

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 26 juni 2018 met nummer RvVb/A/1718/1045  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0283/A

Verzoekende partij	de nv <b>OX</b>  vertegenwoordigd door advocaat Peter FLAMEY met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijklaan 16
Verwerende partij	de <b>deputatie</b> van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>
Tussenkommende partij	de nv <b>WESTPOORT</b>  vertegenwoordigd door advocaten Koen GEELEN, Wouter MOONEN en Nick PARTHOENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 8 januari 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 oktober 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 5 juni 2015 ontvankelijk verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het realiseren van een woonproject met ondergrondse parking op de percelen gelegen tussen Mechelsestraat (nrs. 166, 168, 172) en Sluisstraat (nr. 41), met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nrs. 296R, 337P, 337V en 304I.

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

1.

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 20 mei 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partij met een beschikking van 8 juni 2016 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 25 juli 2017.

Advocaat Astrid LIPPENS *loco* advocaat Peter FLAMEY voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Wouter MOONEN voert het woord voor de tussenkomende partij. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

3.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

## **III. FEITEN**

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven verleent op 20 september 2013 een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een bedrijfsgebouw en verhardingen voor een terrein gelegen tussen de Mechelsestraat en Sluisstraat te Leuven, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 286h, 287f, 287/02, 296r, 337p, 337v en 304l.

2.

De tussenkomende partij dient op 13 januari 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "*het realiseren van een woonproject met ondergrondse parking*" op de percelen gelegen tussen de Mechelsestraat (nrs. 166, 168, 172) en Sluisstraat (nr. 41), met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nrs. 296R, 337P, 337V en 304l.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Leuven', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977 in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'GGR-L7 Vaartkom West', goedgekeurd op 12 november 2009 in een zone voor wonen (W3) "Bottelarijsite", een zone voor publiek groen (PG2) "Dijlepad Sluisstraat" en een zone voor water (WTR 2).

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert op 13 februari 2015 en 12 mei 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het Centrum voor Toegankelijkheid adviseert op 26 februari 2015 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 5 juni 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

" ...

*De vergunningsaanvraag moet worden afgetoetst aan het RUP GGR-L7 Vaartkom West, zone W3 (zone voor wonen "Bottelarijsite"), zone voor water (WTR2), zone voor openbare wegenis (OW), zone PG2 (zone voor publiek groen "Dijlepad Sluisstraat") en zone P4 (zone voor park "park Sluisstraat").*

*Voor de zone W3a worden in het RUP twee scenario's mogelijk gemaakt. De aanvrager kiest voor scenario 1 waarbij de Bottelarij wordt afgebroken. De voorschriften van dit RUP, worden afgetoetst.*

#### *Bestemming*

*Volgens het verordend gedeelte van de voorschriften onder artikel 2.4.1 "bestemming" van het RUP moeten in zone W3a minstens 48 en maximaal 78 ééngezinswoningen met tuin gerealiseerd worden. Met 56 grondgebonden eengezinswoningen voldoet voorliggend project aan dit verordenend voorschrift.*

*Naast de 56 grondgebonden ééngezinswoningen, worden voor deze site nog 1 studio, 27 appartementen en 11 grondgebonden duplexappartementen met tuin aangevraagd. De grondgebonden duplexappartementen voldoen ruim aan de min. oppervlakte voor een ééngezinswoning (110m<sup>2</sup>) en de min. oppervlakte voor een tuin (16m<sup>2</sup>). Daarom kan gesteld worden dat dit programma / deze aanvraag (67 ééngezinswoningen, 27 appartementen en 1 studio) tegemoet komt aan wat in het RUP voor scenario 1 werd vooropgesteld. Met name, de bestaande bebouwing slopen en vervangen door een nieuwbouwproject dat bestaat uit voornamelijk rijwoningen ten zuiden van de Dijle met een beperkt aandeel appartementen.*

*In de ééngezinswoningen worden twee of drie studentenkamers geïntegreerd in de woning. Dit kan, omdat voldaan is aan de voorwaarden inzake het opdelen van woningen zoals bepaald in hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven (versie 12/08/2013).*

*Er wordt in W3A8D een studio voorzien met drie kamers. Deze voldoet echter niet aan de voorwaarden inzake het opdelen van woningen zoals bepaald in hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven (versie 12/08/2013) en wordt daarom uit deze vergunning gesloten. Een van de drie kamers die bij deze studio hoort voldoet ook niet aan de voorwaarden zoals opgelegd in de Vlaamse Wooncode.*

*In de plaats van een studio met drie kamers kan hier één woonentiteit/ (duplex)appartement over de verschillende verdiepingen gerealiseerd worden.*

*(...)*

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

*Het project is in overeenstemming met de bepalingen van het RUP GGR-L7 Vaartkom West.*

*De grote lijnen van het project zijn daarom zondermeer in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Enkele punten moeten in acht genomen worden bij de verdere uitwerking van het project.*

*Om te voldoen aan de voorschriften opgelegd in hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven (versie 12/08/2013) kan W3A8D of W3A8 04 geen studio met drie kamers zijn. Hier kan maximum één woonentiteit / (duplex)appartement over de verschillende verdiepingen gerealiseerd worden. Er wordt dan ook een vergunning afgeleverd voor 28 appartementen, 11 grondgebonden duplexappartementen, 56 grondgebonden eengezinswoningen, 159 studentenkamers, bijhorende ondergrondse parking, technische lokalen en bergingen, aanleg van de buitenruimte, het over te dragen openbaar domein en de aanleg van de parkzone ten zuiden van de Glasblazerijstraat.*

*De zone wordt gefaseerd ontwikkeld. Fase 1 zone Sluisstraat, fase 2 zone Mechelsestraat (richting Keizersberg), fase 3 zone Mechelsestraat (richting Vismarkt), fase 4 zone vroegere Begijnhofkerk. Het agentschap Onroerend Erfgoed is akkoord met deze fasering en zonering waarvoor voorafgaand aan de uitvoering van de werken een archeologische prospectie, eventueel gevolgd door een archeologische opgraving wordt uitgevoerd.*

*Voor de overdracht van delen van de omgevingsaanleg (zoals werd bepaald en omschreven in het RIJP) naar het publiek domein of de collectieve ruimte, wordt verwezen naar het advies en de voorwaarden die in het kader van deze vergunning worden opgelegd door de dienst weg- en waterbeheer van de stad Leuven.*

*(...)*

## *2.i. Screening opmaak milieueffectrapport (MER)*

*Het dossier bevat geen elementen die aanleiding geven tot de opmaak van een milieueffectrapport.*

## *2j. Advies van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar*

*Mits de opgelegde voorwaarden na te leven wordt deze aanvraag gunstig geadviseerd.*

*(...)*

*Er wordt in W3A8D of W3A8 04 een studio voorzien met drie kamers. Deze voldoet echter niet aan de voorwaarden inzake het opdelen van woningen zoals bepaald in hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven (versie 12/08/2013) en wordt daarom uit deze vergunning gesloten. Eén van de drie kamers die bij deze studio hoort voldoet ook niet aan de voorwaarden zoals opgelegd in de Vlaamse Wooncode.*

*In de plaats van een studio met drie kamers kan hier één woonentiteit / (duplex) appartement over de verschillende verdiepingen gerealiseerd worden. Deze woonentiteit dient conform de oppervlakte over een voldoende grote buitenruimte te beschikken (dr. ABL).*

*Er wordt dan ook een vergunning afgeleverd voor 28 appartementen, 11 grondgebonden duplexappartementen, 56 grondgebonden eengezinswoningen, 159 studentenkamers, bijhorende ondergrondse parking, technische lokalen en bergingen, aanleg van de buitenruimte, het over te dragen openbaar domein en de aanleg van de parkzone ten zuiden van de Glasblazerijstraat.*

*...*

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij en een derde op 17 juli 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Een openbaar onderzoek wordt nog georganiseerd van 11 september 2015 tot en met 10 oktober 2015. De verzoekende partij dient een bezwaarschrift in.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 oktober 2015 om dat beroep ontvankelijk te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden en lasten. De inhoud van het verslag wordt in de bestreden beslissing overgenomen, met uitzondering van de onderstaande opmerkingen:

“ ...

*RUP*

(...)

*Er moet wel worden opgemerkt dat in tegenstelling tot wat wordt aangevraagd en wat ook door de stad vergund is in eerste instantie enkel de gezinswoningen worden vergund. Het is immers duidelijk dat het RUP (cfr. het stadsontwerp en ook de toelichting) heeft aangestuurd op gezinswoningen en dat deze ook de basis moeten vormen. Ook het beleid van de stad is er op gericht om (eventueel) grote gezinnen naar de stad te lokken. De kwaliteit en de flexibiliteit van het ontwerp gaat verloren als de grote gezinswoningen al bij aanvang definitief opgedeeld worden naar studentenkamers. In dat geval zou immers een stedenbouwkundige vergunning moeten worden aangevraagd om terug één woning te kunnen vormen (omdat het aantal woongelegenheden wijzigt). Dit kan niet de bedoeling zijn. De gebouwen kunnen en worden evenwel ontworpen om eenvoudig opgedeeld te worden en in de omgeving worden reeds de nodige parkeerplaatsen en fietsenstallingen voorzien om de mogelijke overlast die hiermee kan gepaard gaan tot een minimum te beperken. Op die manier kan een programma met maximaal 162 bijkomende studentenkamers gerealiseerd worden. Hier kan worden gesteld dat de algemene bouwverordening van Leuven sowieso voor eengezinswoningen de mogelijkheid voorziet om in bepaalde omstandigheden maximaal drie bijkomende studentenkamers of één bijkomende woning te voorzien bij de woning.*

...”

Na de hoorzitting van 13 oktober 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 22 oktober 2015 ontvankelijk en verleent ze de stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

**5.2 Beschrijving van de aanvraag**

*De aanvraag beoogt het bouwen van een project met 56 grondgebonden woningen, 1 studio, 27 appartementen, 11 grondgebonden duplexappartementen en maximaal 162 studentenkamers. Het project voorziet de heraanleg van het Dijlepad met in het zuiden een woonontwikkeling en in het noorden een parkaanleg met Vistrap.*

(...)

*Het woonproject bestaat uit een aantal verkeersluwe straatjes met daarlangs onder meer een groot aantal smalle aaneengesloten gebouwen, gegroepeerd in rijtjes van drie tot acht panden, en twee grotere volumes als meergezinswoning. De gevels van de volumes*

worden afgewerkt met kalleisel of andere ruwe afwerkingsmethoden in gebroken witte kleur. Het Dijlepad ten zuiden van en langs de Dijle vormt de verbinding tussen de Sluisstraat en de Mechelsestraat. Op het Dijlepad sluiten 2 straatjes aan in noordzuidelijke richting. Deze straatjes worden met elkaar verbonden ten noorden van het Klein Begijnhof. Hier wordt een bestaande straat verbreed en voorzien van een afzonderlijk voetpad en een klein pleintje, als uitloper van het Klein Begijnhof. Ter hoogte van de Mechelsestraat wordt nog een straat voorzien die aansluit op de centrale straat in het westen en eveneens uitkomt op het nieuw pleintje. Op dit pleintje zal een Moereseik geplant worden en een grote houten tuinbank voorzien worden. De straatjes hebben allemaal een minimale breedte van 8m. Naast deze straatjes zijn er nog kleine paadjes achter en langs de private tuinen die uitkomen op de nieuwe straatjes. Het bestaande groenscherm (begroeide muur) ten noorden van het Klein Begijnhof wordt afgebroken en vervangen door een nieuw groenscherm met haagbeuk van 4m hoogte (haaggedeelte 6m).

Het woonproject kan opgedeeld worden in verschillende zones die op de plannen zijn aangeduid met verschillende lettercijfercombinaties gaande van W3A/1, W3A/2,... tot en met W3A/12. Onder de bebouwde zones zit een parkeergarage. Deze garage is middels inritten bereikbaar vanaf de Mechelsestraat en de Sluisstraat. De ondergrondse verdieping loopt door onder de bebouwing en onder de straten, maar niet onder de private tuinen en bijhorende paden. De ondergrondse garage heeft 162 parkeerplaatsen, waarvan 9 aangepaste plaatsen. Verder worden 89 fietsenstallingen voorzien, een aantal technische ruimtes en een groot aantal ruime private bergingen onder de woningen.

In een aantal zones wordt gewerkt met flexibele grondgebonden woningen. Deze woningen bestaan uit drie bouwlagen en een terugliggende dakverdieping. Op de benedenverdieping heeft de woning telkens een inkom met traphal, toilet en vestiaire. Deze trap leidt rechtstreeks naar de tweede verdieping, maar kan eveneens ook nog verbinding maken met de eerste verdieping. Vanuit de leefruimtes op de benedenverdieping vertrekt eveneens een trap naar de eerste verdieping, waar de nachtvertrekken (2 of 3 slaapkamers, berging en badkamer) van de woning zitten. De tweede en derde verdieping kunnen flexibel ingericht worden. Zo kan er een zorgwoning worden ingericht met slaapkamer, keuken en badkamer, 3 studentenkamers met gemeenschappelijke keuken en badkamer, of bijkomende slaap- of andere vertrekken bij de onderliggende gezinswoning.

Deze tweede en derde (dak-verdieping) is tevens afzonderlijk toegankelijk middels een passerelle. Deze passerelle is bereikbaar met een lift en loopt door langs een aantal woningen, afhankelijk van de zone. De woningen variëren licht in breedte, maar hebben telkens een diepte van 12.40m. Op de tweede verdieping springt de voorgevel 2.20m achteruit in functie van een passerelle die hier telkens gecreëerd wordt.

De derde verdieping ten slotte houdt vooraan 4.20m afstand tot de voorgevel van het hoofdvolume en 3.70m tot de achtergevel. Aan één zijde van het volume wordt telkens een open trapconstructie voorzien. Deze constructie meet circa 2.75m bij 11.50m en geeft uit op de passerelle op de tweede verdieping. In het volume wordt telkens tevens een lift voorzien. De hoekwoning is in dat geval veelal wat kleiner en telt slechts 2 slaapkamers op de eerste verdieping. De oppervlakte van de woningen schommelt zo rond de 180m<sup>2</sup>. De diepte van de private tuinen varieert van 10m tot 12m. De tuinen zijn quasi overal bereikbaar langs een achterliggend pad. De tuinen die grenzen aan het openbaar domein

worden afgesloten met tuinmuurtjes. De andere zijdelingse perceelsgrenzen worden voorzien in hagen of tuinmuren. In elke tuin wordt een fruitboom geplant.

## **5.7 Beoordeling**

a) (...)

b) Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling.

Het goed is gelegen binnen de grenzen van het ruimtelijk uitvoeringsplan GGR-L7 Vaartkom West, goedgekeurd op 12 november 2009, in een zone voor wonen "Bottelarijsite" (W3), in een zone voor publiek groen "Dijlepad Sluisstraat" (PG2) en in een zone voor water (WTR2) Het gebiedsgericht RUP heft alle bepalingen van het gewestplan op.

### **RUP**

c) Het RUP voorziet in de zone W3 een hoofdbestemming met wonen, gemeenschapsvoorzieningen en private dienstverlening in de sociale sector. Met de realisatie van gezinswoningen, appartementen en studentenkamers is de aanvraag in overeenstemming met deze bestemming. Het artikel 2.4.1 inzake bestemming stelt verder dat na de sloop minstens 48 en maximaal 78 eengezinswoningen met tuin gerealiseerd kunnen worden. In de toelichting bij dit artikel staat dat ten zuiden van de Dijle een beperkt aandeel appartementen kan toegelaten worden. In het stadsontwerp worden 74 eengezinswoningen voorzien en 20 appartementen. Voorliggend ontwerp met 56 grondgebonden woningen en 39 andere woonegelegenheden (27 appartementen, 11 grondgebonden duplexappartementen en 1 studio) voorziet in die zin een vergelijkbaar programma en totaal aantal woonegelegenheden. De voorgestelde flexibele grondgebonden woningen kunnen beschouwd worden als eengezinswoning volgens de definitie van het RUP; het zijn niet gestapelde woningen op een eigen perceel, met een eigen voordeur op het publiek domein, en een gelijkvloerse private buitenruimte van minimaal 50m<sup>2</sup>, met rechtstreekse toegang tot de woning. Er worden 56 dergelijke grondgebonden woningen voorzien. Dit is in overeenstemming met artikel 2.4.1.

De grondgebonden woningen zijn zo opgebouwd opdat ze eenvoudig een aantal studentenkamers kunnen opnemen. Hier kan worden gesteld dat de algemene bouwverordening van Leuven sowieso voor eengezinswoningen de mogelijkheid voorziet om in bepaalde omstandigheden maximaal drie bijkomende studentenkamers of één bijkomende woning te voorzien bij de woning. Er kan worden opgemerkt dat het wijzigen (zowel het vermeerderen als het verminderen) van het aantal woonegelegenheden sowieso vergunningsplichtig blijft. Welke situatie dan ook vergund wordt, de flexibiliteit die wordt aangeboden in de opbouw van de woning blijft onder voorbehoud van vergunning, die telkens wordt beoordeeld op het moment van de aanvraag. Het lijkt echter logisch dat er in de beoordeling rekening wordt gehouden met een maximaal scenario. Verder stelt dat de stad ook tijdens de hoorzitting dat ze controle wenst te houden over het aantal studentenkamers, en dat het daarom opportuun is het maximaal scenario te vergunnen.

Evenwel dienen de studentenkamers telkens bij de gezinswoning te behoren. De studentenkamers kunnen in geen geval afgesplitst worden van de gezinswoningen. Op die manier gaat immers de kwaliteit van het concept verloren, waarbij telkens een gezinswoning en maximaal drie studentenkamers één flexibel geheel vormen. Daarnaast

gaat in dat geval ook de beheersbaarheid verloren. Wanneer de studentenkamers horizontaal worden afgesplitst van de woningen en de studentenkamers als één geheel beheerd worden hebben zij nood aan een aantal bijkomende randvoorwaarden die nu niet in het project voorzien zijn. Zo zou volgens artikel 6.3.13 van de algemene bouwverordening een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte moeten worden ingericht met een oppervlakte van minimaal 0.5m<sup>2</sup> per kamer. Deze ruimte ontbreekt, maar is niet nodig indien de drie kamers horen bij een gezinswoning en daar eventueel gebruik kunnen maken van een aantal gemeenschappelijke ruimtes en een aanspreekpunt bij de bewoners daar.

d) (...)

e) (...)

f) De bouwhoogte wordt in het RUP vastgelegd op maximaal 3 bouwlagen en 12m, in deelzone W3a mag 5% van de terreinoppervlakte over maximaal 5 bouwlagen bebouwd worden en met een hoogte van 18m. Deze bouwhoogte mag enkel gerealiseerd worden palend aan de Mechelsestraat; Sluisstraat of zone PG2. De dakvorm is vrij. In de definities van het RUP staat dat de bouwhoogte gelijk is aan de kroonlijsthoogte. In het project worden een groot aantal volumes (grondgebonden woningen) opgebouwd met 3 bouwlagen en een terugspringende dakverdieping. Behalve de vrijheid in dakvorm heeft het RUP niets opgenomen over de nokhoogte of de mogelijkheid tot een terugliggende dakverdieping. Gezien dit kan beschouwd worden als een leemte in het RUP kan verwezen worden naar de algemene bouwverordening van de stad Leuven, die eveneens van toepassing is. Artikel 2.7.5 bepaalt dat een vrije dakvorm van een gebouw in gesloten bebouwing beperkt wordt tot het volume boven de kroonlijst dat zich binnen een zichtbelemmeringshoek van 45° bevindt, gemeten vanaf de kroonlijst. De kroonlijsthoogte van de volumes bedraagt 9.50m ten aanzien van de nulpas. Deze dakverdieping wordt volledig binnen een zichtbelemmeringshoek van 45° opgericht en heeft een totale hoogte van 12.00m.

Aan de Sluisstraat wordt een meergezinswoning opgetrokken, het linker gedeelte van volume W3A/1 heeft 5 bouwlagen en een terugliggende dakverdieping, het rechter gedeelte heeft 3 bouwlagen en een terugliggende dakverdieping. Zowel links als rechts houdt het dakvolume slechts 1.20m afstand tot de achtergevel en valt de dakverdieping dus buiten de zichtbelemmeringshoek van 45°. Hier moeten de dakvolumes dus als volwaardige bouwlagen beschouwd worden, met rechts 4 bouwlagen en links 6 bouwlagen. Dit is in strijd met artikel 2.4.2 van het RUP inzake bouwlagen.

Ter hoogte van de Mechelsestraat (W3A/12) wordt een meergezinswoning voorzien met 3 bouwlagen en een terugliggende dakverdieping met een totale hoogte van 13.73m, iets hoger dan de grondgebonden woningen maar nog steeds een kroonlijsthoogte lager dan 12m. De dakverdieping houdt echter ter hoogte van de voorgevel eveneens slechts een afstand van 1.20m tot de voorgevel en valt dus niet meer binnen een zichtbelemmeringshoek van 45°. Op die manier moet worden gesproken van een vierde bouwlaag in plaats van een dakverdieping. Het project is op deze plek dus in strijd met artikel 2.4.2 van het RUP. De oppervlakte van deze zone bedraagt 449.11m<sup>2</sup> en bedraagt minder dan 5% van de totale oppervlakte (613m<sup>2</sup>). Het is echter duidelijk dat gekozen is voor een hoger accent aan de kant van de Sluisstraat.



*Tijdens de hoorzitting werd door de aanvragers gesteld dat de dakverdiepingen in de zones W3A/1 en W3A/12 wel in aanmerking moeten genomen worden. Hiervoor verwijst men naar de schets die bij artikel 2.7.5 in de algemene bouwverordening is opgenomen. Artikel 2.7.5 bepaalt dat het volume boven de kroonlijst zich binnen een zichtbelemmeringshoek van 45° gemeten vanaf de kroonlijst moet bevinden. De schets bij dit artikel spreekt echter van maximale kroonlijst.*

*Wanneer de zichtbelemmeringshoek van 45° wordt gemeten vanaf de maximale kroonlijst (in dit geval 12m) in plaats van de effectieve (9.76m – 10.96m met balustrade) bevinden de terugspringende dakvolumes zich inderdaad binnen een zichtbelemmeringshoek van 45°. Echter kan er op dat moment niet meer gesproken worden van een dakverdieping maar moet het volume worden beschouwd als volwaardige bouwlaag en ontstaat er een strijdigheid met het maximaal aantal bouwlagen zoals vastgelegd in het RUP. De algemene bouwverordening definieert de dakverdieping immers als de bouwlaag waarvan het afgewerkte vloerpeil zich op minder dan 1.00m onder de kroonlijst bevindt. Wanneer uitgegaan wordt van de maximale kroonlijst om de zichtbelemmeringshoek te bepalen moet ook uitgegaan worden van die maximale kroonlijst om de bouwlaag al dan niet te beschouwen als dakverdieping of als volwaardige bouwlaag. Met een (denkbeeldige) kroonlijsthoogte van 12m en een afgewerkt vloerpeil van 9.76m kan immers een dubbelhoge dakverdieping worden gerealiseerd.*

*Dit is duidelijk niet de bedoeling van de algemene bouwverordening. Die stelt in haar toelichting dat voor de dakverdieping een maximale enveloppe wordt bepaald en legt in haar definities duidelijke randvoorwaarden op om nog van een dakverdieping te kunnen spreken. Er kan een terugliggende dakverdieping toegelaten worden waarbij het maximale volume binnen een zichtbelemmeringshoek van 45° ligt, gemeten vanaf 99cm boven het afgewerkte vloerpeil.*

*Artikel 4.4.1 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat in een vergunning beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften, o.a. met betrekking tot perceelsafmetingen, afmetingen en inplanting, en dit na een openbaar onderzoek. Er kunnen echter geen afwijkingen gegeven worden voor het aantal bouwlagen. De zone W3A/1 en de bovenste verdieping van de zone W3A/12 worden dus uit de vergunning gesloten.*

*g) (...)*

*h) (...)*

*i) (...)*

*De toegang naar de ondergrondse parking moet volgens het RUP rechtstreeks aansluiten op de doorgang voor gemotoriseerd verkeer of op de Mechelsestraat. De toegang naar de ondergrondse parking wordt voorzien zowel langs de Mechelsestraat als langs de Sluisstraat. Er wordt dus een bijkomende toegang gerealiseerd langs de Sluisstraat, dit is in strijd met artikel 2.4.4 van het RUP. De realisatie van een bijkomende toegang langs de Sluisstraat biedt verschillende mogelijkheden in functie van de verkeersafwikkeling van de site en spreiding van het verkeer. Ze werd eveneens opgelegd in het stedenbouwkundig attest. Ze zou dus overwogen kunnen worden. Hier zijn echter de resultaten van het openbaar onderzoek nog vereist.*

*Artikel 2.4.4 bepaalt verder dat een doorgang voor gemotoriseerd verkeer de Mechelsestraat met de Sluisstraat of de openbare wegenis van het Klein Begijnhof verbindt. In het voorliggend voorstel wordt de bestaande insteek vanaf de Sluisstraat niet doorgetrokken tot aan de Mechelsestraat en is er eveneens een strijdigheid met het RUP. Ook hier kan een afwijking overwogen worden. Het advies van de dienst Verkeersorganisatie en Mobiliteit op de aanvraag tot stedenbouwkundig attest stelde immers dat het aangewezen is om deze doorgang in de praktijk niet te benutten om sluipverkeer tussen twee verkeerslussen van de binnenstad te vermijden. Omdat hierdoor de toekomstige verkeersbelasting van de Sluisstraat drastisch inkrimpt, lijkt dit aanvaardbaar. (...)*

*j) (...)*

*k) Artikel 4.3.1.§2 bepaalt dat indien het aangevraagde is gelegen in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in °1, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. In dit geval omvat het RUP een groot aantal voorschriften. Zo worden onder meer een aantal algemene conceptuele uitgangspunten (verbinding Klein Begijnhof - Dijle, afwerking straatwand, V/T index, bebouwingscoëfficiënt,...), visueel vormelijke eigenschappen (beperkingen inzake volume, 5% hogere bebouwing, architecturaal geheel,...), cultuurhistorische eigenschappen (behoud groenscherm ter hoogte van Klein Begijnhof, harmonie met Klein Begijnhof,...), functionele inpasbaarheid (bestemming, maximaal aantal, V/T index,...), schaal (bebouwingscoëfficiënt, maximale bouwhoogtes,...) en bodemreliëf (aanleg onbebouwde ruimte) opgelegd. Mits uitsluiting van de onvoldoende terugwijkende bovenste bouwlaag van de 2 meergezinswoningen en behoudens de bijkomende toegang naar de ondergrondse garage en het niet-realiseren van een doorgang voor gemotoriseerd verkeer tussen de Mechelsestraat en de Sluisstraat (beiden artikel 2.4.4) is het project volledig in overeenstemming met de bepalingen van het RUP en kan worden gesteld dat de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang wordt gebracht.*

#### *Algemene bouwverordening*

*l) De aanvraag valt onder de toepassing van de algemene bouwverordening van de stad Leuven. Dit maakt dat zowel aan de inplanting als aan de kwaliteit van de woningen een groot aantal voorschriften zijn verbonden. De aanvraag is in overeenstemming met deze bepalingen.*

*Er kan wel opgemerkt worden dat in woning W3A/8-D in de toekomst geen studentenkamers ingericht kunnen worden. In de zone W3A/8 wordt boven de fietsenstalling op de benedenverdieping een woning voorzien. Deze woning heeft haar dag- en nachtvertrekken op de eerste verdieping.*

*Op de tweede en derde verdieping wordt, naar analogie met de naburige grondgebonden woningen de mogelijkheid voorzien tot het inrichten van drie studentenkamers of een zorgwoning. Deze optie kan bij woning W3A/8-D niet aangeboden worden. Immers, artikel 4.2.1.1 en 4.2.1.2 van de algemene bouwverordening stelt dat een woning slechts kan opgedeeld worden indien er na opdeling een woning van minimaal 110m<sup>2</sup> overblijft. Dit is bij woning W3A/8-D niet het geval. Deze woning dient dan ook als volwaardig appartement*

*behouden blijven. Het lijkt logisch dat de slaapkamer op de eerste verdieping geschrapt wordt opdat de leefruimte meer in verhouding staat tot het aantal slaapkamers in dit appartement.*

*Er kan verder worden opgemerkt dat de grondgebonden woningen worden vergund als eengezinswoning. Het opdelen van deze eengezinswoningen dient sowieso aangevraagd te worden bij middel van een stedenbouwkundige vergunning.*

#### *Parkeren*

*m) (...)*

*Artikel 5.4.8 bepaalt dat er 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 3 studentenkamers kleiner dan 18m<sup>2</sup> nodig is en 1 fietsenstalling per kamer kleiner dan 18m<sup>2</sup>. Hier geldt een vrijstelling indien er maximaal 3 studentenkamers worden ingericht bij een ééngesinswoning. Strikt genomen moeten er dus voor de studentenkamers bij de gezinswoningen geen parkeerplaatsen voorzien worden maar wel 162 fietsenstallingen. Hier kan echter opgemerkt worden dat de woningen zijn ontworpen om zeer vlot 3 bijkomende studentenkamers te kunnen inrichten. Op een relatief beperkte oppervlakte kunnen er op die manier maximaal 162 (159 met schrapping van de kamers boven W3A/8-D) studentenkamers bijkomen, zonder de nodige parkeerplaatsen. Deze situatie kan niet vergeleken worden met een ander willekeurig stadsdeel, waar niet in elke woning zomaar 3 studentenkamers kunnen ingericht worden. Verder kunnen er ook zorgwoningen ontstaan. Dit heeft een beperktere invloed op de parkeerbehoefte. Het is toch raadzaam reeds een aantal bijkomende parkeerplaatsen te voorzien. Er worden 35 parkeerplaatsen te veel voorzien. Voor 159 studentenkamers betekent dit een parkeernorm van 1 op 4.5 kamers.*

*Er kan echter uitgegaan worden van een scenario waarbij steeds een aantal woningen geen studentenkamers onderbrengen. 36 bijkomende parkeerplaatsen is dus voldoende om aan dit schommelend aantal studentenkamers de nodige parkeerplaatsen te kunnen aanbieden. In totaal moeten er wel best 254 fietsenstallingen voorzien worden.*

*(...)*

*n) (...)*

*o) De beroepsindiener oppert dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met de aanwezigheid van het Klein Begijnhof en haar erfgoedwaarden. Dit bezwaar wordt niet bijgetreden. Het RUP heeft wel degelijk rekening gehouden met het Klein Begijnhof ten zuiden van de projectsite. Op macroniveau kan verwezen worden naar de algemene inrichting van de Vaartsite. In het noorden worden verschillende grote en hoge gebouwen voorzien te midden van royale publieke ruimtes. In het noorden sluiten bovendien grote structuren zoals de Keizersberg, het viaduct, de Vaart, aan. Op die manier kan deze grootschalige bebouwing hier verantwoord worden als antwoord op de industriële bebouwing die de stadswijk op deze plaats domineerde. Ook de voormalige bottelarij op voorliggende site bestond uit grootschalige bebouwing die ver boven de huizen van het Klein Begijnhof uitstak. Het RUP heeft getracht een overgang te realiseren naar de lagere bebouwing ten zuiden van de Vaartkom, met inbegrip van het Klein Begijnhof. Het programma in deze zone is een stuk kleiner dan op andere projectsites in de Vaartkom en aangepast aan haar omgeving. Ook de bouwhoogte wordt lager voorzien. Op mesoniveau kan gesteld worden dat de bepalingen inzake bouwhoogte, V/T index*

bebouwingscoëfficiënt,... voldoende rekening houden met de eigenheid van het Klein Begijnhof. Verder wordt ook de doorwaadbaarheid opgelegd doordat verschillende doorsteken verplicht moeten worden georganiseerd met een minimale breedte. In voorliggend ontwerp is duidelijk rekening gehouden met het bestaande weefsel in het Klein Begijnhof. Het voorgestelde concept met fijnmazig stratenpatroon refereert naar de opbouw van het Klein Begijnhof en de omliggende straten. De straten zijn uitgewerkt als kasseistraten met centrale goot, overeenkomstig de straten van het Klein Begijnhof. Op microniveau ten slotte worden de nodige maatregelen genomen om de aansluiting met het Klein Begijnhof te realiseren. De hoge muur van de Bottelarijsite is momenteel begroeid met klimop en vormt een dominant groenelement in het Klein Begijnhof. Hoewel buffering tussen twee verschillende woonwijken niet noodzakelijk is voorziet het RUP het behoud van deze groenstructuur. Verder wordt ook een zicht gevrijwaard naar de Keizersberg en worden voorwaarden opgelegd in de uitstraling (architecturaal coherent geheel). Het is dus duidelijk dat het RUP voldoende rekening heeft gehouden met de erfgoedwaarden van het Klein Begijnhof en dat het voorstel nog meer inspanningen heeft geleverd om een boeiende dialoog aan te gaan met het Klein Begijnhof. De voorliggende aanvraag voldoet aan deze bepalingen en houdt ook rekening met de eigenheid van het Klein Begijnhof.

(...)

#### *MER-screening - mobiliteit*

p) In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1/03/2013 (BS 29/04/2013) dient er voor de aanvraag een project MER-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een screeningsnota maakt deel uit van het aanvraagdossier. Er wordt uitgebreid ingegaan op de disciplines luchtkwaliteit, afvalwater, geluid en trillingen, waterkwaliteit en -kwantiteit, grondwater, mens, natuur en landschap.

Voor de motivatie voor de mogelijke effecten van onder meer de luchtkwaliteit, geluid, trillingen, mens, natuur of landschap wordt een aanname gedaan van het aantal vervoersbewegingen per dag. Hiervoor wordt een cijfer van 2.8 vervoersbewegingen per persoon per dag gebruikt, zoals opgenomen in het Onderzoek Verplaatsingsgedrag voor de regio Leuven. De laatste studie voor deze regio dateert van 2001 en zou volgens de beroepsindieners achterhaald zijn. Voor de stadsgewesten werden inderdaad recent geen rapporten meer gepubliceerd. Voor Vlaanderen zijn wel recentere cijfers gekend. In het eindrapport van de recentste 'Onderzoek Verplaatsingsgedrag Vlaanderen' staat onder meer dat het verplaatsingsgedrag en de reistijd vrij stabiel is, en dat dit ook in heel wat wetenschappelijke literatuur zo gesteld wordt. Als men dan gaat kijken naar de periode 1995-1996 en dit vergelijkt met de laatst onderzochte periode 2012-2013 bedraagt het verplaatsingsgedrag in Vlaanderen inderdaad respectievelijk 2.7 en 2.76 aantal vervoersbewegingen per dag. In de periode van 2007 tot 2013 schommelt dit cijfer voor Vlaanderen tussen 3.14 en 2.72. Gezien het verplaatsingsgedrag dus vrij stabiel is kunnen deze cijfers wel gebruikt worden. De aanname die in de screeningsnota werd gebruikt voor het aantal vervoersbewegingen is dus wel degelijk correct gebeurd. Er kan nog worden opgemerkt dat dit cijfer zeker voldoende is om het aantal bewegingen met de auto in te schatten. Van personen die in het stadscentrum zelf wonen, op korte afstand van het station en in de buurt van scholen, kantoren, universiteiten, ziekenhuizen, recreatie,... kan

*immers verwacht worden dat zij een deel van de 2.8 vervoersbewegingen per dag niet met de wagen uitvoeren.*

*Verder worden in de project MER-screeningsnota nog een groot aantal elementen zoals de bestaande luchtkwaliteit, de verwijzing naar het politiereglement inzake geluid, de afsluiting van de bouwput, het behoud van bestaande grondwaterpeil in de omgeving, het bovengronds parkeergedrag, de overeenstemming met het RUP, de CO-ventilatie in de ondergrondse parking,.. gebruikt als onderbouwing bij de verschillende deelaspecten. Met betrekking tot de effecten op het watersysteem wordt verwezen naar de voorbesprekingen met de Vlaamse Milieumaatschappij en Studiebureau Pauwels waar de nodige afspraken zijn gemaakt in verband met vloerpassen, wateropvang, buffering en vertraagde afvoer. Het geheel van deze elementen maakt dat er op voldoende uitgebreide en kwalitatieve manier is onderzocht of met het realiseren van een woonproject met ondergrondse parking en de aanleg van de zone ten zuiden van de Glasblazerijstraat geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn. In de screeningsnota wordt bij een aantal aspecten bijkomend verwezen naar de plan-MER die opgemaakt werd in het kader van het GGR-L7 Vaartkom West. De aanvrager stelt dat niet zomaar vertrokken kan worden van deze plan-MER en een loutere verwijzing hiernaar. Deze stelling kan niet bijgetreden worden. De verwijzing naar de plan-MER van het RGUP moet worden gezien als bijkomende informatie, als aanvulling op de gevoerde onderbouwing en om te kaderen in een groter schaalniveau. De project MER-screening kan in aanmerking worden. Er dient geen project-MER te gebeuren.*

*q) Er werd een mobiliteitstoets toegevoegd aan het dossier. Hierin wordt verklaard dat er 27 autovervoersbewegingen per uur tijdens de spitsuren kunnen verwacht worden. Deze bewegingen worden verdeeld over 1/3 Sluisstraat (in-uit) en 2/3 Mechelsestraat (in-uit). De Sluisstraat wordt door de onderbreking ter hoogte van het Sluispark nog rustiger dan de straat vandaag al is. Een bijkomend geschat maximaal aantal vervoersbewegingen van 9 tijdens piekmomenten brengt dit rustige karakter niet in gedrang. Tegenover deze bijkomende toegang naar de ondergrondse parkeergarage staat het niet-doortrekken van de insteek langs het Klein Begijnhof. Er zal dus geen doorgang komen tussen de Mechelsestraat en de Sluisstraat. De Mechelsestraat kent ter hoogte van de aanvraag een breder wegprofiel dan de Sluisstraat en kan eveneens een bijkomende aantal vervoersbewegingen aan. De straat sluit aan op de Burchtstraat-Mechelsestraat en kan zo zeer vlot ontsloten worden richting de stadssingel en verder de E314. Verder wordt in het project voldoende aandacht besteed aan doorsteken voor fietsers en voetgangers zodat de site aan alle zijden vlot bereikbaar is voor zachte weggebruikers.*

*r) De gemeenteraad van Leuven keurde op 27 april 2015 het tracé van de nieuwe weg en het technisch dossier goed. In datzelfde besluit wordt ook een bankwaardborg vastgelegd voor de aanleg van het openbaar domein en wordt gesteld dat de put R1 moet gestort worden dat en dat er hiervoor een kost van 4235 euro aan de stad moet betaald worden. Deze last wordt toegevoegd aan de vergunning.*

*s) (...)*

*t) (...)*

*u)*

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

- *het project is quasi volledig in overeenstemming met de bepalingen van het RUP waarvan de voorschriften voldoende uitgebreid zijn zodat ze worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven;*
  - *er kan een afwijking overwogen worden voor een bijkomende toegang naar de ondergrondse garage enerzijds en het niet-realiseren van een doorgang voor gemotoriseerd verkeer tussen de Mechelsestraat en de Sluisstraat anderzijds;*
  - *de aanvraag is in overeenstemming met de parkeerverordening en voorziet een extra aantal parkeerplaatsen in functie van de mogelijke studentenkamers en/of zorgwoningen en 20 extra parkeerplaatsen zoals vooropgesteld in het RUP;*
  - *het project houdt voldoende rekening met de erfgoedwaarden van het Klein Begijnhof;*
  - *de project-MERscreening werd zorgvuldig gedaan, er is geen project-MER nodig.*
- (...)*

## **BESLUIT**

1. *Het beroep ingediend door (...), tegen de vergunning met voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van Leuven van 5 juni 2015, verleend aan (...), ontvankelijk te verklaren;*
  2. *De aanvraag ingediend door NV Westpoort, Keizershoek 350A, 2550 Kontich, inzake het realiseren van een woonproject met ondergrondse parking, gelegen tussen Mechelsestraat (nrs. 166, 168, 172) en Sluisstraat (nr. 41) te Leuven, kadastraal bekend: afdeling 1, sectie A, perceelnummer 296r, 337p, 337v, 304l, te vergunnen met volgende voorwaarden en lasten:*
    - *de vierde bouwlaag van W3A/12 wordt uit de vergunning gesloten zoals aangeduid op de plannen;*
    - *de vierde bouwlaag van W3A/1 (gedeelte rechts) en de zesde bouwlaag van W3A/1 (gedeelte links) wordt uit de vergunning gesloten zoals aangeduid op de plannen;*
    - *er worden 56 grondgebonden woningen, 11 grondgebonden duplexappartementen, 19 appartementen en 159 studentenkamers vergund;*
    - *de studio in woning W3A/8-D met drie studentenkamers wordt uit de vergunning gesloten en kan vervangen worden door één woonentiteit die voldoet aan de bepalingen van de verordening inzake oppervlakte en buitenruimte;*
    - *de ondergrondse parkeergarage wordt opgedeeld opdat 1/3e van de parkings gericht is op de Sluisstraat en 2/3e op de Mechelsestraat zoals aangeduid op het aangepaste plan;*
    - *(...)*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

3.

Ook de leidend ambtenaar van het agentschap Onroerend Erfgoed vordert door neerlegging ter griffie op 7 maart 2016 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de

tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Deze vordering wordt verworpen bij arrest van de Raad van 17 maart 2016 met nummer RvVb/UDN/1516/0822 (rolnummer 1516/RvVb/0298/UDN).

De leidend ambtenaar vorderde tevens de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de bestreden beslissing door neerlegging ter griffie op 11 januari 2016. Na voormeld verwerpingsarrest van 17 maart 2016 werd geen verzoek tot voortzetting ingediend. Met een arrest van 8 november 2016 met nummer RvVb/A/1617/0255 (rolnummer 1516/RvVb/0298/SA) werd het in artikel 69, tweede lid Procedurebesluit ingeschreven vermoeden van afstand van geding vastgesteld.

#### **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 de vordering**

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

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

###### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij steunt haar belang als derde-belanghebbende op het gegeven dat ze eigenaar is van een aanpalende woning die ze verhuurt. Ze licht toe dat de huurders rechtstreeks zicht hebben op het aangevraagde project en gehinderd zullen worden door dit grootschalig woonproject. Ze verwijst naar de aanleg van parkings, het in- en uitrijdend dagelijks verkeer en de wijziging van dynamiek van de onmiddellijke omgeving. Zij wijst er op dat er een schril contrast zal ontstaan met de huidige beperkte verkeersdruk en het woon- en werkverkeer ter hoogte van het Klein Begijnhof. Aan de hand van kaartmateriaal opgenomen in de feiten en retro-akten stelt de verzoekende partij dat de ondergrondse parking een uitgang zal kennen onmiddellijk aansluitend op de straat van de woning van verzoekende partij.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij niet.

3.

De tussenkomende partij betwist het persoonlijk karakter van de ingeroepen hinderaspecten. Ze licht toe dat de nadelen die de verzoekende partij beweert te zullen lijden, allemaal voortvloeien uit de hypothese dat ze haar woning zelf zou bewonen (ligging woning, uitzicht, verkeershinder). De tussenkomende partij wijst er op dat de verzoekende partij zelf aangeeft dat ze de woning

verhuurt, maar dat ze als verhuurder toch rechtstreeks zicht zou hebben op het voorgenomen project.

Het persoonlijk karakter van de ingeroepen nadelen is volgens de tussenkommende partij dan ook geenszins aangetoond.

4.

De verzoekende partij verwijst in haar wederantwoordnota naar de rechtspraak van de Raad van State waarin wordt aangenomen dat het eigenaarschap van een naburig perceel voldoende is om belang te hebben bij de voorziening tegen een vergunningsbeslissing.

Minstens is ze van oordeel te beschikken over een procedureel belang aangezien haar beroep door de verwerende partij werd afgewezen.

Het gegeven dat ze eigenaar is en geen bewoner, maakt volgens de verzoekende partij geen verschil aangezien zij als eigenaar in haar rechten wordt gehinderd. De realisatie van het aangevraagde project zal immers een enorme impact hebben op de onmiddellijke omgeving van haar eigendom.

De verzoekende partij beroept zich ook nog het zakelijkrechtelijk statuut van een verhuurde woning omdat ze ter vrijwaring van haar eigendomsrecht als verhuurder moet kunnen opkomen tegen beslissingen die beperkingen dreigen op te leggen aan de uitvoering van de huurovereenkomst.

5.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting benadrukt de tussenkommende partij dat de ingeroepen hinder en nadelen geen aspecten zijn die de verzoekende partij zelf ondervindt. Ze benadrukt dat de verzoekende partij als niet bewoner en in het bijzonder als vennootschap niet de visuele hinder kan ondervinden zoals omschreven in het inleidend verzoekschrift.

De tussenkommende partij stelt daarnaast dat de verzoekende partij in haar wederantwoordnota niet verder ingaat op de hinderaspecten maar voor het eerst in de aantasting van haar eigendomsrecht verder inroept en het gegeven dat er een procedureel belang zou zijn. Ze is van oordeel dat dit een ongeoorloofde uitbreiding dan wel bijsturing van het belang is. Ze stelt dat de verzoekende partij bovendien niet in haar eigendomsrechten is geraakt aangezien de gebruiksmogelijkheden van het perceel en de woning niet worden getroffen.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Om als derde-belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moet kunnen ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing.

De verzoekende partij moet het mogelijke bestaan van die hinder of nadelen, of het risico of de vrees daarvoor voldoende aannemelijk maken, en de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven. Tegelijk moet ze aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks



oorzakelijk verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die ze ondervindt of vreest te ondervinden.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van die hinder of nadelen absoluut zeker is. Het volstaat dat de verzoekende partij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat dat ze de hinder of nadelen die ze aanvoert, zal moeten ondergaan.

Die bepaling vereist ook niet dat de hinder of nadelen, of het risico op het ondergaan van die hinder of nadelen, die het gevolg moeten zijn van de bestreden vergunningsbeslissing, alleen maar rechtstreeks door de verzoekende partij kan worden ondervonden. Het volstaat dat de verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen, of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

Het vereiste van een belang bij het beroep mag echter niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GwH 30 september 2010, nr. 109/2010).

2.

De verzoekende partij is eigenaar van een woning die in de onmiddellijke omgeving van de projectsite gelegen is. De verzoekende partij, een rechtspersoon, verhuurt haar woning.

Ter ondersteuning van haar belang, wijst de verzoekende partij op de grootschalige woningbouw, de aanleg van parkings, in- en uitrijdend verkeer op dagelijkse basis, en de wijziging van de dynamiek van de onmiddellijke omgeving. Dit laatste staat volgens de verzoekende partij in schril contrast staat met de huidige situatie en de beperkte verkeersdrukte en het woon- en werkverkeer ter hoogte van het Klein Begijnhof, waar haar woning is gelegen.

In haar wederantwoordnota roept de verzoekende partij, als antwoord op de exceptie van de tussenkomende partij nog in dat ze ter vrijwaring van haar eigendomsrecht het recht heeft op de komen tegen een vergunningsbeslissing die het verhuren van haar woning in het gedrang brengt. Ze verwijst tot slot ook naar haar procedureel belang omdat haar belang door de deputatie reeds werd aanvaard.

3.

3.1

Artikel 56, §1, 1° Procedurebesluit bepaalt dat de verzoekende partij in haar inleidend verzoekschrift een omschrijving moet geven van haar belang. Om het bestaan van een belang te beoordelen, kan de Raad rekening houden met de gegevens uit het volledige verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd.

Het loutere feit dat voormelde vormvereiste niet regulariseerbaar is (artikel 15 in samenhang met artikel 17 Procedurebesluit) houdt niet in dat een verzoekende partij haar belang niet mag verduidelijken in antwoord op een exceptie van de verwerende partij of de tussenkomende partij. Voorwaarde blijft uiteraard dat de verzoekende partij binnen de krijtlijnen moet blijven van het debat die ze zelf heeft getrokken.

3.2

In haar wederantwoordnota roept de verzoekende partij voor het eerst het argument van het procedureel belang in. Los van de bedenking dat dit een ongeoorloofde uitbreiding is van haar oorspronkelijk omschreven belang, stelt de Raad vast dat het louter feit dat de verzoekende partij

administratief beroep heeft aangetekend, haar niet zonder meer het nodige belang verschaft om bij de Raad beroep in te stellen. Dit zou immers een onaanvaardbare inperking vormen van de autonomie waarover de Raad beschikt bij het beoordelen van de ontvankelijkheid van de bij hem ingediende beroepen.

### 3.3

Als rechtspersoon kan de verzoekende partij zich niet nuttig beroepen op zintuiglijke nadelen zoals bijkomende verkeersdruk, gewijzigd uitzicht en gewijzigde belevingsdynamiek. In die zin kan de verzoekende partij niet voorhouden dat haar 'persoonlijke' levenssfeer, als verbonden met haar vennootschap en het doel ervan, zou worden aangetast.

De verzoekende partij lijkt die hinderaspecten echter niet 'persoonlijk' in te roepen, maar namens haar huurder die haar woning bewoont.

### 3.4

In antwoord op de exceptie van de tussenkomende partij kon de verzoekende partij wel degelijk haar belang verder toelichten in haar wederantwoordnota.

In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij voorhoudt, ontbreekt het belang van de verzoekende partij weliswaar niet het vereiste persoonlijke karakter door het enkele gegeven dat ze de woning in kwestie niet zelf bewoont. Als eigenaar heeft ze wel degelijk belang om een wettigheidstoetsing van de bestreden beslissing uit te lokken, een belang dat volgens de navolgende bespreking van de middelen onder meer toegespitst is op de eerbiediging van het toepasselijke gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (gRUP). Dat plan wordt principieel verondersteld een weergave te zijn van een goede ruimtelijke ordening, in het algemeen belang en bij uitbreiding, vanuit het oogpunt van het minimaliseren van eventuele stedenbouwkundige hinder, evenzeer in het belang van iedere huidige of toekomstige bewoner in de onmiddellijke omgeving. In die zin kan de verzoekende partij als eigenaar haar belang terecht ook koppelen aan het garanderen van een ongestoord huurgenoegde gelet op eventuele stedenbouwkundige hinder die de toekomstige bewoners van haar woning daarvan kunnen ondervinden. Het lijdt geen twijfel dat de verzoekende partij, door de ligging van haar pand, een onrechtstreekse invloed kan ondergaan van het uit te voeren project. Zoals uit de navolgende bespreking de middelen zal blijken, beoogt het verzoekschrift er niet in een recht op een ongewijzigde omgeving te doen gelden dan wel een objectieve wettigheidstoets uit te lokken.

De exceptie wordt verworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – EERSTE MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

#### 1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 16, 13°, a) van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (hierna: Besluit Dossiersamenstelling), van artikel 4.2.1, 7° VCRO, van de algemene bouwverordening van de Stad Leuven, zoals gedeeltelijk herzien en goedgekeurd op 27 juni 2013 (hierna: ABL), van de artikelen 1.5.2 en 2.4.1 van het gemeentelijk

ruimtelijk uitvoeringsplan GGR-L7 VAARTKOM WEST (hierna: gRUP), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van een aantal beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, het continuïteitsbeginsel en rechtszekerheidsbeginsel en het gebrek aan vereiste feitelijke en juridische grondslag.

De verzoekende partij houdt voor dat, in toepassing van artikel 16, 13°, a) van het Besluit Dossiersamenstelling, een mobiliteitsstudie (MOBER) bij de aanvraag had moeten gevoegd worden aangezien de verleende vergunning betrekking heeft op het bouwen van ten minste 250 woongelegenheden. Ze citeert hiervoor het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing. De verzoekende partij argumenteert, onder verwijzing naar diverse regelgeving en rechtspraak, dat een studentenkamer immers ook een woongelegheden is.

De verzoekende partij licht toe dat uit de aanvraag blijkt dat 159 studentenkamers worden aangevraagd in 56 grondgebonden woningen en daarnaast nog eens 28 respectievelijk 10 appartementen.

De verzoekende partij meent dat de verwerende partij niet kon volstaan met te verwijzen naar een door de aanvrager zelf beperkt uitgevoerde mobiliteitstoets. Ook de verwijzingen door de verwerende partij naar de project-MER screeningsnota kunnen volgens de verzoekende partij niet volstaan aangezien het daarin opgenomen 'onderzoek verplaatsingsgedrag' niet gesteund is op recente gegevens en door de verzoekende partij ten zeerste werd betwist.

Voor het overige gaat de verzoekende partij uiterst uitvoerig in op onder meer de begrippen 'woning', 'hoofdzakelijk', 'huisvesting', 'hoofdverblijfplaats', 'gezin', ... zoals gedefinieerd in onder meer de VCRO, de Vlaamse Wooncode, de 'Bouwcode 2010' en het gRUP GGR-LR Vaartkom West, enz.

2.

De verwerende partij antwoordt dat er in totaal 245 wooneenheden vergund worden: 56 grondgebonden woningen, 11 grondgebonden duplexappartementen, 19 appartementen en 159 studentenkamers.

Aangezien slechts 245 wooneenheden worden vergund, diende er volgens de verwerende partij dan ook geen MOBER te worden opgemaakt.

De verwerende partij voegt er nog aan toe dat, gelet op het voorwerp van de aanvraag, ze is uitgegaan van een maximale invulling van de aanvraag, met name een vergunning inclusief 159 studentenkamers. Ze verduidelijkt dat de flexibiliteit van de grondgebonden woningen geen afbreuk doet aan het feit dat een latere wijziging van het aantal vergunde wooneenheden slechts mogelijk is mits hiervoor een vergunning te bekomen.

De bewering van de verzoekende partij dat in de bestreden beslissing wordt uitgegaan van 95 wooneenheden wordt door de verwerende partij betwist. De overweging waarnaar de verzoekende partij verwijst, is geen standpunt dat door de verwerende partij wordt ingenomen. Er wordt enkel gezegd dat de aanvraag betrekking heeft op 95 grondgebonden woningen, wat niets zegt over het aantal wooneenheden dat uiteindelijk wordt vergund.

De verwerende partij besluit dat de mobiliteitstoets die door de tussenkomende partij bij de aanvraag werd gevoegd, en waarin een meso- en microniveau wordt besproken door haar als voldoende werd geacht. Het besluit van deze toets was dat er geen significante mobiliteitsproblemen zullen ontstaan door het project.

3.

De tussenkomende partij stelt dat de bestreden beslissing een vergunning voor 246 woonegelegenheden inhoudt: 56 grondgebonden woningen, 11 grondgebonden duplexappartementen, 19 appartementen, 159 studentenkamers, 1 woonentiteit ter vervanging van de studio met drie studentenkamers in woning W3A/8-D.

Ze meent dat het middel dat gebaseerd is op het beweerdelijk vergund zijn van 253 woonegelegenheden, faalt in feite en in rechte aangezien geen MOBER vereist is.

De tussenkomende partij argumenteert verder dat de verwerende partij nooit beweerd heeft dat een studentenkamer geen woonelegenheden zou zijn, zodat ook dit argument van de verzoekende partij faalt.

4.

De verzoekende partij benadrukt in haar wederantwoordnota dat de verzoekende partij en de verwerende partij het middel verkeerd lezen. Uit artikel 16, eerste lid, 13° van het Besluit van 28 mei 2004 volgt immers dat de opmaak van een MOBER verplichtend wordt gesteld in het geval een aanvraag wordt ingediend voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning met als voorwerp het bouwen van tenminste 250 woonegelegenheden.

Waar de verwerende partij en de tussenkomende partij in hun poging tot weerlegging van het eerste middel zich louter richten naar wat uiteindelijk werd vergunt, doet dit volgens de verzoekende partij voor de toepassing van dit artikel weinig ter zake. Ze benadrukt dat het Besluit Dossiersamenstelling voorschriften bevat inzake de samenstelling van een aanvraagdossier tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

De verzoekende partij verwijst naar de bestreden beslissing randnummer 5.2 'Beschrijving van de aanvraag' om daaruit af te leiden dat in totaal 253 woonegelegenheden werden aangevraagd, zijnde:

- 28 appartementen (W3A/1)
- 56 woningen waarvan minstens 1 aparte woonelegenheden niet begrepen als studentenkamer (W3A/2 tot en met W3A/11)
- 159 studentenkamers (W3A/2 tot en met W3A/11)
- 10 appartementen (W3A/12)

De verzoekende partij is dan ook van oordeel dat haar uitgangspunt, met name dat een MOBER vereist is omdat meer dan 250 woonegelegenheden werden aangevraagd, correct is.

5.

De tussenkomende partij wijst er op dat het uitgangspunt van de verzoekende partij bij haar eerste middel in het verzoekschrift uitdrukkelijk gesteund is op het feit dat er 253 woonegelegenheden

vergund werden. Ze zet uiteen dat de verzoekende partij het in de wederantwoordnota over een andere boeg gooit en het nu heeft over het aantal aangevraagde woongelegenheden. Zij geeft met andere woorden aan dat haar toelichting bij het eerste middel in het verzoekschrift tot nietigverklaring foutief was.

De tussenkomende partij is van oordeel dat de verzoekende partij haar argumentatie in haar wederantwoordnota evenwel niet volledig kan wijzigen.

In ondergeschikte orde stelt de tussenkomende partij vast dat de mobiliteitstoets die werd toegevoegd, zoals de project-MER-screeningsnota, in de ogen van de verzoekende partij niet zou voldoen. De tussenkomende partij meent evenwel dat de verzoekende partij geen enkel objectief element bijbrengt waaruit moet blijken dat de bij de aanvraag gevoegde en in de bestreden beslissing beoordeelde documenten, die een inschatting van de mobiliteitseffecten mogelijk maken, niet voldoen, zodat zij geen belang heeft te stellen dat een MOBER noodzakelijk was.

#### *Beoordeling door de Raad*

##### 1.

##### 1.1

De verzoekende partij houdt in essentie voor dat de verwerende partij niet met kennis van zaken over de voorliggende aanvraag kon oordelen omdat een MOBER in het aanvraagdossier ontbreekt.

Met dit middel wordt de Raad uitgenodigd om de wettigheid van de bestreden beslissing na te gaan in het licht van onder meer artikel 16, 13°, a) van het Besluit Dossiersamenstelling.

Die bepaling luidt als volgt:

“  
...  
13° een mobiliteitsstudie met de gegevens, vermeld in bijlage IV, als de aanvraag betrekking heeft op één of meer van de volgende projecten :  
a) het bouwen van ten minste 250 woongelegenheden;  
...”

##### 1.2

De tussenkomende partij voert aan dat de verzoekende partij geen belang heeft bij de door de Raad vast te stellen onwettigheid in het licht van artikel 16, 13, a) van het Besluit Dossiersamenstelling. Deze exceptie moet worden verworpen.

Een verzoekende partij heeft belang bij een middel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel voor haar een voordeel kan meebrengen, of indien de in het middel aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld. Hoger bleek uit de beoordeling van de ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij dat ze haar belang onder meer koppelt aan mobiliteitshinder. De opmaak en beoordeling van een MOBER kan aanleiding geven tot een zorgvuldigere beoordeling van die hinderaspecten in het licht van een goede ruimtelijke ordening.

2.

Hoewel het initiële verzoekschrift volstrekt overbodige, overvloedige en daardoor zodoende verwarrende uiteenzettingen bevat over diverse begrippen zoals 'woning', 'gezin', 'huisvesting' en hoewel de verzoekende partij pas voor het eerst in haar wederantwoordnota kernachtig haar middel toelicht, kan niet volgehouden worden, zoals de tussenkomenende partij doet, dat de verzoekende partij op ongeoorloofde wijze haar middel uitbreidt.

Los van de vaststelling dat de verzoekende partij enerzijds wel enige verwarring zaait door niet eenduidig aan te geven of er sprake is van de ingeroepen schending als de aanvraag dan wel de vergunning betrekking heeft op meer dan 250 woongelegenheden, stelt de Raad anderzijds vast dat uit het geheel van de toelichting in het inleidend verzoekschrift wel degelijk blijkt dat ze het heeft over 'de aanvraag'. Zo verwijst ze in eerste instantie naar het betreffende artikel 16, 13°, a van het Besluit Dossiersamenstelling (p. 17 verzoekschrift), en naar het voorwerp van de aanvraag (p. 25 en 28) om dan onder randnummer 17 te stellen *"hieruit volgt dat de aanvraag dient te worden beschouwd als een aanvraag waarvoor in toepassing van artikel 16, 13° a) van het Besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, een mobiliteitsstudie (MOBER) dient te worden opgesteld"*.

3.

In het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing wordt uitdrukkelijk vermeld dat er 56 grondgebonden woningen, 11 grondgebonden duplexappartementen, 19 appartementen en 159 studentenkamers worden vergund terwijl de studio in woning W3A/8-D met drie studentenkamers uit de vergunning wordt gesloten, maar die echter kan vervangen worden door één woonentiteit.

Dit houdt in dat de verwerende partij in totaal 246 woongelegenheden vergunt, wat ook wordt bevestigd door de vergunde plannen.

De vraag of een MOBER vereist is, wordt evenwel niet bepaald door het aantal vergunde woongelegenheden. Artikel 16, 13°, a) van het Besluit Dossiersamenstelling is op dat punt duidelijk en koppelt de drempel voor het voegen van een MOBER aan het aantal aangevraagde woongelegenheden.

4.

In het voorliggende geval blijkt zowel vooreerst uit de bestreden beslissing zelf, de eerdere vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen en het administratief dossier dat de aanvraag ontegensprekelijk meer dan 250 woongelegenheden als voorwerp had.

Zo stelt de bestreden beslissing uitdrukkelijk:

*"5.2 Beschrijving van de aanvraag*

*De aanvraag beoogt het bouwen van een project met 56 grondgebonden woningen, 1 studio, 27 appartementen, 11 grondgebonden duplexappartementen en maximaal 162 studentenkamers".*

Er kan ook geen twijfel over bestaan dat de aangevraagde studentenkamers van meet af aan door de tussenkomenende partij werden beschouwd als afzonderlijke woongelegenheden, zij het

voor studenten, hetzij voor hulpbehoevenden in het kader van zorgwonen. Uit de verklarende nota bij de aanvraag blijkt immers dat de grondgebonden woningen op zodanige wijze zijn ingericht dat de tweede en derde verdieping met een aparte toegang zijn voorzien. In de nota wordt verder aangegeven dat deze verdiepen kunnen ingericht worden als ondergeschikte unit bij een zorgwoning of voor 3 studentenkamers.

Dit alles wordt ook bevestigd in de bestreden beslissing waar volgende oplijsting wordt gegeven:

- W3A/1 (28 appartementen)
- W3A/2 (8 grondgebonden woningen - 23 studentenkamers)
- W3A/3 (8 grondgebonden woningen - 23 studentenkamers)
- W3A/4 (8 grondgebonden woningen - 23 studentenkamers)
- W3A/5 (3 grondgebonden woningen - 9 studentenkamers)
- W3A/6 (5 grondgebonden woningen - 14 studentenkamers)
- W3A/7 (4 grondgebonden woningen - 11 studentenkamers)
- W3A/8 (7 grondgebonden woningen – 23 studentenkamers – 1 appartement)
- W3A/9 (6 grondgebonden woningen – 17 studentenkamers)
- W3A/10 (4 grondgebonden woningen – 11 studentenkamers)
- W3A/11 (3 grondgebonden woningen – 8 studentenkamers)

In de bestreden beslissing wordt overwogen dat de flexibiliteit die geboden wordt door de wijze van opbouw van grondgebonden woningen onder voorbehoud blijft van het bekomen van een vergunning wanneer de kamer effectief worden ingericht. De verwerende partij voegt eraan toe dat het echter logisch lijkt *“dat er in de beoordeling rekening wordt gehouden met een maximaal scenario”*. Ze verwijst ook naar de Stad Leuven die het opportuun vond op het maximaal scenario te vergunnen.

Uit het voorgaande volgt dat de aanvraag wel degelijk betrekking heeft op meer dan 250 woongelegenheden. Een dergelijke aanvraag komt zonder de toevoeging van een MOBER aan het aanvraagdossier conform artikel 16, 13°, a) van het Besluit Dossiersamenstelling niet voor vergunning in aanmerking aangezien het aanvraagdossier niet als volledig kan beschouwd worden.

5.

Op grond van artikel 4.7.14, §3 VCRO, in samenlezing met artikel 4.7.21, §1 VCRO komt het aan de verwerende partij toe, ook in graad van beroep, om desgevallend voor het eerst, vast te stellen dat een dossier onvolledig is.

Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

### **C. Eerste middel**

De overige middelen worden niet meer onderzocht, aangezien ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van nv WESTPOORT is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 22 oktober 2015, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het realiseren van een woonproject met ondergrondse parking op de percelen gelegen te Leuven, tussen de Mechelsestraat en de Sluisstraat, en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 296R, 337P, 337V en 304L.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 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 26 juni 2018 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS