerminst afhankelijk kan worden gesteld van de naleving van deze verordening. Artikel 6 van de parkeerverordening voorziet immers expliciet in een belasting voor de gevallen waarin de aanleg van parkeerplaatsen of fietsenstallingen niet worden of kunnen worden aangelegd.

In ondergeschikte orde voert de tussenkomende partij aan dat de verwerende partij wel degelijk correct is afgeweken conform artikel 4.4.1, §1 VCRO. Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt immers zeer duidelijk dat er wordt afgeweken van de parkeerverordening om reden dat er geen nood is aan bijkomende parkeerplaatsen, vermits het om stockage gaat waarvoor extra parkeerplaatsen niet noodzakelijk zijn. In dat opzicht is de afwijking kennelijk beperkt, nu er duidelijk wordt gemotiveerd waarom er geen nood is aan bijkomende parkeerplaatsen, met name omdat het gaat om bijkomende stockageruimte die niet dynamiek verhogend werkt. Het aantal parkeerplaatsen heeft daarenboven geen betrekking op de bestemming, de maximaal mogelijke V/T-index en het aantal bouwlagen. Tot slot heeft er wel degelijk een openbaar onderzoek plaatsgevonden. In de mate de verzoekende partijen het gebrek aan openbaar onderzoek bekritisieren, is het middel onontvankelijk. De verzoekende partijen hebben hun opmerkingen daarover immers uiteengezet in hun nota voor de verwerende partij en hebben dan ook geen belang bij het aanvoeren van een schending van de regels van het openbaar onderzoek.

4.

4.1

De verzoekende partijen dupliceren met betrekking tot de toepassing van de ABL dat de tussenkomende partij zaken toevoegt aan de motivering van de verwerende partij. De tussenkomende partij vergist zich ook als zij stelt dat de Raad niet bevoegd is om de feitelijke invulling door de vergunningverlenende overheid na te gaan. Bij gebrek aan motivatie door de verwerende partij, kan de Raad ook niet toetsen of de verwerende partij op wettige wijze tot deze beoordeling kon komen.

De verzoekende partijen stellen verder dat het verweer van de tussenkomende partij hun stelling bevestigt dat het gaat om grootschalige handel. Ofwel is de motivering van de verwerende partij

inzake de toepassing van de ABL niet correct, ofwel is dit zo voor de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met het RUP.

4.2

De verzoekende partijen stellen verder dat de tussenkomende partij de bal mislaat wat betreft de parkeerverordening. Zij stellen dat de overgangsbepaling enkel betrekking heeft op het ontbreken van parkeerplaatsen en welke regelgeving op deze situatie moet worden toegepast in voorkomend geval. Deze bepaling moet samen gelezen worden met artikel 6 van de parkeerverordening, dat stelt dat indien de parkeerplaatsen niet zijn aangelegd, er een belasting moet worden betaald. Hoe dan ook wordt niet beweerd dat er een tweede proces-verbaal van vaststelling werd opgesteld, zodat de bepalingen van de parkeerverordening van toepassing zijn.

Indien het gaat om stedenbouwkundige aanvragen, spreekt het voor zich dat deze parkeerverordening onmiddellijk van toepassing is op de aanvraag gelet op het ontbreken van enige overgangsbepaling. Het gaat tenslotte om een stedenbouwkundige verordening en niet om een belastingverordening.

Bovendien bepaalt artikel 7 duidelijk dat de handhavingsmechanismen van de VCRO van toepassing zijn, en artikel 3 dat de verordening integraal deel uitmaakt van de verleende vergunning. Een stedenbouwkundige verordening bevat stedenbouwkundige voorschriften, en ingeval van strijdigheid hiermee dient de vergunning volgens artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO te worden geweigerd voor zover daarvan niet op geldige wijze werd afgeweken.

In tegenstelling tot hetgeen de tussenkomende partij stelt, volstaat de motivering in de bestreden beslissing allerminst om een afwijking toe te staan op het vlak van het aantal parkeerplaatsen. Uit geen enkele overweging blijkt dat de verwerende partij de afwijking heeft toegestaan op grond van een afwijkingsbepaling van de parkeerverordening zelf (die er niet is) of op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO. Bovendien heeft de verwerende partij niet beoordeeld of het gevraagde kan worden beschouwd als een “beperkte” afwijking. De Raad kan bij gebrek aan motivering niet nagaan of voldaan is aan de toepassingsvoorwaarde van artikel 4.4.1, §1 VCRO. Het volstaat niet om te verwijzen naar de stockageruimte die niet dynamiek verhogend is.

Waar de tussenkomende partij nog stelt dat er wel een openbaar onderzoek heeft plaatsgevonden, verliest zij uit het oog dat dit onderzoek heeft plaatsgevonden lang vóór de aanneming van de parkeerverordening.

5.

De verwerende partij voegt in haar laatste nota niets wezenlijks toe.

6.

De tussenkomende partij voegt evenmin iets wezenlijks toe in haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat er niet op geldige wijze werd afgeweken van de ABL en de parkeerverordening, minstens dat de verwerende partij haar beslissing op dit punt niet of niet afdoende heeft gemotiveerd.

Eerste onderdeel

2.

In een eerste onderdeel wordt in essentie aangevoerd dat de verwerende partij niet motiveert waarom de uitzondering bedoeld in artikel 2.1.1 van de ABL van toepassing is, en waarom de regels over inplanting, volume en uitzicht van gebouwen uit hoofdstuk 2 ABL niet van toepassing zijn.

2.1

De ABL bepaalt - in de hier toepasselijke versie van - artikel 2.1.1 het volgende over het toepassingsgebied van de regels van hoofdstuk 2:

“De regels over de inplanting, volume en uitzicht van gebouwen en hun omgeving zijn van toepassing op alle percelen over het volledige grondgebied van de stad Leuven die door plannen van aanleg en/of ruimtelijke uitvoeringsplannen geheel of gedeeltelijk bestemd zijn voor wonen.

Ze zijn echter niet van toepassing op gebouwen bedoeld voor met het wonen verenigbare niet-woonfuncties, die de schaal van een woongebouw ver overschrijden.”

De toelichting hierbij luidt als volgt:

“Hoofdstuk 2 heeft bovendien betrekking op de gebouwen en hun omgeving die bedoeld zijn voor het wonen of die zich door hun beperkte niet-woonprogramma dienen in te passen in de normale bouwwijze in woongebied. De regels kunnen echter niet worden toegepast voor grootschalige niet-woonprogramma's die door hun aard wel in de woonkern kunnen worden geïntegreerd zoals klinieken, scholen en andere grootschalige gemeenschapsfuncties, niet-hinderlijke bedrijven, grootschalige kantoorcomplexen.”

2.2

De verwerende partij overweegt hieromtrent het volgende in de bestreden beslissing:

“ ...

c) De aanvraag valt onder de toepassing van de algemene bouwverordening van Leuven. Gezien de aanvraag werd ingediend voor 12 augustus 2013 is de eerste versie van de algemene bouwverordening van 2010 van toepassing. De belanghebbende derde stelt dat er inzake de bouwdieptes strijdigheden zijn met de algemene bouwverordening. Daar dient echter tegenover gesteld te worden dat art. 1.1. van het hoofdstuk 2 van de algemene bouwverordening bepaalt dat de regels over inplanting, volume en uitzicht van de gebouwen en hun omgeving niet van toepassing zijn op gebouwen bedoeld voor met het wonen verenigbare niet-woonfuncties die de schaal van een woongebouw ver overschrijden. Ook de bepaling over de gronddekking op keldergarages is opgenomen onder deze voorschriften onder hoofdstuk 2 (art. 5.1.), zodat ook hier kan worden op afgeweken.

...”

2.3

Met de verzoekende partijen moet worden vastgesteld dat de motivering in de bestreden beslissing niet verder reikt dan het louter parafraseren van het begrip “gebouwen bedoeld voor met het wonen verenigbare niet-woonfuncties, die de schaal van een woongebouw ver overschrijden”, zonder dat gemotiveerd wordt waarom de aanvraag valt onder dit begrip.

Nochtans vereist dit begrip een dubbele beoordeling of appreciatie, met name enerzijds de vraag of het gaat om “met het wonen verenigbare niet-woonfuncties”, en anderzijds de vraag of deze de “schaal van een woongebouw ver overschrijden”.

Het komt de Raad inderdaad niet toe om zelf deze beoordeling over te doen, maar de Raad is wel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend. Daarbij kan hij in principe enkel rekening houden met de motieven die worden veruitwendigd in de bestreden beslissing.

Hoewel onder letter c) geen motivering wordt gegeven over de verenigbaarheid van de functie met het wonen, moet worden vastgesteld dat verder in het bestreden besluit, onder letter f), wel wordt gemotiveerd waarom de verwerende partij van oordeel is dat de bedrijvigheid in kwestie verweven kan worden in het woonweefsel. Of deze motivering pertinent en draagkrachtig is, komt aan bod bij de beoordeling van het vierde middel. In het kader van de beoordeling van onderhavig middel volstaat het om vast te stellen dat de bestreden beslissing een motivering bevat die kan worden gelinkt aan het eerste deel van het begrip “gebouwen bedoeld voor met het wonen verenigbare niet-woonfuncties, die de schaal van een woongebouw ver overschrijden”.

Een motivering over het tweede deel van voornoemd begrip, met name de vraag of “de gebouwen de schaal van een woongebouw ver overschrijden”, ontbreekt evenwel volledig.

In tegenstelling tot hetgeen de tussenkommende partij stelt, volstaat het in deze niet om te verwijzen naar de beschrijving van de aanvraag in de bestreden beslissing.

Dit klemmt des te meer omdat de verzoekende partijen in hun nota voor de verwerende partij (stuk 8 dossier verzoekende partijen) op blz. 16 uitdrukkelijk hadden geanticipeerd op een mogelijke toepassing van deze uitzonderingsbepaling:

“ ...
Indien de aanvrager zou willen voorhouden dat de aanvraag betrekking heeft op niet grootschalige handelsfunctie, dan moet ook hier de consequentie aan worden verbonden dat de regels inzake inplanting wel degelijk van toepassing zijn.
... ”

Gelet op dit bezwaar diende de verwerende haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger te motiveren.

De repliek van de tussenkommende partij dat het begrip “overschrijden van de schaal van een woongebouw” niet gelijkgesteld kan worden met “grootschalige handel” zoals bedoeld in het RUP, betreft een *post factum* motivering en kan dan ook niet in rekening gebracht worden bij de beoordeling van de ingeroepen schending van de formele motiveringsplicht.

De Raad kan enkel rekening houden met de motivering die in de bestreden beslissing is opgenomen, en deze is zoals gezegd dus minstens op één punt niet afdoende of zelfs onbestaande.

Het eerste middelonderdeel is gegrond en moet tot de vernietiging leiden.

2.4

De Raad wenst daarbij niet vooruit te lopen op de door de verzoekende partijen aangevoerde specifieke schendingen van de voorschriften van hoofdstuk 2 ABL, aangezien de verwerende partij zich hierover in de bestreden niet heeft uitgesproken (gelet op de toepassing van de uitzondering) en deze beoordeling in de eerste plaats toekomt aan de verwerende partij.

Tweede onderdeel

3.

In een tweede onderdeel voeren de verzoekende partijen in essentie aan dat er niet op rechtsgeldige wijze werd afgeweken van de parkeerverordening, minstens dat de opgegeven motivering op dit punt niet toereikend is.

3.1

De verwerende partij overweegt hieromtrent het volgende in de bestreden beslissing:

“ ...

d) De belanghebbende derde stelt nog dat niet voldaan is aan de parkeerverordening. Bij de uitbreiding van de handelszaak dient per begonnen schijf van 75m² een bijkomende parkeerplaats voorzien te worden. De kelder brengt ca. 450m² bijkomende vloeroppervlakte met zich mee, wat betekent dat 6 bijkomende parkeerplaatsen zouden moeten worden voorzien. Op de plannen is binnen de parkeerkelder een kleinere afgebakende parkeerzone opgetekend voor drie wagens, die in principe verschillende afmetingen kan aannemen. Gezien echter uit de verdere beoordeling van de aanvraag blijkt dat de bijkomende ruimte als stockage wordt aangewend en niet dynamiekverhogend is, kan een afwijkend lager aantal parkeerplaatsen aanvaard worden. Bij het ontbreken van parkeerplaatsen, kan in toepassing op art. 6 van de parkeerverordening een belasting geheven worden, wat echter buiten de stedenbouwkundige beoordeling valt.

...”

De verwerende partij gaat er dus van uit dat de parkeerverordening toepasselijk is op onderhavige aanvraag, dat hieruit volgt dat er in principe 6 bijkomende parkeerplaatsen moeten worden voorzien terwijl de aanvraag er maar drie voorziet, maar dat van deze verplichting kan worden afgeweken.

3.2

De stelling van de tussenkomenende partij dat de parkeerverordening niet van toepassing is op onderhavige aanvraag gelet op de overgangsbepaling van artikel 8 van de verordening, kan niet worden bijgetreden. Deze bepaling luidt als volgt:

“Voor de stedenbouwkundige aanvragen die ingediend werden voor het van kracht worden van deze verordening en waarvoor het 2^{de} PV van vaststelling werd opgesteld voor deze datum, gelden de normering en de berekening, zoals bepaald in het belastingsreglement dat van toepassing was op de ontbrekende parkeerplaatsen op het ogenblik van de stedenbouwkundige aanvraag.

Op de stedenbouwkundige aanvragen ingediend voor het van kracht worden van deze verordening, waarvoor het 2^{de} PV van vaststelling op dat ogenblik nog niet is opgesteld, is onderhavige verordening integraal van toepassing voor wat het ontbreken van parkeerplaatsen betreft.

(...)”

Het wordt evenwel niet betwist door de tussenkomenende partij dat het bedoelde tweede proces-verbaal van vaststelling niet werd opgemaakt (vóór de het van kracht worden van de verordening), zodat de verordening integraal van toepassing is. Dit ongeacht de vraag of het eerste proces-verbaal werd opgesteld.

Bovendien heeft deze overgangsbepaling enkel betrekking op het ontbreken van parkeerplaatsen en de vraag welk (belastings)reglement in dat geval toegepast moet worden.

Deze bepaling dient immers samen gelezen te worden met artikel 6 (belasting), dat luidt als volgt:

“Indien de parkeerplaatsen en fietsenstallingen volgens deze verordening niet aangelegd (of niet kunnen aangelegd) worden, worden de verplichtingen voortkomend uit deze verordening vervangen worden door de betaling van de door het belastingsreglement ter zake opgelegde verplichting.”

In tegenstelling tot hetgeen de tussenkommende partij hierover stelt, bevat voornoemd artikel 6 geen “interne” afwijkingsmogelijkheid van de verplichting om een minimum aantal parkeerplaatsen te voorzien, maar koppelt zij louter (financiële) gevolgen aan een door de overheid vergunde afwijking.

De door de tussenkommende partij opgeworpen exceptie van onontvankelijkheid wordt verworpen.

3.3

Hoewel dit in de bestreden beslissing niet uitdrukkelijk wordt vermeld, is het ook voor de verzoekende partijen duidelijk dat hier toepassing wordt gemaakt van de generieke afwijkingsmogelijkheid van artikel 4.4.1, §1 VCRO.

De relevante artikelen 4.3.1, §1, lid 1, 1°, a) VCRO en 4.4.1, §1 VCRO luiden (in hun toepasselijke versie) respectievelijk als volgt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

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

“§1. In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften (...) met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

1° de bestemming;

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;

3° het aantal bouwlagen.”

Eveneens relevant is de verduidelijking in de parlementaire voorbereiding met betrekking tot artikel 4.4.1, §1 VCRO (*Parl.St. VI.Parl., 2008-2009, stuk 2011/1, 136, nr. 430*), waarin het volgende wordt overwogen:

“ ...

Het begrip “beperkte afwijking” wijst erop dat er geen sprake kan zijn van afwijkingen van essentiële gegevens van het plan of de vergunning.

De ontwerptekst benadrukt de bestaande regelgeving conform dewelke alleszins geen afwijkingen kunnen worden toegestaan wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Deze opsomming is echter niet limitatief: ook andere essentiële afwijkingen zijn uitgesloten. Zo mag men via een afwijking niet laten bouwen in zones waar een bouwverbod geldt, zoals voortuinen en zijdelingse non-aedificandizones. Het is bvb. evenmin mogelijk om percelen samen te voegen als dit niet in de voorschriften voorzien is.

Het begrip “beperkte afwijking” moet worden onderscheiden van de “marginale afwijkingen” bij het as built-attest (nieuw artikel 99, §1, DRO). Marginale afwijkingen staan in relatie tot de bouwplannen, terwijl het “beperkte karakter” van beperkte afwijkingen afgemeten moet worden aan de vigerende stedenbouwkundige voorschriften.”

Op basis van geciteerde tekstfragmenten dient verwerende partij op concrete wijze, en met inachtneming van de bezwaren, de adviezen en de argumentatie in het beroepsschrift, te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften, en of de gevraagde afwijking op deze voorschriften kan worden beschouwd als een (toegelaten) beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO.

Op grond van vermelde bepaling is de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften van de parkeerverordening toe te staan, aan een dubbele restrictie onderworpen. Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat de afwijkingen enkel betrekking mogen hebben op de perceelafmetingen, alsmede op de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, en niet op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Bovendien vereist artikel 4.4.1, §1 VCRO dat het om “beperkte” afwijkingen gaat, waarbij het beperkte karakter moet afgemeten worden aan de vigerende voorschriften.

De Raad kan zijn beoordeling van de conformiteit van de betreffende afwijking met artikel 4.4.1, §1 VCRO niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar beslissing duidelijk de met de gevraagde afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

3.4

Zoals blijkt uit het hierboven weergegeven citaat, overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de gevraagde afwijking van de parkeernorm “aanvaardbaar” is omdat “*de bijkomende ruimte als stockage wordt aangewend en niet dynamiekverhogend is*”.

Of een afwijking op de parkeernorm “aanvaardbaar” is, zegt evenwel niets over het “beperkt” karakter van de toegestane afwijking. Dit beperkt karakter moet zoals gezegd afgemeten worden aan de vigerende voorschriften.

De Raad stelt vast dat de afwijking van zes parkeerplaatsen naar drie, hetgeen een halvering is van het minimum aantal parkeerplaatsen, bij gebrek aan nadere motivering bezwaarlijk als een beperkte afwijking kan worden beschouwd.

3.5

Het tweede middelonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan GGR-K4 'Tiensesteenweg, stad en voorstad', goedgekeurd door de verwerende partij op 7 augustus 2014, en van het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

1.1.

In het eerste onderdeel van het middel voeren de verzoekende partijen aan dat binnen de zone W1 grootschalige handelsactiviteiten niet zijn toegelaten. Het van toepassing zijnde RUP 'Tiensesteenweg, stad en voorstad' definieert dit begrip niet, maar in het aanpalende RUP 'Tiensesteenweg, grootschalige kleinhandel' wordt het begrip 'grootschalige kleinhandel' wel gedefinieerd. De verzoekende partijen halen ook andere definities aan. Hieruit leiden de verzoekende partijen af dat een grootschalige handelszaak een handelszaak is waarvan de bruto vloeroppervlakte een bepaalde omvang overschrijdt.

De verzoekende partijen stellen dat volgens het statistisch formulier momenteel 647 m² van de drie gebouwen gebruikt zou worden voor andere functies dan wonen, en dat een uitbreiding gerealiseerd zou worden van 454 m², waardoor de totale oppervlakte ongeveer 1.100 m² bedraagt. Dit is boven de ondergrens uit de omzendbrief van 9 december 2011 "afwegingskader voor grootschalige detailhandel" (1.000 m²) en ver boven de ondergrens uit het RUP 'Tiensesteenweg, grootschalige detailhandel' (750 m²). De aangevraagde uitbreiding heeft dus tot gevolg dat de zaak als grootschalige handel moet worden beschouwd.

Vervolgens voeren de verzoekende partijen aan dat de motivering in de bestreden beslissing gesteund is op onjuiste gegevens en niet afdoende is.

In de eerste plaats zou het niet duidelijk zijn hoe de verwerende partij tot een bruto bebouwde oppervlakte van 958 m² komt. De verzoekende partijen merken op dat het begrip bruto vloeroppervlakte een begrip is dat in diverse wetgevingen en documenten wordt gedefinieerd en dat het in grote lijnen altijd gaat om de oppervlakte van alle vloeronderdelen (boven- of ondergronds), inclusief degene die bestemd zijn voor stockage, en inclusief ondergrondse delen van een gebouw. Ook opslagplaatsen moeten worden meegeteld.

Als uitgegaan wordt van het statistisch formulier, bedraagt de bruto vloeroppervlakte volgens de verzoekende partijen 1.100 m². De verzoekende partijen verwijzen in dit verband ook nog naar punt e) van de bestreden beslissing. Zij herhalen dat het een raadsel is hoe de verwerende partij tot een bruto vloeroppervlakte van 958 m² komt.

Ten tweede zou de verwerende partij de discussie verder verenigen tot de omvang van de verkoopsoppervlakte die maar 150 m² is. De verwerende partij stelt ook dat het gaat om een middelgrote gespecialiseerde ruimtebehoevende detailhandel. Deze motivering miskent volgens de verzoekende partijen het begrip 'grootschalige handelsactiviteiten'.

De verzoekende partijen betogen dat uit de context van het voorschrift en uit het feit dat het van toepassing zijnde RUP gelijktijdig werd aangenomen met het RUP 'Tiensesteenweg, grootschalige kleinhandel' duidelijk blijkt dat de stad Leuven 'grootschalige kleinhandel' heeft willen weren in het gedeelte van de Tiensesteenweg dat beheerst is door het RUP 'Tiensesteenweg, stad en voorstad'.

Zij benadrukken nog dat de bruto-vloeroppervlakte in aanmerking genomen moet worden, dat de precieze omvang niet is bepaald en er ook vanuit spraakgebruikelijke definities geen harde norm kan worden afgeleid, maar dat 1.000 m² wel algemeen als grens wordt vooropgesteld. Een handelsruimte van meer dan 1.100 m² is onmiskenbaar een grootschalige handelsactiviteit.

De bestreden beslissing is daardoor strijdig met de voorschriften van het RUP.

1.2.

In een tweede onderdeel van het middel wijzen de verzoekende partijen op de voorschriften voor waardevolle gebouwen van het RUP.

In hun bezwaarschrift hebben de verzoekende partijen aangegeven dat de aanvraag tot gevolg heeft dat de bestaande tuin achter de woning op het huisnummer 282 verdwijnt en dat hier sprake was van een kleinschalig geheel van tuinmuurtjes en bomen. Zij voeren aan dat deze oorspronkelijke tuinstructuur integraal deel uitmaakt van de selectie als waardevol gebouw en dat aanvragen getoetst moeten worden aan de erfgoedwaarde van deze tuinstructuren. De uitbreiding van het bestaande gebouw doet volgens de verzoekende partijen afbreuk aan de tuin van het in het RUP geselecteerd waardevol gebouw.

De motivering in de bestreden beslissing zou niet afdoende zijn. De redenering dat het voorschrift van het RUP dateert van nadat de tuinstructuur achter de woning met huisnummer 282 is weggehaald, zodat die structuur ook niet beschermd is, miskent volgens de verzoekende partijen het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad van State en het arrest van de Raad. Als gevolg van de terugwerkende kracht van deze arresten, komt het de verwerende partij toe om te beslissen over de aanvraag die ingediend is in 2004, op een ogenblik dat de tuinstructuur wel aanwezig was.

De verzoekende partijen stellen dat het voorschrift uitdrukkelijk stelt dat de oorspronkelijke tuinstructuren mee geselecteerd zijn en mee deel uitmaken van de bescherming die door dit voorschrift wordt gegeven. De bescherming slaat dus ook op elementen die reeds zonder vergunning zijn verwijderd.

De verzoekende partijen betogen dat het niet aan hen toekomt om aan te tonen dat de bestaande toestand erfgoedwaarde had. Uit het voorschrift zou duidelijk blijken dat de eventuele erfgoedwaarde door de verwerende partij beoordeeld moet worden. De verwerende partij dient op basis van de stukken van het dossier een afweging te maken.

Ten slotte voeren de verzoekende partijen aan dat het gegeven dat de woning met huisnummer 282 voorafgaand aan de uitvoering van de werken een eigen tuin had, terwijl dit ingevolge de uitgevoerde werken niet langer het geval is, niet door de verwerende partij werd beoordeeld.

1.3.

In een derde onderdeel wijzen de verzoekende partijen op de voorschriften voor waardevolle architecturale gehelen.

De verzoekende partijen stellen dat door de vergunde werken de drie woningen op de gelijkvloerse verdieping *de facto* worden samengevoegd, dat ook de tuinen worden samengevoegd tot één geheel en dat ondergronds één volume wordt gecreëerd. Dit kan volgens de verzoekende partijen niet beschouwd worden als een behoud van “inplanting en opstelling”, schaal en “gevelgeleding”.

De stelling in de bestreden beslissing dat de gevelgeleding niet wijzigt, is niet correct, omdat de achtergevel niet langer geleed is maar één geheel vormt. Het standpunt dat de ondergrondse

verdieping geen schaalvergroting met zich meebrengt, wordt niet verder onderbouwd en is niet evident, nu het volume met 800 m² toeneemt. De opstelling zou ten slotte wel degelijk wijzigen, nu de drie tuinen worden samengevoegd.

2.

In haar antwoordnota stelt de verwerende partij dat de vraag of de activiteiten van de tussenkomende partij beschouwd dienen te worden als grootschalige handelsactiviteiten, werd besproken op de hoorzitting. De argumentatie van de verzoekende partijen en de tussenkomende partij wordt aangehaald. Rekening houdend met deze opmerkingen, heeft de verwerende partij de aanvraag getoetst aan de overeenstemming met de voorschriften van het GRUP en zij citeert de relevante overwegingen uit de bestreden beslissing.

De verwerende partij houdt voor dat zij in de bestreden beslissing in alle redelijkheid tot de conclusie is kunnen komen dat (1) de zaak als een middelgrote gespecialiseerde ruimtebehoevende detailhandel kan worden beschouwd en niet als een grootschalige handel zoals bedoeld in het GRUP en (2) dat de aanvraag in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften voor de zone.

3.

3.1.

De tussenkomende partij stelt dat het RUP het begrip grootschalige handelsactiviteiten niet definieert en dat de verzoekende partijen de begrippen 'grootschalige kleinhandel' en 'grootschalige detailhandel' uit het RUP 'Tiensesteenweg, Grootschalige kleinhandel' gemakshalve tracht aan te wenden bij de voorschriften van het van toepassing zijnde RUP. Dit is volgens de tussenkomende partij onjuist, omdat het gaat om andere begrippen en de begripsomschrijving uit een ander RUP hoegenaamd niet kan worden ingeroepen om tot de schending van het RUP te komen.

De tussenkomende partij poneert dat de schending van een onbestaand voorschrift uit het RUP niet kan worden opgeworpen. In essentie zou het eerste middelonderdeel loutere opportunistiekritiek betreffen over de invulling van het begrip 'grootschalige handelsactiviteiten'.

De motivering van de bestreden beslissing zou het begrip 'grootschalige handelsactiviteiten' ook niet kunnen schenden door te oordelen dat het gaat om een middelgrote gespecialiseerde ruimtebehoevende detailhandel aangezien het RUP geen begripsomschrijving bevat.

Voorts merkt de tussenkomende partij op dat de verzoekende partij zich wat betreft "onjuiste gegevens" beperkt tot de bruto bebouwde oppervlakte maar voor het overige zwijgt over de concrete en afdoende motivering.

De tussenkomende partij stelt vervolgens dat de kritiek op de berekening van de bruto bebouwde oppervlakte betrekking heeft op een overtollig motief. Een materiële vergissing in de berekening van de bruto bebouwde oppervlakte zou op geen enkele wijze de wettigheid van de bestreden beslissing aantasten, des te meer nu de ondergrens van 1000 m² een richtwaarde is en voor het overige in de bestreden beslissing afdoende gemotiveerd wordt waarom de verwerende partij van oordeel is dat het bedrijf van de tussenkomende partij een gespecialiseerde handel uitmaakt.

De redenering van de verzoekende partijen zou bovendien op een verkeerde lezing van de bestreden beslissing rusten. De verzoekende partijen gaan ervan uit dat 647 m² + 454 m² de bruto bebouwde oppervlakte in de nieuwe toestand vormt, maar volgens de tussenkomende partij volgt dit niet uit de overwegingen van de bestreden beslissing. Het komt aan de verzoekende partijen

toe om op basis van de plannen bij de aanvraag concreet aan te tonen waarom de berekening van de verwerende partij niet zou kloppen.

3.2.

Wat betreft het tweede middelonderdeel stelt de tussenkomende partij dat het inderdaad zo is dat de in 2004 ingediende aanvraag als gevolg van het gezag van gewijsde van de vernietigingsarresten van de Raad van State en de Raad door de verwerende partij beoordeeld diende te worden overeenkomstig de nieuwe stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Dit heeft volgens de tussenkomende partij evenwel allerminst tot gevolg dat er een verruimde, retroactieve selectie van te beschermen erfgoedwaarden in de geest van het RUP toegepast zou moeten worden.

De motivering in de bestreden beslissing dat op het ogenblik van de selectie als erfgoed er zich geen enkel beschermenswaardig element bevond in de tuin, is dan ook niet strijdig met het gezag van gewijsde van voormelde arresten. De tussenkomende partij merkt op dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift niet betwisten dat op het moment van de selectie de tuin geen beschermingswaardige elementen bevatte.

De tussenkomende partij wijst er verder op dat de toelichtingsnota bij de lijst van waardevolle gebouwen en waardevolle architecturale gehelen de erfgoedwaarde van elk opgenomen gebouw verduidelijkt. *In casu* wordt enkel de architectuur en beeldbepalende waarde van het gebouw toegelicht, maar wordt met geen woord gerept over de (erfgoedwaarde van de) tuin, in tegenstelling tot andere gebouwen met tuin of park die in de lijst zijn opgenomen. Het oordeel van de verwerende partij dat er zich geen enkel beschermenswaardig element bevond in de tuin, is volgens de tussenkomende partij dan ook niet onjuist noch niet-afdoende, nu er geen enkele aanwijzing bestaat waarom in de tuin erfgoedwaarden geselecteerd zouden zijn, dan wel ooit aanwezig zouden zijn geweest.

Zelfs indien de Raad van oordeel zou zijn dat de vermeende erfgoedwaarde van de tuin van vóór de uitvoering van de werken en ruim van vóór de selectie als erfgoed door de verwerende partij mee in overweging genomen had moeten worden, merkt de tussenkomende partij opnieuw op dat in de bestreden beslissing wordt overwogen dat er geen enkele aanwijzing is dat “dergelijke elementen” aanwezig waren en dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de vastgestelde afwezigheid van elementen met erfgoedwaarde onjuist is.

De tussenkomende partij stelt verder dat het gegeven dat de woning met huisnummer 282 een eigen tuin zou hebben gehad en ingevolge de uitgevoerde werken niet meer, irrelevant is omdat het geen uitstaans heeft met de vermeende erfgoedwaarde van de tuin. De verzoekende partijen zouden ook onterecht stellen dat het gegeven dat de woning met huisnummer 282 een eigen tuin zou gehad hebben, niet is beoordeeld door de verwerende partij. Dit aspect is volgens de tussenkomende partij wel mee in overweging genomen.

3.3.

De tussenkomende partij voert aan dat de verzoekende partijen in het derde middelonderdeel loutere opportunitetskritiek uiten op het oordeel van de verwerende partij over de kenmerken van het waardevol architecturaal geheel.

Volgens de tussenkomende partij leiden de verzoekende partijen volkomen onterecht uit het samenvoegen van de tuinen af dat de gevelgeleding van het gebouw aan de achtergevel wijzigt. Dit zou geenszins het geval zijn, nu de verschillen van de onderscheiden gebouwen wel degelijk aanwezig blijven. Een tuin of tuinmuur is bovendien geen gevel.

In de bestreden beslissing wordt volgens de tussenkomende partijen ook terecht overwogen dat de inplanting en de opstelling niet wijzigt. Het oordeel van de verwerende partij is niet feitelijk onjuist.

De tussenkomende partij benadrukt dat het niet is omdat de gebouwen een gemeenschappelijke functie krijgen, dat zij hun onderscheiden waardevolle architecturale eigenschappen daardoor per definitie zouden verliezen.

4.

4.1.

De verzoekende partijen betwisten in hun wederantwoordnota eerst dat zij opportuïteitskritiek uiten over de invulling van het begrip 'grootschalige handel' uit het RUP door de verwerende partij; het gaat volgens hen om wettigheidskritiek.

De verzoekende partijen benadrukken verder dat de verwerende partij haar oordeel enkel steunt op het 'typebepalingenbesluit', maar op geen enkele wijze rekening houdt met de interpretatie die de stad Leuven aan het begrip heeft gegeven in andere door haar opgestelde RUP's. De stad Leuven heeft duidelijk in een RUP dat van toepassing is op de Tiensesteenweg maar in een ander gebied gedefinieerd wat zij beschouwt als grootschalige handel.

De verwerende partij motiveert volgens de verzoekende partijen op geen enkele wijze waarom enkel de interpretatie van het 'typebepalingenbesluit' van 11 april 2008 wordt gevolgd, terwijl zij over de interpretatie van het begrip 'grootschalige handel' een nota hebben ingediend en de gevolgde interpretatie niet bindend is ten aanzien van het RUP.

De verzoekende partijen zien verder niet in op welke wijze het begrip 'grootschalige handel' een verschil vormt met het begrip 'grootschalige kleinhandel'. Het woord 'klein' zou betrekking hebben op het soort handel een geenszins op de grootte van de handel. De verzoekende partijen herhalen dat de verwerende partij het begrip 'grootschalige kleinhandel' miskent.

De tussenkomende partij zou zich vergissen waar zij stelt dat de motivering van het begrip 'grootschalige handel' niet kan worden geschonden door een bepaalde handel als middelgrote gespecialiseerde detailhandel te kwalificeren.

De tussenkomende partij kan volgens de verzoekende partijen evenmin gevolgd worden waar deze stelt dat een materiële vergissing in de berekening van de bruto vloeroppervlakte niet kan leiden tot een onwettige beslissing. Uit de bestreden beslissing zou immers blijken dat het criterium van 1.000 m² voor de verwerende partij doorslaggevend is geweest om te oordelen dat het niet gaat om grootschalige handel. De verzoekende partijen wijzen erop dat de verwerende partij de foutieve berekening van de bruto vloeroppervlakte zelfs niet betwist. Ook de tussenkomende partij zou niet weten op welke wijze de verwerende partij tot een oppervlakte van 958 m² is gekomen.

4.2.

De verzoekende partijen repliceren dat het RUP zeer duidelijk is en dat de oorspronkelijke structuren integraal deel uitmaken van de selectie. Er is volgens de verzoekende partijen dus wel degelijke een noodzakelijke selectie van te beschermen erfgoedwaarden als zij oorspronkelijk aanwezig waren maar ondertussen zijn verwijderd. De motivering in de bestreden beslissing is bijgevolg strijdig met het gezag van gewijsde van de betrokken arresten.

Vervolgens repliceren de verzoekende partijen dat het RUP evenzeer duidelijk is in de mate dat het niet aan de verzoekende partijen maar wel aan de verwerende partij toekomt om te beoordelen

of er beschermenswaardige elementen aanwezig waren in de tuin. Het feit dat er in de toelichtingsnota niets staat vermeld, zou niet relevant zijn.

Ten slotte betogen de verzoekende partijen nog dat de verwerende partij niet kan stellen dat er ook geen enkele aanwijzing was dat dergelijke (erfgoed)elementen aanwezig waren nu zij dit niet heeft nagegaan voor wat betreft de woning met huisnummer 282, waar de tuin is verdwenen.

4.3.

Wat betreft het derde middelonderdeel dupliceren de verzoekende partijen eerst dat hun grieven betrekking hebben op de motivering en de verkeerde interpretatie door de verwerende partij van het RUP.

De tussenkomende partij zou deze problematiek trachten te verhullen door zich enkel toe te spitsen op bepaalde punten maar betwist niet dat er een wijziging is van de schaal.

Ten slotte stellen de verzoekende partijen dat als door de vergunning drie woningen op de gelijkvloerse verdieping in de feiten worden verenigd, er duidelijk een probleem is nu niet wordt betwist dat er sprake is van waardevolle architecturale eigenschappen.

5.

De verwerende partij herneemt in haar laatste nota de argumentatie uit haar antwoordnota.

6.

6.1.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting argumenteert de tussenkomende partij nog dat bij de beoordeling van de vergunbaarheid van de voorgelegde aanvraag de toetsing aan het RUP dient te worden beperkt tot de term 'grootschalige handel' zoals dit naar het oordeel van de vergunningverlenende overheid geïnterpreteerd moet worden. Van de vergunningverlenende overheid kan niet worden geëist dat zij het begrip 'grootschalige detailhandel', laat staan de daarvoor geldende vloeroppervlaktes uit andere RUP's identificeert met het begrip 'grootschalige handel' waarvan sprake in het van toepassing zijnde RUP.

Het is volgens de tussenkomende partij evident dat de term 'grootschalige handel' een volledig andere lading dekt dan het begrip grootschalige detailhandel, waarbij het duidelijk is dat 'grootschalige handel' veel intensiever is, nu dit ook op grootschalige groothandel zou slaan, waar bedrijfsoppervlaktes een veelvoud zijn van de oppervlaktes die nodig zijn voor grootschalige kleinhandel.

Ten slotte poneert de tussenkomende partij nog dat het niet is omdat binnen het bestemmingsgebied waarin de vergunde inrichting gelegen is, grootschalige handelsactiviteiten verboden zijn, dat daaruit zou kunnen worden afgeleid dat ook grootschalige kleinhandelsactiviteiten verboden zijn.

6.2.

De tussenkomende partij herneemt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting de argumentatie over het tweede en het derde middelonderdeel uit haar schriftelijke uiteenzetting.

Eerste middelonderdeel

1.1

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Het wordt niet betwist dat de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen zijn binnen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan GGR-K4 'Tiensesteenweg, stad en voorstad' (hierna 'het RUP') en dat de verwerende partij, bij het nemen van de herstelbeslissing, de aanvraag diende te toetsen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.

1.2

De verzoekende partijen voeren in een eerste onderdeel in essentie aan dat het RUP grootschalige handelsactiviteiten verbiedt en dat de verwerende partij niet afdoende en op basis van verkeerde gegevens motiveert waarom het *in casu* niet om grootschalige handelsactiviteiten gaat.

1.3.

De aanvraag is gelegen binnen de zone voor wonen 1 (W1). Artikel 3.1.1 'Bestemming' bepaalt:

"De zone voor wonen W1 is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten, openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen. Deze activiteiten en voorzieningen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Grootschalige handelsactiviteiten zijn niet toegelaten. Als uitzondering hierop wordt binnen projectzone 2 één (grootschalige) kleinhandelsfunctie toegelaten, voor zover deze ook een belangrijke buurtondersteunende functie heeft."

De toelichting bij dit artikel bepaalt:

"Binnen de zone voor wonen 1 (W1) zijn wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen evenwaardige functies. Kleinschalige (bakker, krantenwinkel,...), gespecialiseerde kleinhandel op middelgrote schaal (electro, keuken, ...), kantoren,... worden toegelaten. Als voorwaarde geldt echter dat de activiteiten en voorzieningen verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Hierbij vormt de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid een belangrijk aandachtspunt. Vanwege de strategische ligging binnen de dichtbebouwde wijken en het buurtondersteunende karakter wordt binnen projectzone 2 één (grootschalige) kleinhandelsfunctie toegelaten. Een eventuele nieuwe grootschalige handelsfunctie moet steeds handel in dagelijkse verbruiksgoederen zijn. De bestaande handelszaak kan behouden blijven. De zone voor wonen 1 (W1) is (deels) gelegen binnen een beschermingszone voor waterwinningsgebied (Abdij-Cadol). Het besluit van de Vlaamse Executieve, 27/03/1985, houdende reglementering van de handelingen binnen de watergebieden en de beschermingszones, en latere wijzigingen, is hier van toepassing."

Uit voormelde bepaling volgt dat grootschalige handelsactiviteiten niet zijn toegelaten. Het komt derhalve aan de verwerende partij toe om te onderzoeken en te beoordelen of door de

(ondergrondse) uitbreiding van de matrassenzaak de handelszaak van de tussenkomende partij te kwalificeren is als een grootschalige handelsactiviteit.

1.4

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij vast dat in het RUP geen definitie is opgenomen wat betreft het begrip 'grootschalige handel' en dat er een grote variëteit aan definities vast te stellen is binnen diverse lokale regelgeving, binnen het structuurplanningsproces en sectorale wetgeving. Volgens de verwerende partij kan de juridisch meest verankerde definitie binnen het domein van de ruimtelijke ordening gevonden worden in artikel 2.8 van het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2008 tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen en diens bijlage (hierna: Typevoorschriftenbesluit). Dit artikel bepaalt: *“Grootschalige kleinhandel is distribuerende handel die zich richt op de verkoop van producten (inclusief diensten) aan eindgebruikers (vb. tuincentra). De richtwaarde is een minimale omvang van 1.000 m² bruto bebouwd oppervlak per winkel.”*

De verwerende partij berekent de bruto bebouwde oppervlakte op 958 m² en stelt vast dat dit onder de ondergrens blijft van de definitie uit het Typevoorschriftenbesluit.

Vervolgens wijst de verwerende partij erop dat binnen de socio-economische vergunningsplicht een ondergrens wordt gehanteerd van 400 m² verkoopsoppervlakte, dat hiervoor de winkelruimtes en aansluitende onbenoemde ruimte in aanmerking komt, en dat deze in de zaak van de tussenkomende partij samen slechts circa 150 m² groot zijn. De verwerende partij oordeelt dat de betrokken zaak te definiëren is als een gespecialiseerde zaak die ruimtebehoevend is, wat voortvloeit uit de grote behoefte aan stockage, waarbij deze stockage dynamiekverlagend is wat betreft de mobiliteit.

De verwerende partij wijst verder nog op de toelichting bij de bestemmingsvoorschriften van de zone W1 (zoals hiervoor aangehaald) en stelt dat de betrokken matrassenzaak wel degelijk een gespecialiseerde handel is. Uit de toelichting zou ook blijken dat de intentie bestond om dit soort bestaande zaken niet te treffen. Dit zou bevestigd worden in de uitzonderingsbepaling voor de Colruytvestiging.

De conclusie van de verwerende partij is dat de zaak als een middelgrote, gespecialiseerde ruimtebehoevende detailhandel kan worden beschouwd en niet als een grootschalige handel zoals bedoeld in het RUP. De aanvraag is volgens de verwerende partij in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het RUP.

1.5

Uit de hiervoor vermelde overwegingen van de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de verwerende partij er van uit gaat dat de zaak beschouwd kan worden als een “middelgrote gespecialiseerde ruimtebehoevende detailhandel” en niet als een “grootschalige handel” in de zin van het toepasselijke RUP.

De Raad stelt vast, en dit wordt door geen van de partijen betwist, dat het toepasselijke RUP (“Tiensesteenweg, stad en voorstad”), geen definitie bevat van het begrip “grootschalige handelsactiviteiten”. Bij gebrek aan wettelijke definitie dient een spraakgebruikelijke betekenis van het begrip “grootschalige handelsactiviteiten” gehanteerd te worden.

De verzoekende partijen kunnen niet gevolgd worden wanneer zij voor de invulling van het begrip “grootschalige handelsactiviteiten” vasthouden aan de definitie van het begrip “grootschalige kleinhandel” in het gemeentelijk RUP ‘Tiensesteenweg, Grootschalige kleinhandel’ en de hierin

opgenomen richtwaarde ("minimale omvang van 750 m² bruto bebouwd oppervlak per winkel"), nu het tenslotte gaat om een ander RUP.

De verwerende partij heeft zich voor de invulling van het niet-gedefinieerde begrip "grootschalige handelsactiviteiten" in de eerste plaats gesteund op de definitie van "grootschalige kleinhandel" die wordt gegeven in de toelichting bij de standaardtypebepaling van artikel 2.8 (specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel) in de bijlage bij het Typevoorschriftenbesluit. Deze definitie luidt als volgt:

"Grootschalige kleinhandel is distribuerende handel die zich richt op de verkoop van producten (inclusief diensten) aan eindgebruikers (vb tuincentra) De richtwaarde is een minimale omvang van 1000 m² bruto bebouwd oppervlak per winkel."

Deze bijlage, hoewel niet-verordenend van aard, bevat voorbeeld- of typevoorschriften die kunnen gebruikt worden in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, en vormt in de ogen van de Raad een dienstig kader om een invulling te geven aan het niet-gedefinieerde begrip "grootschalige handelsactiviteiten".

De verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat de verwerende partij, door zich te focussen op de richtwaarde van 1.000 m² uit het Typevoorschriftenbesluit, onjuist of kennelijk onredelijk heeft geoordeeld.

De verzoekende partijen maken evenmin aannemelijk dat de verwerende partij, door geen rekening te houden met de drempelwaarde van 750 m² uit het gemeentelijk RUP 'Tiensesteenweg, grootschalige kleinhandel', te kort schiet aan de op haar rustende motiveringsplicht. Anders dan de rechterlijke motiveringsplicht, houdt de motiveringsplicht die op de verwerende partij als vergunningverlenende overheid rust, niet in dat zij elk argument dat in de loop van de beroepsprocedure wordt opgeworpen, punt per punt dient te beantwoorden. Het volstaat dat uit de bestreden beslissing kan worden afgeleid waarom het bezwaar van de verzoekende partijen niet werd aangenomen. Dit is *in casu* het geval: de verwerende partij antwoordt op het bezwaar van de verzoekende partijen dat het toepasselijke RUP geen definitie bevat van het begrip grootschalige handel, en dat er aansluiting wordt gezocht bij de "juridisch meest verankerde" definitie van dit begrip binnen het domein van de ruimtelijke ordening in het Typevoorschriftenbesluit. De verzoekende partijen tonen niet aan dat deze benadering kennelijk onredelijk of onjuist is.

1.6

De verwerende partij heeft zich eveneens gesteund op het begrippenkader uit de regelgeving inzake de socio-economische vergunning. Zij verwijst ter zake naar de hier gehanteerde drempel van 400 m² netto handelsoppervlakte waarvoor de ruimtes "winkel" en aansluitende onbenoemde ruimte in aanmerking komt, en merkt op dat deze samen slechts 150 m² groot zijn. Zij besluit daaruit dat het gaat om een gespecialiseerde ruimtebehoevende zaak, waarbij dit laatste vooral te maken heeft met de grote behoefte aan stockage.

De verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat het foutief dan wel kennelijk onredelijk is van de verwerende partij om bij de invulling van het niet-gedefinieerde begrip grootschalige handel mede rekening te houden met het begrip en de drempelwaarde van de netto handelsoppervlakte uit de wetgeving inzake de vergunning van handelsvestigingen.

1.7

De verwerende partij komt op grond van voornoemde benadering tot het besluit dat de zaak als een "middelgrote gespecialiseerde ruimtebehoevende detailhandel" kan worden beschouwd en niet als een grootschalige handel zoals bedoeld in het toepasselijke RUP.

Door enkel aan te voeren dat de verwerende partij niet motiveert waarom zij besluit dat de bruto bebouwde oppervlakte 958 m² bedraagt, tonen de verzoekende partijen niet aan dat de verwerende partij niet wettig tot haar besluit kon komen. Het volstaat in dit verband evenmin om uit een optelsom van de in de vergunning weergegeven oppervlaktes van de onderscheiden delen (volgens de verzoekende partijen 1.100 m²) af te leiden dat men boven de drempel van 1.000 m² komt, te meer nu dit cijfer volgens het Typevoorschriftenbesluit slechts een “richtsnoer” betreft en dus geen grenswaarde. Dit geldt des te meer nu de verwerende partij ook uitdrukkelijk verwijst naar de netto handelsoppervlakte die ruim onder de grens van 400 m² uit de wetgeving op de vergunning van handelsvestigingen blijft, en het feit dat het ruimtebehoevend karakter te maken heeft met de grote behoefte aan stockage.

1.8

Het eerste middelonderdeel is ongegrond.

Tweede middelonderdeel

2.1

Voor gebouwen die geselecteerd zijn als waardevol gebouw bevat het RUP een aantal bijzondere voorschriften (artikel 2.5.3). Deze luiden als volgt:

“- Integrale sloop van het gebouw is enkel mogelijk in geval van overmacht of in geval de werken voor het behoud te ingrijpend zijn vanuit bouwtechnisch oogpunt en niet in verhouding staan tot de erfgoedwaarde van het gebouwen. Dit dient in een aan de aanvraag toegevoegde motivatienota erfgoed beschreven te worden en gedocumenteerd met foto's.

- Renovatie, verbouwing en/of uitbreiding dient met respect voor het bestaand volume, de kroonlijsthoogte en de verhoudingen van de oorspronkelijke gevelgeleding en structuur van het gebouw te gebeuren.

- Bouwkundige ingrepen dienen een gelijkwaardige architecturale kwaliteit te hebben die de erfgoedwaarde en beeldkwaliteit van het geselecteerde gebouw versterkt.

- Voor aanvragen die een waardevol gebouw betreffen wordt een aparte motivatienota erfgoed toegevoegd die een beschrijving geeft van de specifieke architecturale kenmerken van het gebouw en/of het architecturaal geheel en aangeeft hoe de geplande ingreep op deze kenmerken inspeelt.

- Oorspronkelijke park-, tuin-, paden- en voortuinstructuren maken integraal deel uit van de selectie.

- *Bij aanvragen over ingrepen aan park-, tuin-, paden- en voortuinstructuren wordt een aparte motivatienota erfgoed toegevoegd die beschrijving geeft van de aard van de structuren en de impact van de ingrepen op de waarde ervan.*
- *Alle nieuwe ingrepen dienen te worden getoetst aan de erfgoedwaarde.*
- *In historische tuinen en parken is aanplant met parktypische uitheemse bomen en struiken mogelijk.*

- Voor de gevel(s) (inclusief dakvlak) zichtbaar vanaf het openbaar domein gelden volgende bijzondere bepalingen:

- *Renovatie dient in functie te staan van het authentieke karakter van de gevel(s) en het architecturaal geheel waartoe het behoort.*

- *Storende ingrepen moeten weggewerkt worden of zodanig ingepast of verbouwd dat ze het geheel van het bouwwerk en het straatgeheel ondersteunen.*
- *Bij renovatie van de gevel dienen de authentieke kleur, vormgeving en materialen gerespecteerd te worden.*

- Zijn toegelaten in de gevel(s) en daken zichtbaar van af het openbaar domein:

- *Herstel in de oorspronkelijke toestand;*
- *Het vergroten of verkleinen van raam- en deuropeningen op voorwaarde dat deze geïntegreerd zijn in de verticale of horizontale geleding van de gevel;*
- *Nieuwe gevelopeningen op voorwaarde dat deze geïntegreerd zijn in de verticale of horizontale geleding van de gevel;*
- *Dakvlakramen op voorwaarde dat deze zo laag mogelijk tegen de kroonlijst geplaatst worden.”*

Deze bepalingen worden als volgt toegelicht:

“Onder overmacht wordt verstaan: structurele schade n.a.v. calamiteiten buiten de wil van de eigenaar, zoals brand of storm.

Dit kan bijvoorbeeld gaan om de aanwezigheid van huiszwam, vergevorderde betonrot, ...

Onder gevelgeleding wordt verstaan: alle kenmerken die de indeling van een gevel bepalen: aantal traveeën, bouwlagen, verticale en horizontale indeling van gevelopeningen (hoogtes, dorpels, ...), bijzonder elementen (zoals erkers, balkons, ...)

Onder structuur van het gebouw wordt verstaan: het geheel van dragende muren (binnen- en buitenmuren), daken en vloeren.

Onder gelijkwaardige architecturale kwaliteit wordt verstaan: een hoogwaardige eigentijdse vormgeving en/of materiaalgebruik evenwaardig aan de architectuur van het als beschermenswaardig bouwkundig erfgoed geselecteerd gebouw.

Alle landschapselementen met erfgoedwaarde (bv. typische bomen, struiken en vegetaties, ornamenten en andere parkconstructies, kenmerkend reliëf, historische padenstructuur) wordt gevraagd te behouden, te onderhouden en indien nodig te versterken.

Indien oorspronkelijk houten schrijnwerk aanwezig was, geniet bij vervanging hout steeds de voorkeur als materiaalgebruik voor het schrijnwerk. De oorspronkelijke indeling en profilering genieten eveneens de voorkeur. Vergrijzend hout is mogelijk. Voor het schrijnwerk in nieuwe openingen kan gekozen worden voor eigentijdse materialen en indeling. Voor hellende daken genieten authentieke materialen en kleur de voorkeur.”

Het wordt niet betwist dat de woning nr. 282 geselecteerd is als waardevol gebouw. In de toelichtingsnota bij het RUP wordt deze selectie als volgt toegelicht:

“Beschrijving:

Woonhuis met cottage-invloeden gebouwd in de jaren ‘1920. Villa van twee bouwlagen in rode baksteen met bepleisterde vlakken op bakstenen plint onder leien bedaking met afgeknotte puntgevel en overstekende dakranden. Rondboogvenster in voorgevel. Erkeruitbouw met balkon aan zijgevel. Ook de inkomdeur is in de zijgevel, bereikbaar via een trap en overdekt met een kleurrijk beglaasde luifel.

Erfgoedwaarde:

De woning heeft historische en architecturale waarde als vrij gaaf bewaard voorbeeld van nieuwbouw met cottage-invloeden na de wederopbouwperiode op de Tiensesteenweg.

Criteria voor selectie als waardevol gebouw en waardevol architecturaal geheel:

Vanwege de authenticiteit, de representativiteit (binnen de nieuwbouwperiode eind jaren '1920-jaren '1930 en cottagearchitectuur op de Tiensesteenweg), de ensemblewaarde (nieuwbouwegeheel 268-290, cottagegeheel 272-280) en de contextwaarde (beeldbepalend) werd het pand geselecteerd als waardevol gebouw.

Vanwege de hierboven beschreven ensemble- en contextwaarde maakt de woning deel uit van een waardevol architecturaal geheel."

2.2

De verzoekende partijen voeren in dit middelonderdeel in essentie aan dat de oorspronkelijke tuinstructuur van kleinschalige tuinmuurtjes en bomen achter de woning nr. 282, die thans door het uitvoeren van de werken reeds is verdwenen (en vervangen door een opgehoogde vlakte), deel uitmaakte van de selectie als waardevol gebouw en dat de aanvraag dan ook getoetst diende te worden aan de erfgoedwaarde van deze tuinstructuur. Dit zou in de bestreden beslissing niet afdoende zijn gebeurd.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast dat het RUP bepalingen bevat inzake tuinstructuren, maar dat uit de toelichting duidelijk blijkt dat het om landschapselementen met erfgoedwaarde moet gaan (typische bomen, struiken en vegetaties, ornamenten en andere parkconstructies, kenmerkend reliëf, historische padenstructuur). Volgens de verwerende partij vond de selectie plaats toen er zich geen enkele van deze elementen in de tuin bevonden en is er ook geen enkele aanwijzing dat dergelijke elementen aanwezig waren.

Met de verzoekende partijen moet evenwel vastgesteld worden dat volgens het verordenend voorschrift van artikel 2.5.3 van het RUP "oorspronkelijke park-, tuin-, paden- en voortuinstructuren (...) integraal deel uit(maken) van de selectie". Het begrip "oorspronkelijke" wijst op de toestand bij oprichting en valt dus niet noodzakelijk samen met de toestand zoals deze nog bestond op het ogenblik van de selectie anno 2014. De redenering van de verwerende en tussenkomende partij dat de tuinstructuur op het ogenblik van de selectie reeds was verwijderd, gaat dan ook niet op.

De verwerende en de tussenkomende partijen merken wel terecht op dat volgens de toelichting enkel "landschapselementen met erfgoedwaarde" behouden, onderhouden of versterkt moeten worden. De vraag of de oorspronkelijke tuinstructuur in kwestie erfgoedwaarde bezat, zal evenwel door de verwerende partij concreet moeten worden beoordeeld op basis van de motivatienota die de aanvrager volgens artikel 2.5.2 van het RUP bij de aanvraag moet voegen en die een beschrijving moet geven van de aard van de structuren en de impact van de ingrepen op de waarde ervan.

2.3

De conclusie van het voorgaande is dat de verwerende partij de aanvraag niet op afdoende wijze heeft getoetst aan de voorschriften inzake 'waardevolle gebouwen' van artikel 2.5.3 van het RUP.

Het tweede middelonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

Derde middelonderdeel

3.1

Voor gebouwen die deel uitmaken van een waardevol architecturaal geheel bevat het RUP een aantal bijzondere voorschriften. Deze luiden als volgt:

“- De gebouwen die niet als waardevol gebouw geselecteerd zijn, kunnen het voorwerp zijn van vervangende nieuwbouw met minstens gelijkwaardige architecturale beeldkwaliteiten. De beeldwaarde van het straatbeeld moet in dat geval gelijk blijven of verhogen.

- De kenmerken van als waardevol architecturaal geheel aangeduide bebouwing moeten bewaard blijven of versterkt worden zowel bij renovatie, als bij nieuwbouw. Onder kenmerken verstaan we: harmonie, materiaalgebruik, inplanting/opstelling, schaal, aantal bouwlagen, gevelgeleding, dakhelling en dakvorm en kroonlijsthoogte.”

Deze voorschriften worden als volgt toegelicht:

“Onder gelijkwaardige architecturale kwaliteit wordt verstaan: een hoogwaardige eigentijdse vormgeving en/of materiaalgebruik evenwaardig aan de architectuur van het waardevol architecturaal geheel.”

Het wordt niet betwist dat de woningen nr. 284 en 286, die samen met de woning nr. 282 de matrassenzaak van de tussenkomende partij vormt, geselecteerd zijn als waardevol architecturaal geheel, samen met de woningen nr. 288 en 290. De toelichting vermeldt:

“Beschrijving:

Ensemble van 4 woningen met sober gedetailleerde eclectische gevels van 2 bouwlagen onder mansardebedaking met dakuitbouwen. Baksteenarchitectuur. Deels vernieuwd schrijnwerk. Vermoedelijk jaren ‘1920.

Criteria voor selectie als waardevol architecturaal geheel (nrs. 268-290):

Vanwege de ensemblewaarde (nieuwbouwgeheel 268-290) en de contextwaarde (beeldbepalend) maken de panden deel uit van een waardevol architecturaal geheel.”

Ook de woning nr. 282 is geselecteerd als deel van een waardevol architecturaal geheel. Er kan hiervoor verwezen worden naar de toelichting aangehaald bij de beoordeling van het tweede middelonderdeel.

3.2

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat het aantal bouwlagen, de bedaking of gevelgeleding niet wijzigt, dat de ondergrondse verdieping geen schaalvergroting met zich meebrengt, dat de inplanting en opstelling dezelfde blijven, dat in de gevels slechts zeer ondergeschikte ingrepen plaatsvinden die geen afbreuk doen aan de bestaande harmonie en die gebeuren in een materiaalgebruik dat respectvol is.

De verzoekende partijen stellen dat door de vergunde werken de drie woningen op de gelijkvloerse verdieping *de facto* worden samengevoegd, dat ook de tuinen worden samengevoegd tot één geheel en dat ondergronds één volume wordt gecreëerd. Dit kan volgens de verzoekende partijen niet beschouwd worden als een behoud van “inplanting en opstelling”, schaal en “gevelgeleding”.

Het betoog van de verzoekende partijen overtuigt niet. Zij tonen niet aan dat het samenvoegen van de drie woningen op de gelijkvloerse verdieping leidt tot een gewijzigde inplanting en opstelling noch tot een wijziging van de schaal van de woningen en de gevelgeleding.

In de mate dat de verzoekende partijen het motief betwisten dat de gevelgeleding niet wijzigt omdat de achtergevel niet langer geled is maar één geheel vormt, moet worden vastgesteld dat uit de beschrijving van het waardevolle geheel en de criteria voor de selectie niet blijkt dat de achtergevel in voorliggend geval werd beschouwd als typerend kenmerk van het waardevolle architecturale geheel dat bewaard en/of versterkt moet worden. Het betwiste motief is dan ook niet onjuist of kennelijk onredelijk.

Uit de beschrijving van de aanvraag en de bijhorende plannen blijkt dat de uitbreiding hoofdzakelijk ondergronds plaatsvindt. Het motief dat de ondergrondse verdieping geen schaalvergroting met zich meebrengt, in de mate dat dit betrekking heeft op het waardevolle architecturale geheel, is evenmin kennelijk onjuist of kennelijk onredelijk.

De verzoekende partijen kunnen ook niet gevolgd worden dat de opstelling wijzigt omdat de drie tuinen worden samengevoegd. Uit de plannen kan niet worden afgeleid dat de samenvoeging van de tuinen leidt tot een gewijzigde opstelling van het waardevolle architecturale geheel, noch van de onderscheiden gebouwonderdelen.

3.3

Het derde middelonderdeel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, van de artikelen 4.3.1, 4.7.15 en 4.7.23 VCRO, en van het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen wijzen erop dat artikel 4.3.1 VCRO bepaalt dat een vergunning geweigerd moet worden indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Zij stellen dat de bedrijfsoppervlakte toeneemt met 75% en dat de verwerende partij toegeeft dat dit gebruikelijk leidt tot een verhoogde dynamiek. Dit zou hier niet het geval zijn omdat enkel de opslagcapaciteit verhoogt, waardoor het aantal leveringen zou afnemen.

De verwerende partij steunt zich op de hoorzitting waarin dit *“degelijk onderbouwd en overtuigend door de aanvrager werd weerlegd, gestaafd door wat op de plannen afleesbaar is met duiding van de exacte bedrijfsvoering.”* De verzoekende partijen voeren aan dat er op de hoorzitting niets onderbouwd en gestaafd werd en dat dit ook duidelijk blijkt uit de samenvatting van het standpunt van de tussenkommende partij in de bestreden beslissing. In elk geval steunt het standpunt niet op een concreet onderzoek van de zaak.

Vervolgens stellen de verzoekende partijen dat de leveringen op straat gebeuren en dat de initiële intentie van de tussenkommende partij om de leverende vrachtwagens binnen te doen rijden in het ondergrondse volume en daar te doen laden en lossen, nooit gerealiseerd is. De vrachtwagens kunnen immers onmogelijk binnenrijden en moeten op straat parkeren. Goederen worden binnengebracht via de inrijpoort.

De verzoekende partijen stellen ook dat zij geen behoefte hebben om te laten onderzoeken of vaststellen of de ondergrondse ruimte toegankelijk is voor het publiek. Zij stellen wel vast dat de verwerende partij een beslissing heeft genomen zonder dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar of een andere vertegenwoordiger een plaatsbezoek heeft gehouden, hetgeen nochtans makkelijk had gekund. De verwerende partij neemt haar beslissing op basis van eenvoudige verklaringen van de tussenkomende partij dat er in het ondergrondse volume enkel sprake is van stockage, die zij niet onderzoekt.

Volgens de verzoekende partijen valt, zelfs indien er enkel sprake is van stockage, niet in te zien hoe de verwerende partij hieruit kan afleiden dat de dynamiek afneemt in plaats van toeneemt. Indien men veronderstelt dat het aantal leveringen gelijk blijft omdat er meer geleverd kan worden op hetzelfde moment, negeert men volgens de verzoekende partijen dat dit nog altijd resulteert in meer opgeslagen goederen. Aangezien het de bedoeling van een handelszaak niet is dat de goederen opgeslagen blijven in een magazijn maar wel dat ze verkocht worden, is het duidelijk dat elk goed dat het magazijn binnenkomt, dit magazijn ooit ook verlaat, waarbij niet valt in te zien waarom uitgaande leveringen door het vergrote magazijn meer gegroepeerd zouden worden. De verzoekende partijen hebben steeds voorgehouden dat het aantal leveringen wel is verhoogd.

De verzoekende partij concluderen dat gelet op de enorme toename van de bedrijfsoppervlakte met maar liefst 75%, de motivering niet afdoende is.

2.

De verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat de verzoekende partijen de kritiek hernemen uit het derde en vijfde middel dat werd besproken in het vernietigingsarrest van de Raad.

De verwerende partij merkt op dat de aanvraag voldoet aan de bestemmingsvoorschriften van de zone waarin de aanvraag gelegen is. Uitgaande van deze premisse, moet volgens de verwerende partij vastgesteld worden dat de motivering in de bestreden beslissing wel degelijk gestoeld is op in recht en in feite correcte motieven.

De verwerende partij houdt voor dat zij op een deugdelijke en afdoende wijze overwogen heeft om welke redenen de aanvraag in aanmerking komt voor vergunning, rekening houdende met het bepaalde in het arrest van de Raad van 9 december 2014. De bestaanbaarheid van de uitbreiding met de goede ruimtelijke ordening en de onmiddellijke omgeving is dus gestoeld op in rechte en in feite juiste motieven.

3.

De tussenkomende partij merkt in haar schriftelijke uiteenzetting eerst op dat de verzoekende partijen over het hoofd zien dat voor zover de uitbreiding niet als stockageruimte gebruikt zou worden, dit gebruik strijdig zou zijn met de met de bestreden beslissing verleende vergunning. Dit heeft volgens de tussenkomende partij geen betrekking op de wettigheid van de bestreden beslissing maar op de naleving en handhaving van de stedenbouwkundige vergunning. Het middel is op dit punt onontvankelijk, minstens ongegrond.

De beweerde intentie om de stockageruimte als winkel aan te wenden zou overigens geen weigeringsmotief zijn.

Verder wijst de tussenkomende partij op het arrest nr. A/2014/0383 van 20 mei 2014 waarin de Raad oordeelde dat een vergunning niet mag worden geweigerd op grond van veronderstellingen of vermoedens dat de aanvragers andere zaken op het oog heeft dan uit de aanvraag blijkt, zonder dat die veronderstellingen of vermoedens door enig gegeven uit het aanvraagdossier of andere

stukken worden gestaafd of aannemelijk gemaakt. De verzoekende partijen zouden in de verste verte niet aannemelijk maken dat de vergunde stockageruimte voor andere doeleinden gebruikt zou worden.

Volgens de tussenkomenende partij is de redenering van de verwerende partij in de bestreden beslissing allerm minst problematisch. *In casu* leidt de toename van de bedrijfsoppervlakte met 75% niet tot een verhoogde dynamiek aangezien het gaat om loutere opslagruimte. In de bestreden beslissing wordt terecht gemotiveerd dat de bedrijvigheid door de bijkomende opslagplaats niet vergroot wordt en dat de levering enkel functioneler wordt en de toelevering een kleinere frequentie krijgt.

De verzoekende partijen zouden deze redenering verdraaien en hun logica zou onjuist zijn, aangezien de winkelruimte niet wordt uitgebreid. De tussenkomenende partij verduidelijkt dit aan de hand van een voorbeeld.

Ten slotte stelt de tussenkomenende partij dat de premisse van de verzoekende partijen dat het aantal levering gelijk blijft omdat er meer geleverd kan worden op hetzelfde moment, onjuist is en berust op een verkeerde lezing van de bestreden beslissing.

4.

In hun wederantwoordnota herhalen de verzoekende partijen dat het standpunt in de bestreden beslissing dat de dynamiek niet verhoogd wordt, louter steunt op beweringen van de tussenkomenende partij en derhalve niet op een deugdelijk onderzoek door de verwerende partij. De uitgebreide argumentatie van de verzoekende partijen tijdens de hoorzitting zou niet bij de beoordeling betrokken zijn. Bovendien stelt de verwerende partij onterecht dat er elementen werden voorgelegd tijdens de hoorzitting, wat niet wordt betwist door de tussenkomenende partij.

De verzoekende partijen herhalen ook dat zelfs in het geval de opslagruimte effectief wordt aangewend als opslagruimte, niet redelijkerwijze besloten kan worden dat dit tot minder dynamiek leidt.

De uiteenzetting van de tussenkomenende partij aan de hand van een voorbeeld over verkopen en leveringen is volgens de verzoekende partijen niet relevant. De tussenkomenende partij gaat ervan uit dat omdat de winkelruimte niet wordt uitgebreid, de uiteenzetting van de verzoekende partijen foutief is. De tussenkomenende partij verliest echter uit het oog dat de bedrijfsruimte met meer dan 75% verhoogt en dus meer matrassen worden opgeslagen in deze ruimten. Deze matrassen moeten ook verkocht worden, wat leidt tot meer verkeer in de omgeving, zelfs al dalen het aantal inkomende leveringen. In de hypothese van de tussenkomenende partij kost de opslag meer dan wat het bedrijf kan verkopen. Dergelijke logica zou niet kloppen en gaat in tegen de economische realiteit.

De verwerende partij kan volgens de verzoekende partijen dus niet besluiten dat er geen bijkomende dynamiek is bij een verhoging van 75% van de bedrijfsruimte. De stelling van de verzoekende partijen dat het aantal levering verhoogt, klopt.

5.

De verwerende partij voegt in haar laatste nota niets wezenlijks toe.

6.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting stelt de tussenkomenende partij nog dat de principes van de bedrijfseconomie tot nader order geen deel uitmaken van de beoordelingscriteria voor het toekennen van een stedenbouwkundige vergunning, zodat een vergunningverlenende overheid

een uitbreiding van een bestaande activiteit niet kan weigeren op basis van het feit dat deze uitbreiding in zou gaan tegen de economische realiteit.

Het staat volgens de tussenkomenende partij vast dat door de grotere opslagruimte er minder leveringen nodig zijn en dat zij zich niet richt op een vergroting van de afzet door het vergroten van de verkoopsruimte. Er zal minder beweging zijn. Hoe de tussenkomenende partij dit bedrijfseconomisch oplost, kan en mag niet de zorg zijn van de vergunningverlenende overheid, laat staan van de verzoekende partijen.

Beoordeling door de Raad

1.

In dit middel voeren de verzoekende partijen in essentie aan dat de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening onvoldoende gemotiveerd is gelet op de enorme toename van de bedrijfsoppervlakte met 75%.

2.

Zij trekt daarbij vooreerst het uitgangspunt van de aanvraag in twijfel dat de ondergrondse uitbreiding enkel dient voor stockage en dus niet gebruikt zal worden als (bijkomende) verkoopsruimte. De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing uitdrukkelijk dat uit de planopvatting kan worden afgeleid dat de onderkeldering louter ten dienste van de opslag van matrassen staat en niet bezocht wordt door klanten, hetgeen ook door de tussenkomenende partij werd bevestigd tijdens de hoorzitting.

De verzoekende partijen kunnen er niet zonder meer van uitgaan dat de tussenkomenende partij andere bedoelingen heeft dan hetgeen uit de aanvraag blijkt, zonder dat die veronderstelling berust op enig gegeven in het dossier of andere stukken. Indien de tussenkomenende partij de verleende vergunning op een andere manier zou invullen, betreft dit een zaak van handhaving, en heeft dit niet zozeer betrekking op de wettigheid van de verleende vergunning.

3.

De verzoekende partijen stellen verder dat zelfs indien er enkel sprake is van stockage van matrassen, het nog niet valt in te zien hoe de verwerende partij hieruit kan afleiden dat de te verwachten verhoging van de dynamiek die gebruikelijk gepaard gaat met zulke uitbreiding, zich hier niet zal voordoen.

De verwerende partij overweegt over de impact van de uitbreiding van de bedrijfsoppervlakte op de (verkeers)dynamiek onder meer het volgende:

“ ...

e) Voor de werken was het bedrijf ingericht op de benedenverdieping van het gebouw met gedeeltelijke onderkeldering. Volgens het statistisch formulier werd 647m² van het gebouw aangewend voor andere functies dan wonen en berging. Op de plannen is af te lezen dat minstens 600m² in gebruik is voor het bedrijf op de benedenverdieping en in de kelder. De uitbreiding van de bedrijfsruimte gebeurt door verdere onderkeldering van de bestaande gebouwen (ca.118m²) en de uitbreiding van de kelderruimte (ca.336m²) in totaliteit dus ca.454m². De bedrijfsoppervlakte neemt dus ongeveer met 75% toe. Dit moet mogelijk maken om een deel van de wagens die anders op de oprit, of tot op de stoep en straat halt houden, binnen te laten rijden voor levering en ophaling. Voor het overige wordt de opslagcapaciteit verhoogd zodat de aanleveringsfrequentie kan dalen.

Gezien de aard van de bedrijvigheid (stockverkoop matrassen) en de ruimtebehoevendheid van de producten is aan te nemen dat een grote behoefte aan opslag bestaat. Uit de planopvatting kan worden afgeleid dat de onderkeldering louter ten dienste van deze opslag staat en niet bezocht wordt door klanten. Het aanhouden van een grotere stock vermindert het aantal noodzakelijke vervoersbewegingen voor aanvulling van deze stock, gezien een grotere diversiteit aangehouden wordt en de aanvullingen gebundeld kunnen worden. De werkelijke verkoopsoppervlakte vermeerderd daarbij niet, zodat geen vergroot klantenareaal moet verwacht worden, en er is evenmin sprake van een toegenomen tewerkstelling.

f) Dit maakt dat de uitbreiding van de bedrijfsoppervlakte met 75% zich niet vertaalt in een toegenomen dynamiek van het bedrijf, maar integendeel tot een kleiner aantal leveringen en een status quo in de vervoersbewegingen van klanten en personeel, met minder impact op het aanliggend openbaar domein. De eerdere stelling van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, naar aanleiding van de eerst gevoerde beroepsprocedure, dat van deze toename van 75% bedrijfsoppervlakte ook een verhoogde dynamiek zou kunnen worden verwacht, werd aldus degelijk onderbouwd en overtuigend door de aanvrager weerlegd op de hoorzitting, gestaafd door wat op de plannen afleesbaar is met duiding van de exacte bedrijfsvoering, die vooraf onvoldoende gekend was. Waar gebruikelijk inderdaad een verhoogde dynamiek kan verwacht worden bij vergroting van de bedrijfsoppervlakte, werd hier afdoende aangetoond dat de bijzondere aard van de verkochte producten en de functionele herstructurering aan de binnenzijde met sterk toegenomen opslagcapaciteit maakt dat het verwachte effect van toegenomen dynamiek hier niet plaatsvindt.

In principe kan een dergelijke bedrijvigheid verweven worden in het woonweefsel. Hierbij dient overwogen of de schaal van het bedrijf na verbouwing nog aanvaardbaar zal zijn voor de plaats. De aanvrager merkt terecht op dat in de omgeving nog bedrijven zijn gevestigd met grotere verkoopoppervlaktes en ook dat ondergrondse uitbouwen achter de bebouwing meermaals voorkomen, Dit is zo bij de electrozaak Grietens (ca.200m meer richting centrum) en bij uitgeverij Indicator (ca. 200m meer van het centrum weg). Bij electrozaak Grietens is de uitbouw op de benedenverdieping aanzienlijk groter, bij uitgeverij Indicator is de uitbouw op de kelderverdieping aanzienlijk groter. De plaats maakt deel uit van het stedelijk weefsel met een hoog uitrustings- en ontsluitingsniveau, waarbij een verweving van functies tot de wenselijke uitbouw van de plaats hoort, mits er een verenigbaarheid is met de onmiddellijke omgeving.

...

In tegenstelling tot hetgeen het geval was in de bij arrest van 9 december 2014 (nr. A/2014/0854) vernietigde beslissing van de verwerende partij van 26 augustus 2010, verduidelijkt de verwerende partij in de thans bestreden beslissing wel concreet waarom zij van mening is dat de normaal te verwachten verhoging van de (verkeers)dynamiek zich hier niet zal manifesteren. De verwerende partij licht toe dat de ondergrondse uitbreiding van de bedrijfsruimte het mogelijk moet maken om een deel van de wagens die anders op de oprit, op de stoep of straat halt houden, binnen te laten rijden voor levering en ophaling. Voor het overige wordt de opslagcapaciteit verhoogd, zodat de aanleveringsfrequentie kan dalen. Zij licht toe dat het aanhouden van een grotere stock het aantal noodzakelijke vervoersbewegingen voor aanvulling van deze stock vermindert, gezien een grotere diversiteit wordt aangehouden en de aanvullingen gebundeld kunnen worden. Zij benadrukt daarbij dat de verkoopsoppervlakte daarbij niet vermeerderd, zodat geen vergroot klantenarsenaal moet worden verwacht, en er evenmin sprake is van een toegenomen tewerkstelling.

De verzoekende partijen nemen deze redenering op de korrel, en vertrekken daarbij vanuit de premisse dat het aantal leveringen gelijk blijft. Zij draaien de redenering om, en stellen dat ingeval er meer geleverd kan worden op hetzelfde moment, dit resulteert in meer opgeslagen goederen, die ooit verkocht moeten worden. Deze redenering kan evenwel niet worden gevolgd, omdat het nu net de bedoeling is om het aantal vervoersbewegingen te doen dalen door de leveringen te bundelen. De verzoekende partijen kunnen daarbij niet worden gevolgd in de redenering dat er automatisch meer zal worden verkocht als er meer stockgoederen aanwezig zijn. Het aantal verkochte matrassen hangt immers niet af van het aantal matrassen in stock. Eerder het omgekeerde is waar: het aantal matrassen in stock hangt af van het aantal matrassen dat wordt verkocht. Als men er van uitgaat dat de verkoopsoppervlakte niet wijzigt en er dus niet onmiddellijk een verhoging van de verkoopscijfers verwacht wordt, kan een uitbreiding van de bedrijfsoppervlakte (stockageruimte) in dit geval inderdaad impliceren dat het aantal vervoersbewegingen van klanten en personeel gelijk blijft en er een kleiner aantal leveringen (want meer producten per levering) te verwachten valt.

De verwerende partij beschikt bij de beoordeling van de impact van de uitbreiding op de (verkeers)dynamiek over een discretionaire bevoegdheid, en de Raad kan zich niet in de plaats stellen van de verwerende partij. De Raad kan in het hem opgedragen wettigheidsstoezicht enkel nagaan of de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij zich gesteund heeft op juiste feitelijke gegevens, deze correct heeft geïnterpreteerd en op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat de verwerende partij zich heeft gesteund op onjuiste gegevens dan wel dat de beoordeling van de verwerende partij kennelijk onredelijk is.

Het middel wordt verworpen.

E. Vijfde middel

Standpunt van partijen

1.

De verzoekende partijen voeren de schending aan van de Motiveringswet, van artikel 52 van het stedenbouwdecreet, zoals gecoördineerd op 22 oktober 1996, van artikel 11 van het besluit van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsvergunning en de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen voeren aan dat de bestreden beslissing “een beslissing neemt over een aanvraag die meer dan 10 jaar voordien aan een openbaar onderzoek is onderworpen”. Zij wijzen er op dat sinds het openbaar onderzoek er een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is gekomen, en er een gemeentelijk RUP tot stand gekomen is. Het kwam de verwerende partij dan ook toe om te onderzoeken of het openbaar onderzoek niet achterhaald was.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de omstandigheden niet dermate gewijzigd zijn dat er een nieuw openbaar onderzoek zou moeten worden georganiseerd; de enige wijziging betreft de aftoetsing aan de voorschriften van het inmiddels toepasselijke GRUP, hetgeen uitvoerig gebeurd is.

De verzoekende partijen hebben gelet op de mogelijkheid die hun ondertussen werd geboden zelfs geen belang bij dit middel. Zij tonen immers niet concreet aan op welk punt zij bijkomend bezwaar

hadden kunnen indienen. De conformiteit van de aanvraag met het inmiddels goedgekeurde GRUP werd immers uitvoerig onderzocht door de verwerende partij, en wordt thans ter beoordeling voorgelegd aan de Raad. De redenering dat het college van burgemeester en schepenen zich over een eventueel nieuw openbaar onderzoek zou moeten kunnen uitspreken, is juridisch niet correct en in strijd met de devolutieve werking van het hoger beroep.

3.

De tussenkomende partij voert vooreerst aan dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij dit middel, nu de aangeklaagde onregelmatigheid hen niet heeft belet om hun grieven tegen de aanvraag kenbaar te maken, dit met inbegrip van de grieven die gesteund zijn op de gewijzigde reglementaire context.

De tussenkomende partij wijst er vervolgens op dat de aanvraag niet is gewijzigd gedurende de verschillende procedures. Zij stelt dat er een fundamenteel onderscheid bestaat tussen enerzijds de mogelijkheid om in het kader van het openbaar onderzoek in een bezwaar de conformiteit met de regelgeving aan te halen, en anderzijds de – onbestaande – verplichting om bij elke wijziging in de regelgeving een nieuw openbaar onderzoek te organiseren.

Nu het RUP werd goedgekeurd op 7 augustus 2014 en de stedenbouwkundige verordening werd goedgekeurd eind 2009, zou in de redenering van de verzoekende partijen ook een openbaar onderzoek georganiseerd medio 2009 achterhaald moeten zijn, *quod non*.

4.

De verzoekende partijen dupliceren in hun wederantwoordnota dat het niet wordt betwist dat de verwerende partij niet heeft geantwoord op het bezwaar over het achterhaalde karakter van het openbaar onderzoek, en dat het middel enkel en alleen al om deze reden ontvankelijk en gegrond is.

Verder benadrukken de verzoekende partijen nog dat de Raad van State zeer duidelijk geoordeeld heeft dat het openbaar onderzoek eveneens betrekking heeft op de regelmatigheid van de aanvraag ten opzichte van de regelgeving.

5.

De verwerende partij voegt hieraan niets wezenlijks toe in haar laatste nota.

6.

De tussenkomende partij merkt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog op dat de verzoekende partijen op de hoorzitting van hun beroep bij de verwerende partij na vernietiging door de Raad een nota hebben neergelegd van 19 pagina's met foto's als bijlage, waarin hun bezwaren tegen de aanvraag uitgebreid werden uiteengezet en geactualiseerd aan de inmiddels van kracht geworden reglementaire bepalingen. Zij kunnen dan ook niet beweren dat de verwerende partij bij gebrek aan een nieuw openbaar onderzoek de aanvraag niet heeft kunnen toetsen aan de actueel bestaande regelgeving en ruimtelijke ordening.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partijen voeren in dit middel in essentie aan dat het openbaar onderzoek gelet op het tijdsverloop en de vaststelling van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en een gemeentelijk RUP achterhaald is, en dat de verwerende partij zich niet kon uitspreken over de aanvraag zonder miskenning van de regels van het openbaar onderzoek en de principiële bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen om zich in eerste aanleg uit te spreken over de aanvraag.

Het wordt niet betwist dat er destijds – in de periode tussen 7 juli 2004 en 13 augustus 2004 – een openbaar onderzoek werd gevoerd en dat de verzoekende partijen een bezwaar hebben ingediend. Het blijkt niet, en de verzoekende partijen voeren dit ook niet aan, dat de aanvraag intussen werd gewijzigd, laat staan op essentiële punten. De verzoekende partijen zijn evenwel van oordeel dat er gelet op het gewijzigde reglementair kader – gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en RUP – een nieuw openbaar onderzoek had moeten worden gevoerd.

Wanneer de Raad overgaat tot vernietiging van een vergunningsbeslissing, en het noodzakelijke rechtsherstel vereist dat die rechtshandeling wordt overgedaan, dan dient de administratieve procedure hernomen te worden vanaf het punt waar de vastgestelde onregelmatigheid zich heeft voorgedaan.

De verwerende partij heeft een eerste vergunning verleend bij beslissing van 26 april 2006, die werd vernietigd door de Raad van State bij arrest van 26 mei 2010. Daaropvolgend heeft de verwerende partij op 26 augustus 2010 zich in heroverweging opnieuw uitgesproken over de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Deze eerdere vergunning van 26 augustus 2010 werd op haar beurt door de Raad vernietigd bij arrest van 9 december 2014 omwille van een motiveringsgebrek op het vlak van de bestaanbaarheid van de aanvraag met de bestemming woongebied en de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en dat de bezwaren over de goede ruimtelijke niet afdoende werden ontmoet. De Raad heeft in dit arrest als injunctie opgelegd dat de verwerende partij binnen een termijn van drie maanden een nieuwe beslissing diende te nemen over het administratief beroep van de tussenkomen partij.

De verwerende partij heeft daaropvolgend de beroepsprocedure hernomen met een nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 15 januari 2015, waarin werd geadviseerd om de vergunning te verlenen onder voorwaarden.

De verzoekende partijen werden opnieuw gehoord in vergadering van 5 maart 2015, en hebben de mogelijkheid gekregen om hun bezwaren toe te lichten, met inbegrip van de vermeende strijdigheid met het intussen vastgestelde gemeentelijk RUP 'Tiensesteenweg, stad en voorstad'.

In casu werd een procedure hervat die bijna tien jaar geleden voor het eerst haar beloop kende, en werd mede beslist op een aanvraag die minstens even oud is. Een dergelijke hervatting is slechts in overeenstemming te brengen met een zinvol bezwaarrecht en met het zorgvuldigheidsbeginsel indien de gegevens waarop de bestreden beslissing steunt, niet achterhaald zijn.

De verzoekende partijen verwijzen in dit verband naar de intussen goedgekeurde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en het gemeentelijke RUP.

De verwerende partij heeft, zoals het betaamt in het kader van een heroverweging, rekening gehouden met het reglementair kader zoals dat van toepassing is op het ogenblik van de nieuwe beslissing. Zij heeft de aanvraag getoetst aan de stedenbouwkundige verordening en aan de verordenende voorschriften van voornoemd RUP, en heeft de bezwaren van de verzoekende partijen in dit verband ontmoet en uitdrukkelijk beantwoord.

De verwerende partij heeft aldus het huidige planningskader en de huidige regelgeving in aanmerking genomen.

In het middel worden daarentegen geen concrete feitelijke elementen naar voor gebracht waaruit zou kunnen blijken dat de feitelijke plaatselijke aanleg in de loop van de jaren ingrijpend gewijzigd was.

De verzoekende partijen tonen in het middel dan ook niet aan dat het bestreden besluit is gesteund op achterhaalde juridische of feitelijke gegevens.

De verzoekende partijen hebben overigens tijdens de herneming van de beroepsprocedure bij de verwerende partij hun bezwaren tegen de aanvraag gesteund op het nieuwe reglementaire kader kenbaar kunnen maken.

De omstandigheid dat het college van burgemeester en schepenen zich in eerste aanleg niet heeft kunnen uitspreken over de overeenstemming van de aanvraag met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of het gemeentelijke RUP, doet gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep geen afbreuk aan het voorgaande.

Het middel wordt verworpen.

VII. KOSTEN

De verwerende partij kan niet worden bijgetreden in zoverre zij in haar antwoordnota aanvoert dat de *“kosten ten laste dienen te worden gelegd van het Vlaamse gewest en dit naar analogie met de rechtspraak van de Raad van State”*.

Er kan niet worden ingezien hoe het Vlaamse Gewest in de voorliggende procedure, gelet op artikel 33 DBRC-decreet, kan beschouwd worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

De omstandigheid dat de verwerende partij in deze is opgetreden als een door de VCRO met een opdracht van algemeen belang belaste overheid, ontslaat de verwerende partij geenszins van de verplichting om vermelde opdracht, dit wil zeggen als vergunningverlenend bestuursorgaan een uitspraak doen over een vergunningsaanvraag in het kader van een georganiseerd administratief beroep, met de nodige zorgvuldigheid uit te voeren en verhindert evenmin dat de verwerende partij, mede gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep, ontegensprekelijk over een zelfstandige beslissingsbevoegdheid beschikt.

Het komt de Raad daarom passend voor om de kosten van het geding, meer specifiek het door de verzoekende partijen betaalde rolrecht, ten laste van de verwerende partij te leggen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Roger WERA is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 19 maart 2015, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van een gebouw en het bouwen van een ondergrondse parking en stockruimte op de percelen gelegen te 3000 Leuven, Tiensesteenweg, met als kadastrale omschrijving afdeling 14, sectie A, nummers 108h, 108o, 107s3 en 107k3.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 27 augustus 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT