

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 13 maart 2018 met nummer RvVb/A/1718/0650  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0654/A

Verzoekende partij	de heer <b>Joris MICHEL</b>  vertegenwoordigd door advocaat Johan VERSTRAETEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 3000 Leuven, Vaartstraat 68-70
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>  vertegenwoordigd door advocaat Dany SOCQUET met woonplaatskeuze op het kantoor te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
Tussenkommende partij	de bvba <b>WILCINVEST</b>  vertegenwoordigd door advocaat Tom HUYGENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 6 juni 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 24 maart 2016.

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 20 november 2015 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een appartementsgebouw op de percelen gelegen te 3000 Leuven, Geldenaaksebaan 280, met als kadastrale omschrijving afdeling 13, sectie F, nr. 2x4.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 12 september 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 12 oktober 2016 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 12 december 2017.

Advocaat Simon CLAES *loco* advocaat Johan VERSTRAETEN voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Filip VAN DIEVOET *loco* advocaat Dany SOCQUET voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Tom HUYGENS 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**

1.

Het dossier kent een voorgeschiedenis.

Op 15 maart 2012 dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van appartementsgebouwen”.

De stad Leuven weigert de vergunning op 5 mei 2012, waarop de tussenkomende partij administratief beroep aantekent. Op 4 oktober 2012 beslist de verwerende partij om het beroep deels in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren voor het bouwen van een appartementsgebouw langs de Geldenaaksebaan en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor het bouwen van een appartementsgebouw langs de Milseweg (14 wooneenheden).

Op respectievelijk 13 december 2012 en 27 december 2012 vorderen het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven en drie belanghebbende derden bij de Raad de vernietiging van die beslissing. Deze zaken zijn bij de Raad gekend onder de rolnummers 1213/0250/A/4/0230 en 1213/0263/A/4/0243.

Met het arrest van 18 maart 2014 met nummer A/2014/0196 verklaart de Raad het door het college van burgemeester en schepenen ingestelde beroep ontvankelijk maar ongegrond.

Met het arrest van 18 maart 2014 met nummer A/2014/0197 verklaart de Raad het door de drie belanghebbende derden ingestelde beroep onontvankelijk wegens laattijdigheid.

2.

Op hetzelfde perceel werd aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden door het college van burgemeester en schepenen voor het uitvoeren van technische of terreinaanlegwerken: ontbossing, wijziging van het talud en heraanplanting. Hiertegen werden door drie belanghebbende derden een administratief beroep aangetekend. De verwerende partij heeft de vergunning verleend op 12 februari 2015, waartegen beroep werd

ingesteld bij de Raad (rolnummer RvVb/1415/0476/A/0461). Met een arrest van 4 juli 2017 met nummer RvVb/A/1617/1024 heeft de Raad het beroep verworpen.

3.

De tussenkomende partij dient op 9 juli 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een appartementsgebouw” op een perceel gelegen te 3000 Leuven, Geldenaaksebaan 280.

Het betreft een tweede meergezinswoning met 4 appartementen en 1 studio, gebouwd op hetzelfde perceel als het andere appartementsgebouw met 14 wooneenheden aan de Milseweg, maar dan aan de kant van de Geldenaaksebaan.

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

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer H3 ‘Park’, goedgekeurd op 30 mei 1994, in een zone voor bouwvrije tuinstrook en zone voor wonen.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 augustus 2015 tot en met 15 september 2015, dient de verzoekende partij een van de 52 bezwaarschriften in.

Onroerend Erfgoed adviseert op 12 augustus 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 20 november 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

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

*Het voorliggend ontwerp maakt deel uit van een groter geheel waarvoor nog verschillende gerechtelijke procedures lopende zijn. Zonder definitieve uitspraak in deze lopende procedures, kan dit dossier niet afgetoetst worden aan de goede ruimtelijke ordening. Het is op dit ogenblik immers niet duidelijk te berekenen wat de bebouwde en de verharde oppervlakte in het geheel van het perceel wordt. Daarenboven is de gemiddelde vloeroppervlakte van de appartementen kleiner dan 90 m<sup>2</sup>. In alle duplex appartementen wordt de oppervlakte die de verticale stijgstructuur inneemt, op elke vloerniveau in rekening gebracht. In alle redelijkheid kan de oppervlakte van de trap slechts één keer meegerekend worden. Het project voldoet op dit punt niet aan de algemene bouwverordening van de stad Leuven.*

*De bestendige deputatie heeft in haar beslissing van 4 oktober 2012 geoordeeld dat de aanvraag in strijd is met art. 2.5, 2.6.2 en artikel 3.4.3 van het BPA dat hier van toepassing is. Maar dat door de specifieke terreinomstandigheden er een afwijking kan gegeven worden met betrekking tot inplanting en meetwijze van de kroonlijsthoogte. Er wordt echter vastgesteld dat de privacy- en inblikproblematiek nog steeds zwaar doorweegt in de ingediende bezwaarschriften. De afwijkende hoogte blijft een probleem. De hoogte van de kroonlijst wordt gemeten vanaf het gemiddelde peil van het grondvlak van het gebouw (cfr. Art. 1.6.3 van het vigerende BPA). Ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen wordt minimum 3 m vrije zijtuin gehanteerd. Doch artikel 1.6.3 2° lid voorziet dat voor constructies, die volgens de bestemmingen, licht en zoninval beperken ten opzichte van het aanpalend perceel, de gabarietregel dient toegepast. Concreet betekent dit dat alle constructies moeten gelegen zijn onder een lichtbelemmeringsvlak dat, vanaf de perceelsscheiding tussen verschillende eigendommen, op 2.50 m hoogte ten opzichte van het aanpalende terrein, een hoek vormt van 45°.*

*Overwegende dat volgens de stedenbouwkundige voorschriften de bebouwingswijze in zone voor wonen 1 groepen van maximum 9 toegelaten zijn, onderstelt dit individuele grondgebonden gezinswoningen conform de definitie van de Algemene Bouwverordening van de stad Leuven. Aangezien hier appartementen met leefruimtes op de verdiepingen ontworpen zijn, verhoogt het inrijniveau naar de aanpalende percelen. Bijgevolg is het vanuit ruimtelijk oogpunt verantwoord om de gabarietregel toe te passen. De voorgestelde afstand van 3 m tot zijdelingse perceelsgrenzen is m.a.w. te klein in functie van de bestemming meergezinswoningbouw. Er wordt geoordeeld dat de gevraagde afwijkingen van de stedenbouwkundige voorschriften een te grote belasting voor de aanpalende percelen inhouden en bijgevolg niet kunnen toegestaan worden.*

...

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

*Voorliggende aanvraag wordt ongunstig geadviseerd. Het project is niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van de ABL en wijkt te sterk af van de stedenbouwkundige regels van het bijzonder plan van aanleg. De overlast op de aanpalende percelen is te groot. Er zijn nog diverse gerechtelijke procedures lopende in verband met verschillende stedenbouwkundige aanvragen die in het verleden reeds zijn verleend. Deze aanvraag kan niet beslist worden zonder definitieve uitspraak in deze dossiers.*

...”

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 23 december 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 maart 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Het verslag is gelijklopend met de bestreden beslissing behalve op het punt i), waarbij de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert:

“ ...

*i) Het project voorziet voor het gebouw een afrit naar de parkeergarage in de rechtse zijdelingse bouwvrije strook. Gezien het hoogteverschil tussen het bestaande maaiveld en de afrit zal een keerwand van beperkte omvang noodzakelijk zijn. In voorliggend plan wordt de voorgestelde keerwand duidelijker weergegeven, waaruit blijkt dat de afrit deels in het bestaande talud ingeschoven wordt. Het blijft echter af te raden de keerwand niet tot tegen de perceelsgrens te laten komen. Door de afrit wordt de bouwvrije strook immers quasi volledig verhard en kan er geen doorgroening plaatsvinden. Het is aangewezen de inrit volledig aan de voorzijde te realiseren. Hierdoor kan in de bouwvrije strook van 3m met groen aangeplant worden. Het verplaatsen van de inrit vereist minstens een aangepaste inrichting van de kelderverdieping.*

*Conclusie*

*De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen: de afrit naar de ondergrondse parkeergarage komt tot tegen de zijdelingse perceelsgrens, het is onaanvaardbaar een keerwandconstructie op te richten op dergelijk korte afstand tot de perceelsgrens, de bouwvrije strook dient ingegroend te worden.*

...”

Na de hoorzitting van 24 maart 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 24 maart 2016 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

b) *Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december, 1972 betreffende de Inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het goed is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg H3 Park, goedgekeurd bij MB van 30 mei 1994, in een zone voor wonen 1.*

*Artikel 2.5 van het BPA stelt dat de gebouwen moeten geplaatst worden langs de op het plan begrensde strookgrenzen. Dit wil zeggen dat de bouwlijn aan de Geldenaaksebaan op 8m vanaf de rooilijn ligt. De aanvraag is in strijd met dit artikel en voorziet een inplanting langs de Geldenaaksebaan op circa 13m. Artikel 3.4.3 bepaalt verder dat de kroonlijsthoogte maximaal 8m mag bedragen. Artikel 2.6.2 stelt dat de kroonlijsthoogte gemeten wordt in het midden van het perceel aan de straatzijde, vanaf het peil van de aanliggende stoep tot de gevelbeëindiging. Gezien het niveauverschil tussen de aanliggende stoep en de bouwplaats wordt de maximale kroonlijsthoogte op die manier danig overschreden. De aanvraag is dus in strijd met de bepalingen van het BPA.*

c) *Volgens artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen er, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de Inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Er word een openbaar onderzoek gehouden van 17 augustus 2015 tot 15 september 2015. Door de specifieke terreinomstandigheden is de aanvraag niet in overeenstemming met de bepalingen van het BPA. Langs de Geldenaaksebaan kan het gebouw door de bestaande oprit amper ingeplant worden op 8m vanaf de weg.*

*Het is dus aanvaardbaar dat het gebouw de bouwlijn van de linker naburige woning volgt. Bovendien zorgt het hellende terrein met de private weg sowieso voor een doorbreking in het straatbeeld, Het is dus niet zo dat een duidelijk afleesbare bouwlijn van de straat moet gevolgd worden. Met betrekking tot de kroonlijsthoogte kan hetzelfde standpunt Ingenomen worden. De plaatselijke terreinomstandigheden, met een perceel dat ver boven het niveau van de weg ligt, maakt dat de voorgestelde voorschriften hier weinig realistisch zijn. Gezien het perceel op deze plaats al circa 4m boven de Geldenaaksebaan zit, zou het terrein met het betrokken artikel een maximale kroonlijst van circa 2m mogen hebben, wat het perceel eigenlijk onbebouwbaar zou maken. Dit is duidelijk niet de bedoeling van het BPA, die dit perceel wel als woonzone heeft bestemd. Bovendien voorziet het project in feite wel een kroonlijst van 6m, als deze gemeten wordt vanaf het maaiveld boven op het terrein. Ook de andere woningen langs het private wegje hebben een kroonlijst die ver boven 6m ten opzichte van de stoep langs de Geldenaaksebaan ligt, maar wel ongeveer 6m ten opzichte van het maaiveld boven op het terrein. De impact ten opzichte van deze omliggende woningen door deze kroonlijst is minimaal. Er kan dus een afwijking gegeven worden voor artikel 2.5 met betrekking tot de inplanting van de gebouwen en voor artikel 2.6.2 met betrekking tot de meetwijze van de kroonlijsthoogte.*

d) *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. Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van deze verordening.*

*De stad stelt dat de aanvraag in strijd is met artikel 3.3.1 inzake de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen. Volgens de stad kan de verticale circulatie niet dubbel meegeteld worden. Wanneer wordt gekeken naar de definities in de bouwverordening wordt de netto vloeroppervlakte van een woning als volgt omschreven: "De som van de oppervlakte van elke ruimte in de woning met een vrije hoogte van 2.20m of meer, gemeten op vloerniveau langs de binnenomtrek van de scheidingsconstructies die de woning*

omhullen. ... Bergingen die zich buiten de woning bevinden, vides, terrassen, garages (vrijstaand of inpandig), gemeenschappelijke gangen en trapzalen, technische lokalen, behoren niet tot de netto vloeroppervlakte van de woning." Uit deze definitie kan geconcludeerd worden dat gangen en trapzalen niet worden meegerekend in de netto vloeroppervlakte indien ze gemeenschappelijk zijn. Trappen en gangen die zich binnen een private woning bevinden worden wel degelijk meegeteld. Deze werkwijze wordt ook courant door de stad zo toegepast. De verticale circulatie en daarbij horende gangen kunnen dus wel degelijk voor elk niveau in rekening gebracht worden. Dit is ook logisch gezien. In dit geval de ruimte onder de trap wel degelijk kan gebruikt worden als berg- of kastruimte. Hoewel de verschillende gebouwen door omstandigheden in verschillende procedures worden aangevraagd moeten ze wel degelijk beschouwd worden als één project met voldoende samenhang. Zo is er een gemeenschappelijke tuin, zijn er toegangen langs twee kanten en worden ook de parkeerplaatsen en fietsenstallingen voor het gehele project berekend. De gemiddelde netto vloeroppervlakte van de woningen op de site bedraagt 90.45m<sup>2</sup> en is in overeenstemming met artikel 3.3.1.

e) In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 (BS 29 april 2013) dient er voor de aanvraag een project-MER-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-MER-besluit). Een project-MER-screeningsnota volgens het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Hierbij wordt voornamelijk ingegaan op de disciplines emissies, watersysteem, mobiliteit en natuur. Zo wordt onder andere gesteld dat het project maar 5 bijkomende woningen voorziet en dat de Impact qua uitstoot en bijkomende vervoersbewegingen te verwaarlozen is. Na de werken zal het perceel maximaal beplant worden conform de richtlijnen van het Agentschap voor Natuur en Bos. Deze problematiek werd eveneens reeds bekeken in de oorspronkelijke vergunning en de vergunning inzake de ontbossing en de terreinaanlegwerken. Uit deze projectscreening kan geconcludeerd worden dat met het voorliggend project geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn voor mens en milieu.

f) De aanvraag is gehouden aan de bepalingen van de verordening toegankelijkheid. Het project betreft een meergezinswoning met 5 woongelegenheden met toegangsdeuren op twee niveaus. Het project is dus niet gehouden aan de normbepalingen van hoofdstuk 3. Desalniettemin kan worden opgemerkt dat de gemeenschappelijke delen voldoende toegankelijk zijn en grotendeels voldoen aan de bepalingen van hoofdstuk 3.

g) De aanvraag is eveneens gehouden aan de bepalingen van de parkeerverordening van de stad Leuven. Artikel 5.4.2 bepaalt dat er voor elke nieuwbouwwoning van maximum 150m<sup>2</sup> 1 parkeerplaats en 1 fietsenstalling moet geteld worden, Per schijf van 3 woningen dient eveneens 1 extra parkeerplaats voorzien worden. Er moeten dus 6 parkeerplaatsen en 5 fietsenstallingen voorzien worden. Op de plannen staan 9 parkeerplaatsen en 5 fietsenstallingen. In de parkeergarage getekend en 3 bovengrondse parkeerplaatsen in de voortuinstrook. Er verdwijnen wel 2 parkeerplaatsen in het project door het voorliggende aanvraag; Er wordt dus 1 parkeerplaats te veel voorzien en voldoende fietsenstallingen. De aanvraag is in overeenstemming met de parkeerverordening, ook wanneer wordt gekeken naar het volledige project met de reeds vergunde meergezinswoning aan de kant van de Milseweg.

h) In het algemeen kan gesteld worden dat meergezinswoningen met dergelijke bouwvolumes op deze locatie aanvaardbaar zijn. Doordat het project gelegen is op een hoger terrein en voldoende afstand houdt tot de omliggende woningen zijn ietwat grotere

gebouwen In grondvlak verantwoord. Met inbegrip van het reeds vergunde project wordt op de site een bebouwingsdichtheid gerealiseerd van circa 60 woningen per hectare, hetgeen gangbaar en aanvaardbaar is in deze stedelijke context. Er zijn echter een aantal zaken waarmee rekening dient gehouden te worden.

i) Het project voorziet voor het gebouw een afrit naar de parkeergarage in de rechtse zijdelingse bouwvrije strook. Gezien het hoogteverschil tussen het bestaande maaiveld en de afrit zal een keerwand van beperkte omvang noodzakelijk zijn. In voorliggend plan wordt de voorgestelde keerwand duidelijker weergegeven, waaruit blijkt dat de afrit deels in het bestaande talud Ingeschoven wordt, Het is duidelijk dat de Impact van de keermuren hierdoor minder groot blijkt te zijn dan in eerste instantie gedacht. De maximale hoogte van de keermuren ter hoogte van de perceelsgrens bedraagt immers slechts 0.80m, en de keerelementen steken amper boven het maaiveld uit. De openheid van de bouwvrije strook wordt dus niet aangetast, en de reliëfwijziging is omwille van het bestaande terrein uiterst minimaal. Het terrein wordt voor de rest maximaal ingegroend. Bovendien moet met de aanvrager worden vastgesteld dat er langs de Geldenaaksebaan op verschillende plaatsen gelijkaardige afritten in de zijdelingse tuinstrook voorkomen. De afrit naar de ondergrondse parkeergarage kan dus aanvaard worden.

j) 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 21 van artikel 4,3.1, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. In voorliggend geval kan op geldige wijze afgeweken worden van een aantal bepalingen van het BPA.

In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen verder geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep zoals gemotiveerd een aanvaardbare Impact. De schaal van het project, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid zijn eveneens aangepast aan de bestaande omgeving en de specifieke terreinomstandigheden. De aanvraag heeft een aanvaardbare mobiliteitsimpact.

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

- meergezinswoningen met dergelijke bouwvolumes zijn op deze boette aanvaardbaar;
- er kan een afwijking gegeven worden op de voorschriften van het BPA met betrekking tot de inplanting van de gebouwen (artikel 2.5) en de meetwijze van de kroonlijsthoogte (artikel 2.6.2);
- het gebouw brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang;
- de inpassing in een parkachtige tuin met voldoende en diverse beplantingen biedt voldoende garanties dat het groene karakter van de site gevrijwaard word; de aanvraag is in overeenstemming met de stedelijke parkeerverordening;
- de impact van de afrit blijkt zeer beperkt te zijn omdat hier een inpassing in het bestaande talud mogelijk is, de openheid van de bouwvrije strook blijft bewaard en er zijn reeds een aantal afritten in de bouwvrije stroken ingericht langs de Geldenaaksebaan.

Na het verslag gehoord te hebben van Ann Schevenels, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

## **BESLUIT**

1. *Het beroep ingediend door Tom Huygens, advocaat, Vijfstraten 57, 9100 Sint-Niklaas namens Wilcinvest - Lode Stienaers, aanvrager tegen de weigering van het college van burgemeester en schepenen van Leuven van 20 november 2015 ontvankelijk te verklaren;*
2. *De aanvraag inzake het bouwen van een appartementsgebouw, gelegen Geldenaaksebaan 280 te Leuven (lieverlee), kadastraal bekend: afdeling 13, sectie F, perceelnummer 2x4 te vergunnen, met volgende voorwaarden:*
  - *het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd;*
  - *de adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen worden nageleefd;*
  - *de voorwaarden gesteld in het advies van de Watergroep van 13 augustus 2015 (als bijlage) worden stipt nageleefd;*
  - *de voorwaarden gesteld in het advies van de brandweer van Leuven van 9 september 2015 (als bijlage) worden stipt nageleefd;*

...

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 partij**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij.

De verwerende partij stelt dat de verzoekende partij op hetzelfde adres woont als een van de verzoekende partijen in de voorgaande procedures. De verwerende partij wijst erop dat het beroep tegen de vorige stedenbouwkundige vergunning onontvankelijk werd verklaard. Het beroep van college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven (rolnummer 1213/0250A/4/0230) werd wel ontvankelijk maar ongegrond verklaard. De middelen en dus de grond van de zaak en de wettigheid van de toegekende stedenbouwkundige vergunning werden dus door de Raad onderzocht. De Raad is in deze zaak tot de conclusie gekomen dat de toegekende vergunning werd genomen overeenkomstig de VCRO en de uitvoeringsbesluiten, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en dat werd voldaan aan de motiveringsvereisten en aan de verordening inzake toegankelijkheid. Door de Raad werd ook vastgesteld dat er geen sprake is van een kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening. Ook de burgerlijke rechtbank heeft geoordeeld dat de verwerende partij niet op een kennelijk onredelijk of onzorgvuldige wijze de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening heeft uitgevoerd.



De verzoekende partij slaagt er volgens de verwerende partij niet in om aannemelijk te maken dat zij enige hinder zou kunnen ondervinden van de werkzaamheden en dat haar leefkwaliteit op onaanvaardbare manier wordt aangetast.

Het volstaat niet volgens de verwerende partij om aan te tonen dat de verzoekende partij in de onmiddellijke omgeving van het bouwproject woont. Het volstaat ook niet om de hinder en nadelen zeer vaag te omschrijven of gebruik te maken van de stijlformule “inkijk en vermindering van privacy”. De woning van de verzoekende partij is ingeplant op ruim 20 meter afstand van de op te richten meergezinswoning waarvan de tuinen zijn afgesloten door kastanjabomen en naaldbomen die enig rechtstreeks zicht in de weg staan. Het loutere feit dat het gebouw twee verdiepingen heeft betekent niet dat er onaanvaardbare zichten zouden zijn in de woning van de verzoekende partij. De verwerende partij begrijpt niet hoe de verzoekende partij zonlicht zou verliezen.

Voorts merkt de verwerende partij op dat het bouwperceel in woongebied ligt en binnen de grenzen van het BPA H3 Park zodat de oprichting van een woning toegelaten en zone-eigen is. Dat de verzoekende partij niet wil dat er buiten haar eigen woning nog andere mensen komen wonen verschaft haar geen rechtmatig belang om de oprichting van een andere woning tegen te houden. De geluidsoverlast en de mobiliteitsproblematiek kan niet van die aard zijn dat de leefkwaliteit wordt aangetast. Er komen immers slechts vijf personen of gezinnen ter plaatse bij. Ook de door de verzoekende partij voorgehouden problematiek van vermeende wateroverlast wordt weerlegd bij de behandeling van de watertoets. De verzoekende partij beperkt zich tot het formuleren van algemeen te verwachten hinder op het vlak van privacy, groene karakter, mobiliteit of wateroverlast.

2.

De verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift dat zij woont op het aangrenzend perceel en door het appartementcomplex met drie bouwlagen inkijk en vermindering van de privacy zal ervaren.

De woning en tuin van de verzoekende partij bevinden zich langs de linkerkant en zijn volledig georiënteerd naar het vergunde project, waar zich voordien een groen en sterk bebost perceel bevond. De linker gevel van het appartementsgebouw heeft grote ramen zowel op het gelijkvloers als op de eerste verdieping en er wordt voor elke bouwlaag een terras voorzien. Hierdoor is er rechtstreekse inkijk in de tuin van de verzoekende partij en in haar woning.

De omvang van het project verhoogt de inbreuk op de privacy. Door op elke bouwlaag aparte wooneenheden te voorzien zullen deze bouwlagen intensiever gebruikt worden en meer inkijk genereren dan een eengezinswoning. De verhoogde kroonlijsthoogte, de verre inplanting achter de rooilijn en de korte afstand ten opzichte van de perceelsgrens zorgt voor nog meer inkijk en verlies van zonlicht in de tuin.

De verzoekende partij verliest ook een grote oppervlakte groen naast haar woning. In tegenstelling tot het bouwen van een beperkte eengezinswoning, zorgt de omvang van het project voor een vermindering van het groene karakter van de buurt. Het beboste perceel dient als groene long om de vervuiling komende van de Geldenaakse baan te op te vangen. Niet alleen het groene uitzicht wordt vernietigd, ook de luchtkwaliteit zal verminderen. Hierdoor vermindert ook de leefkwaliteit van de verzoekende partij.

Het project veroorzaakt ook mobiliteitshinder. De meergezinswoning omvat vijf wooneenheden zodat dit een substantiële verhoging betekent van het verkeer op de schuine weg die de woning van de verzoekende partij verbindt met de Geldenaakse baan. Dit brengt een belangrijke toename van geluidshinder met zich mee. Ook is dit een bijkomende belasting voor de smalle toegangsweg, omdat het onmogelijk is voor wagens om te kruisen zodat wagens achteruit zullen moeten rijden,

wat bijzonder gevaarlijk is. De toegangsweg zal bovendien worden aangelegd langs het perceel van de verzoekende partij, hetgeen ook voor geluidsoverlast en verlies aan privacy zal zorgen. Tot slot stelt de verzoekende partij dat door de gebrekkige rioolvoorziening de Geldenaaksebaan regelmatig onder water staat, doch in de bestreden beslissing worden niet de nodige maatregelen genomen om de huidige waterproblematiek te verhelpen.

3.

De tussenkomende partij werpt geen exceptie op.

4.

In haar wederantwoordnota verwijst de verzoekende partij naar haar verzoekschrift.

5.

De verwerende partij voegt niets toe in haar laatste nota.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist dat de verzoekende partij, om als belanghebbende bij de Raad beroep te kunnen instellen, aantoont of aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden beslissing. Het bestaan van die hinder of nadelen hoeft niet absoluut zeker te zijn.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal zij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of vreest te ondervinden.

2.

In het verzoekschrift stelt de verzoekende partij dat zij inkijk en vermindering van de privacy zal ervaren. De verzoekende partij wijst op de grote ramen in de linkerzijgevel en het voorzien van een terras voor elke bouwlaag, zodat er rechtstreeks wordt binnengekeken in haar tuin en woning. De verzoekende partij stelt dat zij door het betrokken project een grote oppervlakte groen naast haar woning verliest doordat het om een meergezinswoning gaat in plaats van een eengezinswoning. Ook zal volgens de verzoekende partij het verkeer substantieel verhogen op de weg die de woning van de verzoekende partij met de Geldenaakse Baan verbindt.

Het kan niet ontkend worden dat de woning van de verzoekende partij gelegen is naast het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en zich wel degelijk in de meest nabije omgeving van het project bevindt. Het persoonlijk karakter van de ingeroepen hinder en nadelen wordt voldoende aannemelijk gemaakt.

Daar waar de verwerende partij erop wijst dat de verzoekende partij niet aannemelijk maakt dat zij enige hinder kan ondervinden en de hinder slechts vaag omschrijft, stelt de Raad vast dat de omschrijving van de hinder en nadelen afdoende concreet is en het bestaan van hinder en nadelen bovendien niet zeker hoeft te zijn.

Dat een ander project op het terrein het voorwerp heeft uitgemaakt van een procedure bij de Raad is niet relevant voor de beoordeling van het belang in onderhavige zaak. Het voorwerp van dit

beroep betreft immers een andere aanvraag waarover een nieuwe beslissing is genomen door de verwerende partij.

De verzoekende partij maakt naar het oordeel van de Raad voldoende aannemelijk dat zij een vermindering van privacy, verlies van zonlicht, een vermindering van de leefkwaliteit en mobiliteitshinder kan ondervinden door de uitvoering van de bestreden beslissing.

De exceptie wordt verworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In een eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 1.1.4, 4.4.1, 4.3.1 VCRO juncto artikel 1.6.2, 1.10.2, 2.4.3, van het Bijzonder Plan van Aanleg H3 Park, goedgekeurd bij MB van 30/05/1994 (hierna: BPA Park) juncto artikel 1.2.1, 1.2.2, 2.5.5, 2.9.6, 3.3.1 van de Algemene Bouwverordening Leuven, BS 2/08/2016, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

1.1

De verzoekende partij stelt in een eerste onderdeel dat artikel 2.4.3 BPA Park niet is nageleefd. Dat artikel bepaalt dat maximum twee bouwlagen zijn toegelaten in deze zone. In de bestreden beslissing is geen motivering opgenomen over het aantal bouwlagen. Uit de beschrijving van de aanvraag blijkt dat er sprake is van drie verdiepingen. Aangezien ook op de derde verdieping een terras wordt voorzien, dient deze verdieping ook te worden beschouwd als een derde bouwlaag, omdat deze verdieping niet slechts dienst zal doen als slaapkamer of bergruimte. Alleszins is de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd en kwam deze niet zorgvuldig tot stand, nu het aantal bouwlagen niet wordt verduidelijkt of onderzocht in de bestreden beslissing. Er wordt een terras vergund op de derde verdieping, terwijl er slechts twee bouwlagen mogen worden vergund.

1.2

In een tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat de Algemene Bouwverordening Leuven specifiek stelt dat een afwijking op een gemotiveerde wijze dient te worden verzocht door de aanvrager en dat de aanvrager daartoe een motivatienota aan de aanvraag moet toevoegen. Er moet een zorgvuldig onderzoek gebeuren naar het toestaan van een afwijking. Op verschillende vlakken schendt de aanvraag het BPA Park en de Algemene Bouwverordening Leuven, zonder dat hieromtrent een uitdrukkelijke motivering of onderzoek terug te vinden is.

Zo is er volgens de verzoekende partij geen aparte en gemarkeerde fietsstrook voorzien op de inrit van de ondergrondse parkeergarage, die ook de inrit voor de fietsenstalling betreft, hetgeen een schending uitmaakt van artikel 2.5.5 van de Algemene Bouwverordening Leuven. Een inrit van drie meter breed is te smal om een veilig kruisen van wagens en fietsers toe te laten. Indien een aparte fietsstrook van minimaal 1,2 meter wordt voorzien, blijft er slechts een breedte van 1,8 meter over voor de wagens, hetgeen te weinig is omdat verschillende personenwagens breder zijn dan 1,8 meter. Een restbreedte van 1,8 meter laat niet toe dat een voertuig en een fietser elkaar op een

veilige en vlotte manier kunnen kruisen. Er wordt op geen enkel moment onderzocht of een dergelijke smalle inrit kan bestemd worden voor gezamenlijk fiets- en autoverkeer.

Ook bevatten artikel 2.9.6 van de Algemene Bouwverordening Leuven en artikel 1.10 BPA Park voorschriften voor constructies in betonplaten langs de scheidingslijn van percelen. Ze zijn slechts toegelaten als zij beneden een bepaalde hoogte blijven, volgens de Algemene Bouwverordening Leuven 0,50 meter en volgens het BPA 0,30 meter. De keerwand vergund door de bestreden beslissing wordt voorzien langs de inrit naar de ondergrondse parking, vlak naast de perceelsgrens, en zal hoger zijn dan 0,30 meter en op verschillende momenten hoger dan 0,80 meter. Er wordt niet gemotiveerd waarom een afwijking kan worden toegestaan. De verzoekende partij wijst ook de geest van de geciteerde artikels die ligt in het feit dat er een doorgroening tussen huizen mogelijk moet worden gemaakt en dat de scheiding tussen de percelen niet mag verstenen. Door een dergelijke verstening te vergunnen is de bestreden beslissing kennelijk onredelijk en in strijd met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij beroept zich ook op het vertrouwensbeginsel en meent dat zij er, gelet op deze voorschriften, op mocht vertrouwen dat er geen betonnen wand naast de perceelsgrens zou worden vergund.

De verzoekende partij wijst hierbij aansluitend op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin ook wordt gesteld dat een dergelijke betonnen keerwand vlak naast de perceelsgrens niet aanvaardbaar is. De verwerende partij negeert dit verslag zonder effectieve motivering. Er wordt niet verwezen naar het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor wat betreft de inrit en er wordt enkel herhaald in de bestreden beslissing dat de keermuur beperkt is in hoogte en in het bestaande talud zal worden ingeschoven. De bestreden beslissing stelt zonder enige verdere motivering dat de openheid van de bouwvrije strook niet wordt aangetast wegens de beperkte hoogte, terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet zozeer de openheid maar wel de aantasting van het groene karakter van de bouwvrije strook als probleem zag. Door de verharding en de keerwand kan geen groenvoorziening worden aangelegd in de bouwvrije strook. Dit wordt niet onderzocht door de verwerende partij. De verwerende partij heeft niet voldaan aan haar verzwaarde motiveringsplicht.

De verzoekende partij wijst ook op artikelen 1.3 en 3.3.1 van de Algemene Bouwverordening Leuven over de voorgeschreven netto vloeroppervlakte. Uit de berekeningswijze van deze netto-vloeroppervlakte in de bestreden beslissing blijkt dat in geval een traphal zich in het appartement zelf bevindt, de ruimte boven de trap wordt meegerekend in de netto-vloeroppervlakte van de bovenverdieping en de ruimte onder de trap wordt meegerekend in de netto-vloeroppervlakte van de benedenverdieping van dat appartement. Dit is volgens de verzoekende partij strijdig met de definitie van netto vloeroppervlakte in de Algemene Bouwverordening Leuven, omdat slechts die ruimtes worden betrokken in de berekening van de totale netto vloeroppervlakte die 2,20 meter hoogte hebben. De vrije hoogte van de ruimtes onder de trappen bedraagt geen 2,20 meter, zodat zij niet kunnen worden meegerekend voor het bepalen van de netto vloeroppervlakte en slechts gebruikt kunnen worden als berging. Ook ruimtes onder hellende daken worden slechts vanaf een vrije hoogte van 1,80 meter meegeteld. Op basis van een foutieve en te ruime berekeningswijze wordt de netto vloeroppervlakte bepaald op 90,45m<sup>2</sup>, terwijl de aanvraag niet voldoet aan de voorgeschreven netto vloeroppervlakte van 90 m<sup>2</sup>. Dit wordt zowel door de gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar als door het college van burgemeester en schepenen vastgesteld.

### 1.3

In een derde onderdeel stelt de verzoekende partij dat er geen sprake is van beperkte afwijkingen op de Algemene Bouwverordening Leuven en het BPA Park, omdat de verschillende afwijkingen talrijk zijn en een verregaande impact hebben op de naastgelegen percelen.

De hoge kroonlijsthoogte en het niet bouwen aan de rooilijn heeft ernstige gevolgen voor de verzoekende partij, hetgeen ook wordt bevestigd door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen. Er ligt dan ook een schending voor van artikel 1.1.4 VCRO en 4.4.1 VCRO en van de goede ruimtelijke ordening, omdat het gebouw qua hoogte en inplanting afwijkt van de voorschriften van het BPA Park inzake de kroonlijsthoogte en inplanting ten opzichte van de rooilijn, zonder dat in de bestreden beslissing wordt nagegaan dat de belangen die door de voorschriften werden beschermd, ook afdoende werden beschermd. Het college van burgemeester en schepenen heeft immers gesteld dat de goede ruimtelijke ordening in dit geval compensaties vereist ter vrijwaring van de belangen van de burens, zoals geen aparte wooneenheden op de verdiepingen en een ruimere afstand bewaren ten opzichte van de naastgelegen percelen. De afweging van de verschillende belangen ten opzichte van de afwijkende bouwwijze wordt niet onderzocht in de bestreden beslissing en de verwerende partij beperkt zich tot een stijlformule. De verwerende partij baseert zich niet op een studie inzake inkijk en bezonningsverlies voor de burens, noch wordt er onderzocht waarom de eerdere conclusies van het college van burgemeester en schepenen niet opgaan.

Er wordt enkel gesteld dat het perceel onbebouwbaar zou zijn indien de kroonlijsthoogte niet hoger zou liggen dan voorgeschreven, maar er wordt niet overwogen dat de bouw van een kleinere eengezinswoning de belangen van de percelen wel beter zou kunnen vrijwaren dan dit project.

De bestreden beslissing is volgens de verzoekende partij tot slot ook in strijd met artikel 1.6.3 BPA Park, dat betrekking heeft op gebouwen die niet palen aan de rooilijn. Indien de gabarietregel zou worden toegepast op de hoogte van het vergunde gebouw, zou een grotere afstand moeten gehouden worden ten opzichte van de perceelsgrens. Het vergund gebouw komt te dicht bij de perceelsgrens om te voldoen aan de gabarietregel.

## 2.

### 2.1

De verwerende partij antwoordt hierop voor het eerste onderdeel dat buiten het gelijkvloers het ontwerp voorziet in twee verdiepingen, zodat er slechts sprake is van twee bouwlagen. Op de bovenste verdieping wordt enkel een badkamer en slaapkamer voorzien. Artikel 2.4.3 van het BPA verwijst naar artikel 1.6 waarin dakverdiepingen worden omschreven als een extra bouwlaag, boven het maximum toegelaten aantal, in de dakconstructie, die enkel kan worden toegelaten indien het een uitbreiding betreft van de onderliggende bouwlaag en dus geen zelfstandige wooneenheden bevat. Het feit dat een deel van het plat dak wordt afgewerkt met houten planken heeft niet tot gevolg dat er sprake is van een derde verdieping.

### 2.2

Voor wat betreft het tweede onderdeel stelt de verwerende partij dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het middel over de toegang tot de ondergrondse fietsenstalling, omdat de breedte van een private toegang naar een garage geen enkele impact heeft op de leefkwaliteit van de woning van de verzoekende partij. Bovendien mist het middel elke feitelijke grondslag.

Over de betonnen keerwand stelt de verwerende partij dat het hier een keerwand betreft en geen afsluiting zoals bedoeld in de artikelen 2.9.6 van de Algemene Bouwverordening Leuven en 1.10.2 BPA Park. De verwerende partij stelt dat zij rekening heeft gehouden met de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving en daarom, in tegenstelling tot het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, heeft geoordeeld dat de impact van de afrit zeer beperkt blijkt te zijn omdat hier een inpassing in het bestaande talud mogelijk is en de openheid van de bouwvrije strook bewaard blijft en er reeds een aantal afritten in de bouwvrije stroken zijn ingericht langs de Geldenaaksebaan. De verwerende partij verwijst naar de bestreden beslissing en stelt dat zij

uitdrukkelijk verwezen heeft naar de toepasselijkheid van artikel 4.3.1, §2 VCRO en dat er geldig kan afgeweken worden van het BPA.

Wat betreft de netto-vloeroppervlakte stelt de verwerende partij dat zij hetzelfde standpunt heeft ingenomen als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, namelijk dat de gemiddelde netto-vloeroppervlakte van de woningen 90,45 m<sup>2</sup> bedraagt en aldus ook in overeenstemming is met artikel 3.1.1 van de Algemene Bouwverordening Leuven. De verwerende partij verwijst naar de motivering in de bestreden beslissing.

## 2.3

Als antwoord op het derde middelonderdeel stelt de verwerende partij dat beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO. Zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als de verwerende partij zijn de mening toegedaan dat er een afwijking kan worden toegekend voor artikel 2.5 BPA Park met betrekking tot de inplanting en voor artikel 2.6.2 BPA Park met betrekking tot de meetwijze van de kroonlijsthoogte. De verwerende partij verwijst naar de motivering in de bestreden beslissing.

## 3.

### 3.1

De tussenkomende partij voegt voor het eerste onderdeel hieraan nog toe dat de verzoekende partij met betrekking tot de bouwlaag artikel 1.6.2 van het BPA Park over het hoofd ziet. De tweede verdieping betreft een teruggetrokken dakverdieping binnen een theoretische hoek van 45° ten opzichte van de kroonlijst. De aanwezige vertrekken bevatten geen zelfstandige wooneenheden maar omvatten enkel de verdieping bij twee duplexappartementen, met enkel slaapkamers en badkamers op deze verdieping. De aanwezigheid van een terras zorgt er niet voor dat de slaapkamers plotseling zelfstandige wooneenheden worden.

### 3.2

De tussenkomende partij stelt inzake het tweede onderdeel dat met betrekking tot de fietsstrook de verzoekende partij geen belang heeft bij het middel, omdat dit middelonderdeel enkel betrekking heeft op de veiligheid van de bewoners van de meergezinswoning. De algemene bouwverordening laat bovendien toe dat een helling naar een ondergrondse parkeergarage gedeeld wordt door auto's en fietsers, mits de vrije hoogte minimaal 2.30m bedraagt en de hellingsgraad maximaal 15%. Hieraan werd voldaan. In de bouwverordening wordt geen enkele eis gesteld aan de breedte van een gemeenschappelijke helling voor auto's en fietsers. De opmerking van de verzoekende partij dat de inrit onveilig zou zijn wegens te smal houdt geen steek nu ook auto's elkaar niet kunnen kruisen op de helling. Daarom zal een waarschuwingssysteem aangebracht worden, hetgeen niet op de plannen moet vermeld worden. Er is bovendien meer dan voldoende zichtbaarheid. Het aanbrengen van een markering voor fietsers is geen element dat moet worden opgenomen op de bouwplannen. Een schildering is immers geen constructie en is dus niet vergunningsplichtig. Het opnemen van deze markering op het bouwplan is ook niet vereist door de bouwverordening.

De tussenkomende partij meent voor wat betreft de betonnen keerwand dat de verzoekende partij geen belang heeft omdat de keermuur zich aan de andere zijde van het perceel situeert en niet de minste impact heeft voor de verzoekende partij. De door de verzoekende partij ingeroepen bepalingen zijn niet van toepassing, omdat zij betrekking hebben op "afsluitingen" tussen percelen en een keerwand geen afsluiting is. Een keerwand is een versteviging om het niveauverschil tussen percelen op te vangen. De keerwand komt aan de zijde van het perceel ook niet boven het maaiveld uit, zoals duidelijk blijkt op het plan van de voorgevel, zodat er volgens de tussenkomende partij geen sprake kan zijn van een afsluiting. Bovenop deze keerwand zal een afsluiting geplaatst worden.

De bestreden beslissing bevat een zeer duidelijke motivering waarin wordt ingegaan op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij heeft wel degelijk geantwoord op het argument van de ingroening van de bouwvrije strook. De verwerende partij heeft er immers op gewezen dat de rest van het terrein al voldoende ingegroend is en heeft er op gewezen dat opritten in de zijdelingse tuinstroken in de directe omgeving gebruikelijk zijn. Het valt ook niet in te zien waarom een identieke oprit niet mogelijk zou zijn op huidig perceel, zeker nu de rest van het perceel voldoende ingegroend is.

Wat betreft de gemiddelde netto vloeroppervlakte stelt de tussenkomende partij dat uit de definitie van netto-vloeroppervlakte blijkt dat niet-gemeenschappelijke trappen mee moeten gerekend worden in de berekening, wat niet wordt ontkend door de verzoekende partij. De tussenkomende partij stelt dat het niet relevant is dat de ruimte onder de trap geen vrije hoogte heeft van 2,20 meter. De bepaling inzake vrije hoogte, die moet gemeten worden op vloerniveau, kan immers niet toegepast worden op een trap, want anders zou een dergelijke trapruimte geen enkele netto vloeroppervlakte hebben. Aangezien deze ruimte voor beide niveaus dienstig is, is het niet meer dan logisch dat deze ruimte op beide niveaus wordt meegerekend. De verwerende partij heeft dan ook niet uitgelegd dat de ruimte onder de trap een vrije hoogte zou hebben van 2,20 meter maar heeft uitgelegd dat de traphal op twee niveaus dienstig is en dus ook op twee niveaus meegerekend moet worden. Dit is geen kennelijk onredelijke motivering.

Indien de redenering van de verzoekende partij toch gevolgd zou worden, blijkt dat de gemiddelde netto vloeroppervlakte 89,43 m<sup>2</sup> bedraagt, hetgeen een minimale afwijking is van de verordening die niet de minste impact heeft op de woonkwaliteit en sowieso vergunbaar is, waardoor de verzoekende partij geen belang heeft bij het onderdeel.

### 3.3

Wat betreft het derde onderdeel stelt de tussenkomende partij dat de kroonlijsthoogte gemeten vanop het maaiveld 6m is, waardoor er geen sprake is van een afwijking van artikel 2.4.3 BPA Park. Er is wel een afwijking van de voorbouwlijn (artikel 1.5) en tevens een afwijking op artikel 1.6.2 inzake de wijze waarop de kroonlijsthoogte gemeten wordt.

De stad Leuven en de verwerende partij zijn altijd uitgegaan van een verplichte bouwlijn gelegen op 8 meter van de voorliggende weg (Geldenaaksebaan). Deze voorbouwlijn is echter niet haalbaar, omdat het perceel niet rechtstreeks gelegen is aan de hoofdweg maar met deze weg verbonden is via een parallelweg. Het BPA berekent volgens de tussenkomende partij de bouwlijn vanaf de hoofdweg en niet vanaf de parallelweg. Andere redenen waarom de voorbouwlijn niet haalbaar is, is het hellend karakter van het terrein en de straat met een niveauverschil van 2 tot 3.5 meter, de binnenste draaicirkel van 11 meter voor de brandweer, een harmonieus straatgeheel door dezelfde voorgevelbouwlijn te volgen als de buur rechts en het feit dat alle overige gebouwen zich op meer dan 8m achter de Geldenaaksebaan bevinden. Er werd nog zeer recent een vergunning verleend voor een appartementsgebouw aan deze parallelweg, waarbij eveneens gebouwd wordt op ongeveer 13 meter van de rooilijn. Om deze redenen heeft de verwerende partij de voorbouwlijn aanvaardbaar geacht. De verzoekende partij heeft hieromtrent geen discussie gevoerd en stelt de afwijking van de voorbouwlijn op geen enkel ogenblik in vraag.

De verzoekende partij stelt dat artikel 1.6.3 BPA Park geschonden is maar geeft niet aan waarop dit artikel van toepassing is. Het uitgangspunt van de verwerende partij is dat er sprake is van een verplichte bouwlijn en dus dat artikel 1.6.2 BPA Park van toepassing is en niet artikel 1.6.3. Als de kroonlijsthoogte wordt gemeten in het midden van het perceel aan de straatzijde, gelet op het feit dat het perceel ettelijke meters hoger ligt dan de straat, zou dit in de praktijk betekenen dat het perceel onbebouwbaar is. De opstellers van het BPA hebben geen rekening gehouden met het niveauverschil en met de tussengelegen parallelweg. Een afwijking van deze bepaling is onvermijdelijk en werd zeer uitvoerig gemotiveerd door de verwerende partij. De afwijking van het

BPA is beperkt, omdat de bedoeling van het BPA gevolgd wordt. De bedoeling van het BPA bestond er niet in om het perceel onbebouwbaar te maken en situeert zich enkel in de meetwijze van de kroonlijsthoogte, waarbij nu de kroonlijst wordt gemeten vanaf het maaiveld in plaats van vanaf het straatniveau.

De verwerende partij heeft er volgens de tussenkomende partij op gewezen dat de impact van de afwijking op de directe omgeving beperkt is, omdat zowat alle woningen in de directe omgeving met een gelijkaardige kroonlijsthoogte en met een gelijkaardige afwijking vergund en gebouwd werden. De woning van de verzoekende partij is nog hoger gelegen, waardoor de impact van de nieuwbouw ten opzichte van deze woning minimaal is.

De verzoekende partij wijst op de gabarietregel uit artikel 1.6.3 BPA Park, maar de verwerende partij past dit artikel niet toe maar wel artikel 1.6.2. De verzoekende partij toont niet aan waarom artikel 1.6.3 zou moeten toegepast worden.

#### 4.

##### 4.1

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota wat betreft het eerste onderdeel dat uit de bijgevoegde tekeningen bij het BPA duidelijk blijkt dat enkel wordt verwezen naar een mogelijke zolderruimte in de nok van het dak, terwijl het beoogde project bovenop de platte dakconstructie een bijkomende bouwlaag creëert. Deze derde verdieping bevindt zich niet “in de dakconstructie”, zoals beoogd door artikel 1.6 BPA Park. Er wordt een ruimte vergund die beschikt over een eigen badkamer en terras en dus perfect kan gebruikt worden als aparte wooneenheid. Door de grote ramen wordt een veel grotere inijk gecreëerd dan wanneer een dakverdieping in de nok van het dak zou worden vergund. In de bestreden beslissing wordt ook niet verwezen naar artikel 1.6 BPA Park en waarom de betrokken derde verdieping als “dakverdieping” “in de dakconstructie” dient te worden beschouwd.

##### 4.2

Wat betreft het tweede onderdeel stelt de verzoekende partij in verband met de fietsstrook dat artikel 2.5.5 Algemene Bouwverordening Leuven wel degelijk van toepassing is omdat de ondergrondse verdieping zal gedeeld worden door wagens en fietsers. De apart aangeduide inrit voor fietsers is opgelegd door een stedenbouwkundig voorschrift, zodat het vergunningverlenende bestuursorgaan wel degelijk de plicht heeft om na te gaan of het betrokken project zich hieraan houdt. In het kader van de goede ruimtelijke ordening heeft de verwerende partij ook de plicht om de veiligheid van de inrit na te gaan en te beoordelen. De stedenbouwkundige voorschriften in de algemene bouwverordening vormen de basis van wat op het grondgebied van de stad als “veilig” wordt beschouwd inzake gedeelde inritten. De inrit is te smal om een aparte en gemarkeerde fietsstrook met een breedte van minimaal 1,2 meter aan te duiden. Het is zeer duidelijk dat de Algemene Bouwverordening Leuven heeft beoogd dat ofwel een aparte inrit voor fietsers wordt voorzien ofwel dat een gemeenschappelijke inrit wordt voorzien die breed genoeg is om een aparte fietsstrook voor fietsers te voorzien. Zelfs door enige aanduiding op initiatief van de aanvrager achteraf kan niet voldaan worden aan artikel 2.5.5 en aan het beoogde veilig kruisen van fietsers en wagens. Het kan niet volstaan met te verwijzen naar de mogelijkheid om het project achteraf in lijn te stellen met artikel 2.5.5 door op eigen initiatief eventueel een aparte fietsstrook te voorzien.

Een vergunningsbeslissing is één geheel dus als er een gemeenschappelijke parking is, dient de verwerende partij omtrent de inrit het nodige onderzoek in te stellen en de nodige garanties te bieden door een aanduiding op de plannen of eventuele vergunningsvoorwaarden.



De tussenkomende partij geeft toe dat er bij de aanleg van de helling een waarschuwingssysteem zal worden aangebracht voor inrijdende en uitrijdende wagens, maar een dergelijk systeem niet op de plannen staat vermeld, waardoor wordt toegegeven dat de inrit niet veilig genoeg was.

De verzoekende partij stelt wat betreft de keerwand dat het niet is omdat de betonnen wand als keermuur werd geplaatst dat er de facto geen betonnen afsluitingswand wordt gecreëerd en op de perceelsgrens een verstening tot stand komt, hetgeen net is wat artikel 2.9.6 Algemene Bouwverordening Leuven en artikel 1.10.2 BPA Park hebben proberen te vermijden als algemene regel omtrent een goede ruimtelijke ordening. Er wordt nergens onderzocht in de bestreden beslissing dat er sprake is van een afwijking.

Wat betreft de netto vloeroppervlakte stelt de verzoekende partij dat de verwerende en tussenkomende partij lijnrecht ingaan tegen de definitie van netto vloeroppervlakte. De verzoekende partij stelt ook dat zij geen standpunt hoeft in te nemen over het toestaan van een afwijking, mocht de gemiddelde netto vloeroppervlakte toch 89,43 m<sup>2</sup> bedragen. Het is aan de verwerende partij om op correcte wijze de gemiddelde netto-vloeroppervlakte te berekenen en te oordelen, op basis van een correcte aanvraag, of er al dan niet afwijkingen kunnen worden toegestaan.

#### 4.3

Wat betreft het derde onderdeel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij zich beperkt tot een verwijzing naar de bestreden beslissing. De tussenkomende partij blijft benadrukken dat het perceel onbebouwbaar zou zijn zonder de toegestane afwijking, doch de verzoekende partij wijst erop dat de bestreden beslissing geen kleine afwijking verleent op de voorgeschreven bouwhoogte. Dat het gelijkvloers van de gebouwen zich enkele meters boven het straatniveau bevindt, wordt volgens de verzoekende partij compleet genegeerd. Er wordt wel degelijk een afwijking gegeven op stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening kan wel degelijk tot gevolg hebben dat bepaalde projecten niet vergunbaar zijn op bepaalde percelen. Een draagkrachtige motivering moet rekening houden met alle betrokken belangen. Er wordt hier echter enkel rekening gehouden met het belang van de aanvrager. Er wordt een maximale afwijking gegeven, terwijl niet eens wordt beoordeeld of een kleinere afwijking minder negatieve gevolgen zou kunnen hebben.

#### 5.

De verwerende partij voegt niets toe aan haar laatste nota.

#### 6.

##### 6.1

De tussenkomende partij voegt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting voor wat het eerste onderdeel betreft nog toe dat de verzoekende partij, door te beweren in haar wederantwoordnota dat de betrokken extra bouwlaag zich niet in de dakconstructie bevindt en derhalve niet voldoet aan artikel 1.6.2 *in fine* BPA Park, aan haar middel een andere wending geeft dan voorzien in het verzoekschrift. Deze nieuwe invulling van het middel is dan ook onontvankelijk.

De tussenkomende partij stelt voorts dat de afbeelding bij artikel 1.6.2 enkel het maximale gabariet weergeeft waarbinnen de toegelaten bouwlagen moeten worden voorzien en geen verplichte bouwvorm vormt. De dakverdieping is teruggetrokken en past binnen het toegelaten gabariet dat de afbeelding weergeeft. In de interpretatie van de verzoekende partij zou een plat dak verboden zijn, hetgeen ingaat tegen artikel 2.4.5 BPA dat uitdrukkelijk stelt dat platte daken toegelaten zijn. De teruggetrokken dakverdieping is de dakconstructie en nergens wordt bepaald dat een dakverdieping verboden is in geval van een plat dak.

De tussenkomende partij wijst er ook op dat de inrichting van de duplexverdieping duidelijk is: deze beschikt niet over enige toegang vanuit de lift of traphal, er is geen inkom, er zijn geen leefruimtes of keukens, dus deze is niet bruikbaar als zelfstandige wooneenheid. Mocht deze duplexverdieping toch omgevormd worden tot zelfstandige wooneenheid, dan wordt een bijkomende woongelegenheid gecreëerd, hetgeen een vergunningsplichtige handeling vormt. Een dergelijke overtreding is een kwestie van handhaving.

## 6.2

Wat betreft het tweede onderdeel, meer bepaald de fietsstrook, stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partij niet heeft gereageerd over het gebrek aan belang bij dit onderdeel.

De tussenkomende partij herhaalt dat de inrit niet te smal is en dat het niet de bedoeling is dat fietsers of voertuigen elkaar kruisen. Het geplande waarschuwingssysteem hoefde niet op het plan te staan. Een wegmarkering is geen element dat op het bouwplan moet vermeld staan, hetgeen enkel wil zeggen dat de controle van deze regel niet via de stedenbouwkundige vergunning kan of moet gebeuren. Artikel 16 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling vereist niet dat dergelijke markeringen of waarschuwingen aangeduid worden op een plan. Er zijn nog andere eisen die regelmatig in verordeningen of RUP's worden opgenomen (brandweereisen, isolatievereisten, ...) waarvan ook wettelijk niet vereist is dat ze vermeld worden op een bouwplan.

Wat betreft de keerwand, stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partij niet repliceert op het door de tussenkomende partij opgeworpen gebrek aan belang. De verzoekende partij erkent ook dat de wand als "keerwand" bedoeld wordt en toont niet aan dat een keerwand zou kunnen beschouwd worden als een afsluiting. De verzoekende partij toont ook niet aan dat de bedoeling van de betrokken bepaling erin bestaan om "verstening" tegen te gaan op de perceelsgrens.

Wat betreft de netto vloeroppervlakte verwijst de tussenkomende partij naar haar schriftelijke uiteenzetting.

## 6.3

Wat betreft het derde onderdeel stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partij geen argumentatie aanbrengt omtrent de toepassing van de gabarietregel en daardoor blijkbaar niet langer betwist dat deze regel niet van toepassing is.

De verwerende partij heeft de afwijkingen omtrent de voorbouwlijn en de meetwijze van de kroonlijsthoogte zeer duidelijk beoordeeld in het licht van de plaatselijke aanleg in de directe omgeving. De verzoekende partij stelt ten onrechte dat de verwerende partij enkel rekening heeft gehouden met de belangen van de aanvrager. De verwerende partij heeft de kroonlijsthoogte wel degelijk beoordeeld ten opzichte van de onmiddellijke omgeving. De tussenkomende partij wijst op de luchtfoto waaruit blijkt dat bijna alle woningen langs de parallelweg vergund werden met twee bouwlagen onder de kroonlijst. De verzoekende partij heeft ook geen individueel bezwaarschrift ingediend en kan volgens de tussenkomende partij nu moeilijk beweren dat de verwerende partij bijzondere aandacht had moeten schenken aan de negatieve impact die de aanvraag zou hebben voor haar, maar die zij ook niet verduidelijkt.

De verzoekende partij geeft volgens de tussenkomende partij niet concreet aan welke hinder de bedoelde afwijking haar zou berokkenen en zij beperkt zich tot een stijlclausule dat haar belangen geschonden worden. De afwijking is beperkt omdat het niet de bedoeling is van het BPA om het perceel onbebouwbaar te maken. De verzoekende partij ontkent volgens de tussenkomende partij niet dat de impact van de afwijking beperkt is, nu zowat alle woningen in de directe omgeving met een gelijkaardige kroonlijsthoogte en met een gelijkaardige afwijking vergund en gebouwd werden.

## *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij stelt in dit middel samengevat dat de aanvraag op diverse punten op onwettige wijze afwijkt van het BPA Park en de Algemene Bouwverordening Leuven.

in het eerste onderdeel voert de verzoekende partij aan dat de aanvraag drie bouwlagen omvat en daardoor artikel 2.4.3 BPA Park schendt.

Artikel 2.4.3 BPA Park bepaalt:

### *“2.4.3 Hoogte der gebouwen*

- o Zie algemene bepalingen art. 1.6.*
- o Minimum 1 - maximum 2 bouwlagen*  
*Maximum kroonlijsthoogte 6 m.”*

Artikel 1.6.2 van het BPA bepaalt:

*“ ...*

*o Dakverdiepingen: een extra bouwlaag, boven het max. toegelaten aantal, in de dakconstructie, kan enkel worden toegelaten indien het een uitbreiding betreft van de onderliggende bouwlaag en dus geen zelfstandige wooneenheden bevat. Daarenboven moet qua volume en dakvorm voldaan worden aan alle geldende bepalingen.*

*... ”*

De aanvraag bestaat uit twee bouwlagen met een teruggetrokken dakverdieping met plat dak. Uit de plannen blijkt dat in de dakverdieping enkel een slaapkamer en een badkamer voorzien zijn, die samen met de ondergelegen verdieping deel uitmaken van een duplexappartement. De dakverdieping is geen zelfstandige wooneenheid. Volgens artikel 1.6.2 BPA Park is een extra bouwlaag toegelaten, mits het geen zelfstandige wooneenheid bevat. De aanvraag is dus in overeenstemming met dit voorschrift. Dat een terras wordt voorzien aan deze dakverdieping is terzake niet relevant in de beoordeling aangezien het geen indicatie is dat de dakverdieping een zelfstandige wooneenheid zou bevatten.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat uit de tekeningen van het BPA Park blijkt dat met “dakverdieping” enkel een mogelijke zolderruimte in de nok van het dak wordt bedoeld en dat de vergunde platte dakconstructie zich niet “in de dakconstructie” bevindt. Los van de vraag of hiermee een onontvankelijke nieuwe wending aan het middel wordt gegeven in de wederantwoordnota, omdat de verzoekende partij niet aantoont waarom deze stelling niet reeds in het verzoekschrift had kunnen ontwikkeld worden, stelt de Raad vast dat de betreffende tekening van het BPA niet uitsluit dat er een platte daken met een teruggetrokken dakverdieping mogelijk zijn. Het BPA laat in artikel 1.6.5 bovendien expliciet een plat dak toe als dakvorm:

### *“1.6.5 Dakvorm*

*“o De dakvorm moet steeds in harmonie zijn met de aanpalende gebouwen en het straatbeeld. Volgende dakvormen zijn toegelaten:*

- ☐ *platte daken*
- ☐ *hellende daken, eventueel in combinatie met een beperkt gedeelte platte daken. De dakhelling zal een hoek vormen van min. 35° tot max. 55° ten opzichte van de horizontale.*

□ *mansardedaken, mits het steil gedeelte een hoek van maximum 75° en het zacht hellende deel een hoek van minimum 30° vormt met de horizontale.*”

Het loutere feit dat de tekening enkel een schuin dak laat zien en geen plat dak, wil niet zeggen dat een teruggetrokken dakverdieping met plat dak niet toegelaten is volgens het BPA.

De aanvraag overschrijdt niet het maximaal aantal toegelaten bouwlagen volgens het BPA.

Het eerste onderdeel wordt verworpen.

2.

In het tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat de aanvraag afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften op het vlak van de fietsstrook, de keerwand en de gemiddelde netto vloeroppervlakte.

2.1

Wat betreft de fietsstrook, bepaalt artikel 2.5.5 Algemene Bouwverordening Leuven het volgende:

*“Indien de kelderverdieping gebruikt wordt als fietsstalling moet er :*

- ofwel een aparte toegangshelling voor fietsers voorzien worden met een maximale hellingsgraad van 12% , een vrije hoogte van minimaal 2.30m en een minimale breedte van 1.2m;*
- ofwel een toegangshelling (voor auto's en fietsen) met een maximale hellingsgraad van 15%, een vrije hoogte van minimaal 2.30m en met een aparte en gemarkeerde fietsstrook met een breedte van minimaal 1.2m.”*

De verwerende partij en de tussenkomende partij werpen op dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het middel over de toegang tot de ondergrondse fietsenstalling, omdat de breedte van een private toegang naar een garage geen enkele impact heeft op de leefkwaliteit van de woning van de verzoekende partij en dit middelonderdeel enkel betrekking heeft op de veiligheid van de bewoners van de meergezinswoning

Een verzoekende partij heeft in beginsel slechts belang bij een middel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dat middel voor haar een voordeel kan meebrengen, of indien de in het middel aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld.

De exceptie die door de verwerende partij en de tussenkomende partij wordt opgeworpen, wordt aanvaard. De verzoekende partij heeft geen belang bij het middel waarin het gebrek aan onderzoek van de markering van de fietsstrook en de “te smalle” inrit centraal staat, aangezien de verzoekende partij zelf geen bewoner zal zijn van het appartementsgebouw. De stedenbouwkundige voorschriften over de aanwezigheid van een fietsstrook en de breedte van de inrit hebben tot doel om de toegankelijkheid en veiligheid te verzekeren voor de fietsers die toegang nemen tot de ondergrondse fietsenstalling. De verzoekende partij verduidelijkt niet hoe zij als een omwonende, die geen gebruik maakt van de ondergrondse parking en fietsenstaling, belang kan hebben bij dit middelonderdeel. Het voorschrift beoogt dus enkel belangen te beschermen die geheel vreemd zijn aan het belang waarop de verzoekende partij zich als omwonende beroept ter adstructie van de ontvankelijkheid van haar beroep. De in dit onderdeel aangeklaagde onwettigheid houdt geen nadeel in voor de verzoekende partij. De vernietiging van de bestreden vergunningsbeslissing op grond van het ontbreken van (de markering van) een dergelijke fietsstrook, kan de verzoekende partij dan ook geen persoonlijk voordeel opleveren.

Dit middelonderdeel is onontvankelijk.

## 2.2

### 2.2.1

De verzoekende partij stelt voorts dat de keerwand hoger zal zijn dan de toegelaten hoogtes van de afsluitingen volgens de Algemene Bouwverordening Leuven en het BPA Park en dat deze afwijking niet gemotiveerd wordt. De verzoekende partij wijst naar het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De tussenkomen partij werpt op dat dit middelonderdeel onontvankelijk is omdat de keermuur zich situeert aan de andere zijde van het perceel en niet de minste impact heeft voor de verzoekende partij.

Deze exceptie wordt verworpen. De verzoekende partij voert in haar middel aan dat de keermuur voor een verstening zorgt en dat de doorgroening tussen huizen niet meer mogelijk is en heeft in de uiteenzetting van haar belang gewezen op het verlies van groen naast haar woning. Een keermuur is een bijkomende verharde oppervlakte en zorgt voor verlies aan groen, waardoor de verzoekende partij zich wel degelijk op een nadeel kan beroepen en een belang heeft bij het middel. Dat de woning van de verzoekende partij zich aan de andere kant van het perceel bevindt, doet niet terzake.

### 2.2.2

Artikel 4.7.23 VCRO legt aan de verwerende partij de verplichting op om het (in voorliggend dossier andersluidend) verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet wenst te volgen. Hieruit volgt dat de verwerende partij uitdrukkelijk moet motiveren waarom wordt afgeweken van het verslag. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling immers afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

### 2.2.3

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat een keerwand noodzakelijk blijkt voor het hoogteverschil tussen het maaiveld en de afrit, doch dat het af te raden is om de keerwand tot tegen de perceelsgrens te laten komen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat door de afrit de bouwvrije strook quasi volledig verhard is en er geen doorgroening kan plaatsvinden. Daarom wordt geadviseerd om de inrit volledig aan de voorzijde te realiseren, zodat de bouwvrije strook met drie meter groen aangeplant kan worden.

In de bestreden beslissing wordt met betrekking tot de keerwand gesteld dat gezien het hoogteverschil tussen het bestaande maaiveld en de afrit een keerwand van beperkte omvang noodzakelijk blijkt bij de afrit naar de parkeergarage in de rechtse zijdelingse bouwvrije strook. De afrit wordt deels ingeschoven in het bestaande talud. De impact van de keermuren blijkt volgens de verwerende partij hierdoor minder groot te zijn. De maximale hoogte van de keermuren ter hoogte van de perceelsgrens bedraagt slechts 0,80 meter en de keermuren steken amper boven het maaiveld uit. De openheid van de bouwvrije strook wordt dus volgens de verwerende partij niet aangetast en volgens de verwerende partij wordt de rest van het terrein maximaal ingegroend. De verwerende partij wijst ook op het feit dat langs de Geldenaaksebaan op verschillende plaatsen gelijkaardige afritten in de zijdelingse tuinstroken voorkomen.

Dat de verwerende partij niet expliciet heeft onderzocht of de keerwand door de ligging tegen de perceelsgrens te beschouwen is als een “afsluiting” in de zin van de Algemene Bouwverordening Leuven en het BPA Park, zoals de verzoekende partij meent, doet niet terzake, aangezien de

verzoekende partij niet aantoont dat de motivering omtrent de beperkte hoogte van de keermuur boven het maaiveld kennelijk onredelijk of onjuist is. Door te wijzen op het feit dat de maximale hoogte van de keermuren slechts 0,80 meter bedraagt en de keerelementen amper boven het maaiveld uitsteken, zodat de openheid van de bouwvrije strook niet wordt aangetast, en de rest van het terrein maximaal wordt ingegroend, heeft de verwerende partij tevens afdoende geantwoord op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De hoogte van de keermuren is voldoende onderzocht. Het kan niet ontkend worden dat uit het bouwplan van de 'zijgevel rechts' blijkt dat de betonnen keerelementen langsheen de perceelsgrens nauwelijks boven het maaiveld uitsteken. De verzoekende partij toont dan ook niet aan dat de beoordeling in de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is.

## 2.3

De verzoekende partij levert ook kritiek op de berekening van de gemiddelde netto vloeroppervlakte.

Artikel 3.3.1 Algemene Bouwverordening Leuven bepaalt:

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

Artikel 1.3 van de definities bepaalt hoe de nettovloeroppervlakte van een woning moet berekend worden:

*"De som van de oppervlakte van elke ruimte in de woning met een vrije hoogte van 2.20 meter of meer, gemeten op vloerniveau langs de binnenomtrek van de scheidingsconstructies die de woning omhullen. Ruimtes onder hellende daken worden meegerekend in de nettovloeroppervlakte van de woning vanaf een vrije hoogte van 1,80 meter. Bergingen die zich buiten de woning bevinden, vides, terrassen, garages (vrijstaand of inpandig), gemeenschappelijke gangen en trapzalen, technische lokalen, behoren niet tot de nettovloeroppervlakte van de woning. Opgepast: deze definitie verschilt van deze uit de Vlaamse Wooncode! Binnenmuren worden meegerekend in de nettovloeroppervlakte. Kelderruimtes worden niet meegeteld in de nettovloeroppervlakte. Een kelder is een ruimte in een gebouw die geheel of gedeeltelijk ondergronds gelegen is."*

Het college van burgemeester en schepenen oordeelde dat de aanvraag strijdig is met het stedenbouwkundig voorschrift inzake de netto vloeroppervlakte, met de overweging dat in alle redelijkheid de oppervlakte van de trap in duplex appartementen slechts één keer meegerekend kan worden. De verwerende partij stelt dat de verticale circulatie (trappen) en daarbij horende gangen binnen een private woning wel degelijk voor elk niveau in rekening kunnen gebracht worden, wat volgens haar ook logisch is omdat de ruimte onder de trap kan gebruikt worden als berg- of kastruimte. Alleen de trapzalen en gangen die gemeenschappelijk zijn worden door de verwerende partij niet meegerekend.

Volgens de verzoekende partij is de werkwijze van de verwerende partij niet correct omdat enkel de netto vloeroppervlakte van de ruimtes die 2,20 meter hoog zijn kunnen worden meegeteld en dus niet de ruimtes onder of boven de trap, die geen 2,20 meter bedragen.

Uit de plannen blijkt dat de twee niet-gemeenschappelijke trappen in het gebouw dienen voor de twee duplexappartementen.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij een berekeningswijze hanteert die niet in overeenstemming is met artikel 1.3 Algemene Bouwverordening Leuven: de verwerende partij

meet niet na of de gehele ruimte die zij in aanmerking neemt een vrije hoogte van 2,20 meter heeft, zoals vereist door de bouwverordening. Het is duidelijk en wordt niet betwist dat de ruimte onder de trap niet over de volledige oppervlakte een vrije hoogte van 2,20 meter heeft. Dat de trap onder de ruimte gebruikt kan worden als kast- of bergruimte is correct, doch is niet relevant voor de berekening van de netto vloeroppervlakte. Er moet immers ook rekening worden gehouden met de hoogte van de ruimte.

De tussenkomen partij kan niet gevolgd worden waar zij stelt dat de ruimte die de trap inneemt twee maal mag worden meegerekend, aangezien de ruimte voor beide niveaus dienstig is, zonder dat volgens haar rekening moet worden gehouden met de beperking inzake de vrije hoogte van 2,20 meter omdat op vloerniveau er immers zo goed als geen vrije hoogte is in een traphal. Deze interpretatie komt niet overeen met de berekeningsmethode die vervat is in artikel 1.3 Algemene Bouwverordening Leuven, waarbij de som wordt gemaakt van de oppervlakte van elke ruimte in de woning met een vrije hoogte van 2.20 meter of meer, zonder dat daarbij een uitzondering wordt gemaakt voor de vrije hoogte die wordt in aanmerking genomen onder een trap.

De tussenkomen partij betwist tot slot het belang van de verzoekende partij bij dit middelonderdeel, omdat het volgens haar een minimale afwijking betreft die niet de minste impact heeft op de beoogde woonkwaliteit. Dit doet niets af aan de vaststelling dat de berekening van de netto vloeroppervlakte niet is uitgevoerd op de wijze die is voorgeschreven door artikel 1.3 Algemene Bouwverordening Leuven, zodat over het verlenen van een 'minimale afwijking' niets is beslist in de bestreden beslissing.

Het middelonderdeel betreffende de netto vloeroppervlakte is gegrond.

### 3.

#### 3.1

Wat betreft het derde onderdeel, stelt de verzoekende partij dat “de verschillende afwijkingen, zoals in onderhavig middel aangehaald”, niet beperkt zijn en een verregaande impact hebben op de naastgelegen percelen, zonder dat de belangen van de naastgelegen percelen worden afgewogen tegen het belang van het project.

De verzoekende partij laat na uiteen te zetten over welke “verschillende” afwijkingen het gaat die volgens haar niet beperkt zijn. Onder het tweede punt gaat de verzoekende partij verder over de afwijking in verband met de kroonlijsthoogte. In zoverre het middel betrekking heeft op niet nader omschreven “andere afwijkingen”, is het middel onontvankelijk.

#### 3.2

##### 3.2.1

De verzoekende partij stelt dat met de bestreden beslissing twee afwijkingen van de voorschriften van het BPA Park worden vergund inzake de kroonlijsthoogte en de inplanting ten opzichte van de rooilijn, zonder dat in de bestreden beslissing rekening wordt gehouden met de belangen die door deze voorschriften werden beschermd.

De verwerende partij stelt dat de aanvraag op twee punten afwijkt van het BPA Park. Ze stelt dat de voorgeschreven bouwlijn op 8 meter van de rooilijn ligt (artikel 2.5 BPA) terwijl het aangevraagde gebouw wordt ingeplant op ongeveer 13 meter. Verder stelt de verwerende partij vast dat volgens artikel 3.4.3 BPA de kroonlijsthoogte maximaal 6 meter mag bedragen, gemeten volgens artikel 2.6.2 vanaf het midden van het perceel aan de straatzijde, vanaf het peil van de aanliggende stoep tot de gevelbeëindiging. Volgens deze berekeningswijze overschrijdt het aangevraagde gebouw de kroonlijsthoogte.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van een aanvraag die gelegen is binnen de grenzen van bijzonder plan van aanleg, gebonden is door de stedenbouwkundige voorschriften van dit plan van aanleg, tenzij daarvan op geldige wijze kan worden afgeweken.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt wat volgt:

“...

*In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften 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.*

*...”*

Artikel 4.4.1, §1 VCRO is een uitzonderingsbepaling en moet als dusdanig restrictief worden toegepast. Het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt over de discretionaire bevoegdheid om, rekening houdend met deze restrictieve interpretatie, te bepalen of een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning slechts in beperkte mate van de stedenbouwkundige voorschriften afwijkt en derhalve in toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO toch kan worden vergund.

De Raad kan in het kader van het hem opgedragen wettigheidscontrole slechts nagaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid ter zake niet kennelijk te buiten is gegaan en in redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.

### 3.2.2

De verwerende partij oordeelt dat voor het perceel een verplichte bouwlijn geldt gelegen op 8 meter van de voorliggende weg (Geldenaaksebaan) maar dat hiervan kan worden afgeweken op grond van de “specifieke terreinomstandigheden”. De verwerende partij stelt dat het aanvaardbaar is dat in die omstandigheden het gebouw de bouwlijn van de linker nabuur volgt en dat het hellend terrein met de private weg “sowieso voor een doorbreking in het straatbeeld” zorgt. De verzoekende partij voert hiertegen geen kritiek aan maar beperkt zich tot de algemene stelling dat bij de inplanting ten opzichte van de rooilijn niet werd nagegaan of de belangen die door de BPA voorschriften worden beschermd, ook hier afdoende worden beschermd omdat de goede ruimtelijke ordening “enige andere compensaties” vereist ter vrijwaring van de belangen van de burens, waaronder de verzoekende partij. Hiermee toont de verzoekende partij niet aan dat de beoordeling van de inplanting kennelijk onredelijk of onjuist is. Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt dat bovendien bij de beoordeling van de inplanting wel degelijk rekening is gehouden met de goede ruimtelijke ordening en de bestaande toestand in de omgeving, doordat de verwerende partij het door de specifieke terreinomstandigheden aanvaardbaar acht dat de bestaande bouwlijn van de linker naburige woning wordt gevolgd.

### 3.2.3

Met betrekking tot de kroonlijsthoogte stelt de verwerende partij dat de voorschriften “weinig realistisch” zijn gelet op de “plaatselijke terreinomstandigheden, met een perceel dat ver boven het niveau van de weg ligt”. De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat het perceel vier meter boven de Geldenaaksebaan ligt, waardoor het gebouw maar een kroonlijsthoogte van twee meter zou mogen hebben als het BPA-voorschrift wordt gevolgd. Hierdoor zou het perceel



onbebouwbaar zijn, hetgeen volgens de verwerende partij niet de bedoeling is van het BPA Park, dat het perceel als woonzone heeft bestemd. Het project voorziet een kroonlijsthoogte van zes meter als deze gemeten wordt vanaf het maaiveld boven op het terrein. De verwerende partij verwijst naar de andere woningen langs het wegje die ook een kroonlijst hebben die ver boven de zes meter gemeten ten opzichte van de Geldenaaksebaan ligt, maar wel ongeveer zes meter ten opzichte van het maaiveld op het terrein. De impact van de aangevraagde kroonlijsthoogte ten opzichte van deze omliggende woningen is minimaal volgens de verwerende partij.

De verzoekende partij meent vooreerst dat er luidens de bestreden beslissing geen afwijking wordt gegeven van artikel 2.4.3 BPA Park, hetgeen het toepasselijk artikel is. De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing naar de artikelen 3.4.3 en 2.6.2 BPA Park, die niet van toepassing zijn.

De voorschriften voor de “zone voor wonen 1” luiden onder meer:

*“2.4 ZONE VOOR WONEN 1 (Abdijstraat-Geldenaaksebaan-Zavelstraat)*

*...*

*2.4.3 Hoogte der gebouwen*

*o Zie algemene bepalingen art. 1.6.*

*o Minimum 1 - maximum 2 bouwlagen*

*Maximum kroonlijsthoogte 6 m.”*

De verwerende partij vermeldt in de bestreden beslissing dat het goed gelegen is in een “zone voor wonen 1”. De verwerende partij geeft eveneens de correcte inhoud weer van het betrokken artikel inzake de kroonlijsthoogte voor het gebied “zone voor wonen 1” (artikel 2.4.3). De Raad stelt dan ook vast dat de verwijzing in de bestreden beslissing naar de artikelen 3.4.3 en 2.6.2 BPA (in plaats van 2.4.3 en 1.6.2 BPA) louter voortvloeit uit het gebruik van een andere nummering door de verwerende partij, of als een materiële vergissing in de bestreden beslissing te beschouwen is.

De verzoekende partij stelt evenwel ook dat de bestreden beslissing artikel 1.6.3 BPA Park schendt.

Voor de toepassing van de voorschriften inzake kroonlijsthoogte neemt de verwerende partij als uitgangspunt dat artikel 1.6.2 BPA Park van toepassing is op de aanvraag. Dit artikel is echter slechts van toepassing op de hoofdgebouwen “die palen aan de rooilijn of de verplichte bouwlijn”. Dit is hier niet het geval. Voor gebouwen die niet onder het toepassingsgebied van artikel 1.6.2 begrepen worden, geldt artikel 1.6.3 “andere gebouwen”, dat bepaalt:

*“Hoogte van de andere gebouwen*

*o De bepalingen van 1.6.2. zijn eveneens geldig, doch de kroonlijsthoogte wordt in dit geval per gebouw of gebouwcomplex gemeten vanaf het gemiddelde peil van het grondvlak van het gebouw of gebouwcomplex.*

*Dit peil mag echter nergens meer dan 1,00 m afwijken van het bestaande maaiveld.*

*o Daarenboven geldt voor de constructies, die volgens de bestemmingen, licht- en zoninval beperken ten opzichte van het aanpalend perceel, de gabarietregel.*

*De gabarietregel bepaalt dat alle constructies moeten gelegen zijn onder een lichtbelemmeringsvlak dat, vanaf de perceelsscheiding tussen verschillende eigendommen, op 2,50 m hoogte ten opzichte van het aanpalende terrein, een hoek vormt van 45°.”*

De verzoekende partij kan gevolgd worden waar zij stelt dat het onderzoek naar de toepassing van de gabarietregel niet is uitgevoerd en dat geen rekening is gehouden met de impact van de hoogte voor de naburige woningen door de afstand met de perceelsgrenzen. Zoals hierboven vastgesteld,

paalt het gebouw niet aan de rooilijn of de verplichte bouwlijn, zodat uit de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Park volgt dat artikel 1.6.3 van het BPA toepasselijk is en niet artikel 1.6.2. De omstandigheid dat de verwerende partij stelt dat voor het perceel een verplichte bouwlijn geldt gelegen op 8 meter van de voorliggende weg die evenwel niet realiseerbaar blijkt, doet daaraan geen afbreuk.

De verwerende partij onderzoekt de impact van de hogere kroonlijsthoogte enkel met de overweging dat de andere woningen ook een kroonlijst hebben die ver boven 6 meter ligt en dat de impact van de kroonlijsthoogte ten opzichte van de omliggende woningen minimaal is. Echter vereist artikel 1.6.3 dat voor constructies die *“licht- en zoninval beperken ten opzichte van het aanpalend perceel”* een gabarietregel wordt toegepast, waardoor deze constructies moeten gelegen zijn onder een lichtbelemmeringsvlak dat, vanaf de perceelsscheiding op 2,50 m hoogte een hoek vormt van 45°. Dit wordt niet onderzocht door de verwerende partij, hoewel het college van burgemeester en schepenen hier wel uitdrukkelijk naar verwees in haar weigeringsbeslissing:

“ ...

*Er wordt echter vastgesteld dat de privacy- en inblikproblematiek nog steeds zwaar doorweegt in de ingediende bezwaarschriften. De afwijkende hoogte blijft een probleem. De hoogte van de kroonlijst wordt gemeten vanaf het gemiddelde peil van het grondvlak van het gebouw (cf. Art. 1.6.3 van het vigerende BPA). Ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen wordt minimum 3m vrije zijtuin gehanteerd. Doch artikel 1.6.3 2<sup>de</sup> lid voorziet dat voor constructies, die volgens de bestemmingen, licht en zoninval beperken ten opzichte van het aanpalend perceel, de gabarietregel dient toegepast. Concreet betekent dit dat alle constructies moeten gelegen zijn onder een lichtbelemmeringsvlak dat, vanaf de perceelsscheiding tussen verschillende eigendommen, op 2.50 m hoogte ten opzichte van het aanpalende terrein, een hoek vormt van 45°. Overwegende dat volgens de stedenbouwkundige voorschriften de bebouwingswijze in zone voor wonen 1 groepen van maximum 9 toegelaten zijn, onderstelt dit individuele grondgebonden gezinswoningen conform de definitie van de Algemene Bouwverordening van de stad Leuven. Aangezien hier appartementen met leefruimtes op de verdiepingen ontworpen zijn, verhoogt het inblikniveau naar de aanpalende percelen. Bijgevolg is het vanuit ruimtelijk oogpunt verantwoord om de gabarietregel toe te passen. De voorgestelde afstand van 3 m tot zijdelingse perceelsgrenzen is m.a.w. te klein in functie van de bestemming meergezinswoningbouw. Er wordt geoordeeld dat de gevraagde afwijkingen van de stedenbouwkundige voorschriften een te grote belasting voor de aanpalende percelen inhouden en bijgevolg niet kunnen toegestaan worden.*

...”

Verder moet worden vastgesteld dat het bij het verlenen van een afwijking niet voldoende is om louter te verwijzen naar plaatselijke terreinomstandigheden en de onbebouwbaarheid van het perceel mochten de voorschriften strikt gevolgd worden. De verwerende partij dient de hoogte van het gebouw *in concreto* te beoordelen. In de bestreden beslissing wordt de concrete impact van een meergezinswoning met een kroonlijsthoogte van zes meter op de omliggende woningen niet besproken. Dit geldt, zoals de verzoekende partij en het college van burgemeester en schepenen stellen, des te meer gelet op het feit dat het om appartementen gaat met leefruimtes op de verdiepingen. De verwerende partij kan hierdoor niet volstaan met een loutere verwijzing naar de kroonlijsthoogtes van de andere (eengezins)woningen.

Het middelonderdeel met betrekking tot de toepassing van artikel 1.6.3 BPA Park is gegrond.

### 3.2.4

De verzoekende partij stelt ook dat een kleinere eengezinswoning op het perceel beter zou geweest zijn, doch het is aan de verwerende partij om de aanvraag zoals deze voorligt te

beoordelen. De motiveringsverplichting gaat niet zover dat de verwerende partij in de bestreden beslissing diende te motiveren waarom niet gekozen wordt voor een project met enkel een eengezinswoning.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij voert in het tweede middel de schending aan van de artikelen 1.1.4, 4.3.1 en 4.3.5 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en de beginselen van behoorlijke besluitvorming, inzonderheid de motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel het vertrouwensbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt in een eerste onderdeel dat de verwerende partij zonder enige motivering of onderzoek stelt dat het wegje, langswaar de meergezinswoning aansluit op de Geldenaaksebaan, een private weg met openbaar karakter betreft. Er wordt ook niet onderzocht of dit smalle wegje geschikt is om het af- en aanrijden ten gevolge van een groot project met vijf wooneenheden op te vangen. Het ontsluitingswegje laat niet toe dat twee wagens uit verschillende richtingen elkaar kruisen. Het wegje heeft een zeer steile helling, waardoor wanneer wagens in tegenovergestelde richting het wegje dienen te gebruiken, een van de wagens dient achteruit te manoeuvreren. Het wegje is dan ook slechts uitgerust om een zeer beperkt aantal verkeersbewegingen aan te kunnen en dit maar voor een klein aantal woningen. Er kan dan ook niet worden verantwoord dat een project met meergezinswoningen dient te worden ontsloten via het wegje. Het belang van de aanvrager weegt niet op tegen de overige ruimtelijke belangen zoals mobiliteit, veiligheid en een afdoende ontsluiting.

De verzoekende partij stelt dat er nergens onderzoek over de ruimtelijke draagkracht van het wegje als ontsluitingsweg en de risico's voor de veiligheid en de mobiliteitsafwikkeling in de bestreden beslissing is gebeurd. Gelet op de plaatselijke toestand is er dan ook geen sprake van een voldoende uitgeruste weg die volstaat om het betrokken project te vergunnen. Ook in het openbaar onderzoek werd er gewezen op de belasting van de draagkracht van de private weg.

In een tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat er bij de beoordeling van de verordening toegankelijkheid geen rekening wordt gehouden met het volledige project, hoewel de bestreden beslissing stelt dat de twee projecten op hetzelfde perceel als een geheel dienen te worden beschouwd. Er wordt ook vastgesteld dat de gemeenschappelijke delen "grotendeels" voldoen aan de bepalingen van hoofdstuk 3 van de toegankelijkheidsverordening. De verzoekende partij meent dat van een zorgvuldig handelende overheid mag worden verwacht dat er wordt onderzocht of het betrokken project voldoet of niet aan de toegankelijkheidsverordening toegankelijkheid en hieromtrent een afdoende en draagkrachtige motivering opstelt.

2.

De verwerende partij antwoordt voor wat betreft het eerste onderdeel dat de ontsluitingsweg 2,6 meter breed is op het smalste punt, naar de Geldenaaksebaan verbreedt naar 3,50 meter om met ruim 11 meter breedte uit te komen op de Geldenaaksebaan. De verwerende partij begrijpt de bezorgdheid niet van de verzoekende partij, omdat langs de weg meerdere woningen worden ontsloten en de bijkomende ontsluiting van een meergezinswoning met vier appartementen en een studio intrinsiek niet van die aard is om de ruimtelijke draagkracht van het wegje in het gedrang te brengen. De motiveringsplicht vereist ook niet dat de verwerende partij elk argument punt per punt

beantwoordt. Het college van burgemeester en schepenen heeft dit bezwaar in het openbaar onderzoek niet weerhouden.

Het bouwproject is wel degelijk gelegen, samen met de andere woningen, langs een voldoende uitgeruste weg die voldoet aan uitrustingsvoorwaarden ter plaatse, met duurzame materialen is verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. Artikel 4.3.5 VCRO is dan ook niet geschonden.

De verwerende partij wijst tot slot op de project-MER screening waaruit is gebleken dat er geen significante milieueffecten te verwachten zijn voor mens en milieu.

Als antwoord op het tweede onderdeel stelt de verwerende partij dat niet wordt uiteengezet waarom de conclusie in de bestreden beslissing niet correct zou zijn. De verzoekende partij betwist niet de bevinding in de bestreden beslissing dat het hoofdstuk 3 “Normbepalingen” niet van toepassing is omdat de aanvraag een meergezinswoning betreft met vijf woongelegenheden met toegangsdeuren op twee niveaus. Het feit dat er werd onderzocht of de gemeenschappelijke delen voldoende toegankelijk zijn, getuigt van zorgvuldig bestuur. Dat de normbepalingen toch zouden dienen te worden toegepast omdat er nog een project werd vergund op de site, vindt geen steun in de wetgeving. De verzoekende partij voegt voorwaarden toe aan de reglementering inzake toegankelijkheid die de wetgever niet voorzien heeft.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog toe voor wat het eerste onderdeel betreft dat de weg op private eigendom gelegen is, zodat de bepalingen van artikel 4.3.5 VCRO niet van toepassing zijn volgens artikel 3 van het besluit van 17 november 2006 inzake de minimale weguitrusting. Bovendien vormt de parallelweg een voldoende uitgeruste weg. De tussenkomende partij verwijst naar de beoordeling door het college van burgemeester en schepenen. De verzoekende partij betwist niet dat de weg verhard is en uitgerust met alle noodzakelijke nutsvoorzieningen.

De bewering van de verzoekende partij dat de weg te smal zou zijn is ongeloofwaardig, omdat de weg nu reeds een tiental bebouwde percelen ontsluit, waaronder de woning van de verzoekende partij en een zeer recente vergunde meergezinswoning met zes woonentiteiten. De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat de wegenis door vijf bijkomende woongelegenheden plotseling niet meer voldoende uitgerust zou zijn. Door gedeeltelijk gebruik te maken van de berm kan er zonder probleem gekruist worden. Er is ook een gunstig advies van de dienst weg- en waterbeheer van de stad Leuven.

De tussenkomende partij stelt verder dat het tweede onderdeel onontvankelijk is bij gebrek aan belang en bij gebrek aan duidelijkheid omtrent de geschonden bepaling. De verzoekende partij heeft geen belang bij het invoeren van een middel over de naleving van de toegankelijkheidsverordening en zet niet uiteen welke bepaling precies geschonden zou zijn.

Voorts stelt de tussenkomende partij vast dat de beide gebouwen op het perceel 30 meter uiteen liggen en dat voor de toepassing van de toegankelijkheidsverordening onmogelijk gesproken kan worden over één meergezinswoning. Er dient per gebouw onderzocht te worden of de verordening van toepassing is. De verzoekende partij geeft bovendien niet aan welke bepaling er juist geschonden is.

4.

De verzoekende partij antwoordt in haar wederantwoordnota dat er geen onderzoek wordt verricht in de bestreden beslissing dat het een weg betreft op privé terrein met openbaar karakter. Noch de verwerende partij noch de tussenkomende partij betwisten dat de voertuigen elkaar niet kunnen kruisen en dat er een gevaarlijke afrit bestaat aan de Geldenaaksebaan.

Voorts stelt de verzoekende partij dat beide projecten op het perceel qua aanleg en toegang tot het terrein en de gebouwen duidelijk op elkaar zijn afgestemd. Beide projecten zijn ook eigendom van één en dezelfde firma en de vergunningsaanvragen werden ingediend door dezelfde aanvrager. Het gaat volgens de verzoekende partij niet op om een aanvraag kunstmatig op te splitsen om onder verplichten van bepaalde verordeningen onder uit te komen.

5.

De verwerende partij voegt niets toe aan haar laatste nota.

6.

De tussenkomende partij stelt in haar laatste nota dat de verwerende partij in de bestreden beslissing verwijst naar deze weg als een “oprit” en als “het private wegje”, het privaat karakter wordt door de verzoekende partij ook niet betwist. Er was dus geen enkele aanleiding om een bijzondere motivering te wijten in de bestreden beslissing aan deze toegangsweg. De verzoekende partij heeft over dit aspect niet eens een bezwaar ingediend. De tussenkomende partij betwist bovendien wel degelijk dat de toegangsweg gevaarlijk zou zijn of dat de voertuigen elkaar niet kunnen kruisen en verwijst naar haar schriftelijke uiteenzetting.

Verder wijst de tussenkomende partij erop dat de twee meergezinswoningen volledig afzonderlijke toegangen en ontsluitingen hebben. Het ene gebouw wordt ontsloten via de Milseweg, het andere via de Geldenaaksebaan. Het hebben van een gemeenschappelijke eigenaar of de ligging op het hetzelfde perceel vormt geen relevant aspect bij de toepassing van de toegankelijkheidsverordening. De verzoekende partij geeft ook nog altijd niet aan welke exacte bepalingen geschonden zijn.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In een eerste middelonderdeel levert de verzoekende partij kritiek op het gebruik van de ontsluitingsweg en de beoordeling op het vlak van mobiliteitshinder. Tevens stelt de verzoekende partij dat er geen sprake is van een voldoende uitgeruste weg.

Artikel 4.3.5, §§1 en 2 VCRO bepaalt:

*“§ 1. Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie «wonen », « verblijfsrecreatie », « dagrecreatie », « handel », « horeca », « kantoorfunctie », « diensten », « industrie », « ambacht », « gemeenschapsvoorzieningen » of « openbare nutsvoorzieningen », kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.*

*§ 2. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken. Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente.”*

Artikel 4.3.5 VCRO bevat een verbod om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de bouw van een woning op een stuk grond dat niet gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die

op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet.

De verzoekende partij betwist niet dat het wegje dat het perceel verbindt met de Geldenaaksebaan met duurzame materialen verhard is en voorzien is van een elektriciteitsnet. De verzoekende partij toont dus niet aan dat artikel 4.3.5 VCRO geschonden is. Dat de weg te smal zou zijn en zou leiden tot eventuele mobiliteitsproblemen, is geen criterium om te bepalen dat een weg voldoende uitgerust is in de zin van artikel 4.3.5 VCRO.

Eventuele mobiliteitsproblemen kunnen wel een relevant aandachtspunt vormen bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij roept in dat de ruimtelijke draagkracht van het wegje als ontsluitingsweg in het gedrang komt, omdat het wegje te smal is zodat de auto's niet kunnen kruisen en het wegje met een steile helling uitkomt op de Geldenaaksebaan.

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing naar de project-MER-screeningsnota en stelt dat "het project maar 5 bijkomende woningen voorziet" en dat "de impact qua ...bijkomende verkeersbewegingen te verwaarlozen is". Verder in de bestreden beslissing wordt gesteld dat de aanvraag "een aanvaardbare mobiliteitsimpact" heeft.

Het louter bijbrengen van niet ondersteunde veronderstellingen dat er geen wagens kunnen kruisen en dat de helling "zeer steil" is, kan niet leiden tot de vaststelling dat de beoordeling van de mobiliteitshinder kennelijk onredelijk is. De verzoekende partij toont niet aan dat de verzwaring van de mobiliteitsdruk door de vijf bijkomende woongelegenheden dermate hoog zal zijn, mede gelet op de bestaande toestand waar nu reeds verschillende woningen ontsluiten via deze weg, dat de verwerende partij een kennelijk onredelijke beoordeling van de mobiliteitshinder heeft gemaakt. De verzoekende partij beperkt zich hier tot een opportunistiekritiek, waarvoor de Raad niet bevoegd is.

2.

Voor wat betreft het tweede middelonderdeel, stelt de Raad vast dat de verzoekende partij niet aangeeft in welk opzicht haar belangen geschaad kunnen zijn door de ingeroepen schending van regelgeving die enkel en alleen in functie staat van de toegang van personen met een beperking tot publiek toegankelijke gebouwen. De verzoekende partij beweert niet dat zij een handicap of andere beperking heeft die haar bewegingsvrijheid ernstig belemmert, in de zin van de door haar ingeroepen wetgeving. Zij heeft daarvan ook geen gewag gemaakt in het bezwaarschrift dat zij tijdens het openbaar onderzoek heeft ingediend, evenmin in haar administratief beroepschrift bij de verwerende partij. De verzoekende partij beroept zich op regelgeving waarvan de schending haar niet kan benadelen. Het middel beoogt dus enkel belangen te beschermen die geheel vreemd zijn aan het belang als omwonende waarop de verzoekende partij zich beroept ter adstructie van de ontvankelijkheid van haar beroep.

Los van de vraag of het middel onontvankelijk is omdat de verzoekende partij niet uiteenzet welke bepaling van de toegankelijkheidsverordening precies geschonden is, stelt de Raad vast dat het tweede middelonderdeel onontvankelijk is.

Het middel wordt verworpen.

### **C. Derde middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In het derde middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 6 en 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna: DIWB), van de artikelen 1, 2/1, 3 en 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat de watertoets in de bestreden beslissing onvolledig is, op onzorgvuldige wijze werd uitgevoerd en gebrekkig werd geformuleerd.

De verzoekende partij meent dat er niet wordt nagegaan of de schadelijke effecten afdoende worden hersteld en gecompenseerd. Er wordt geen onderzoek of motivering in de bestreden beslissing teruggevonden over de schadelijke effecten van de capaciteit van de riolering en de capaciteit tot opvang van het hemelwater. De bezwaren hieromtrent zijn onvoldoende beantwoord. De Milseweg en het laagste punt van de Geldenaaksebaan zijn overstromingsgevoelig gebied, en deze straat is in het verleden reeds verschillende malen effectief overstroomd. De verzoekende partij verwijst naar de foto's in het administratief dossier. Het project zal de bestaande problematische toestand nog extra belasten. Het hemelwater en afvoerwater zal rechtstreeks afvloeien naar het reeds problematische laagste punt van de Geldenaaksebaan. In een eerdere vergunningsbeslissing werd wel melding gemaakt van het feit dat niet kon worden ingeschat of de rioleringscapaciteit zou volstaan.

De verzoekende partij stelt dat de buurtbewoners in de bezwaarschriften vragen stellen omtrent de opvang van hemelwater op de oprit naar de garages, dit blijkt namelijk niet uit de plannen. Uit de eerdere vergunningsbeslissing blijkt dat er bijkomend aan de eerdere voorzieningen tot infiltratie, extra buffervoorzieningen dienen te worden opgelegd met betrekking tot het niet geïnfiltreerd water van de inrit. De bestreden beslissing laat na om hierop te antwoorden, ook al heeft het college van burgemeester en schepenen in een vorige beslissing dit bezwaar beaamd.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat het middel feitelijke grondslag mist omdat er wel degelijk een watertoets is uitgevoerd. De watertoets werd in de bestreden beslissing uitgevoerd op zorgvuldige wijze zodat in alle redelijkheid kan worden gesteld dat, gelet op de ligging van de percelen, geen hinder zal worden veroorzaakt of problemen dienen te worden verwacht op het vlak van waterhuishouding. De verwerende partij is wel degelijk op een zorgvuldige wijze tewerk gegaan bij de uitoefening van de haar toegekende appreciatiebevoegdheid.

3.

De tussenkomende partij antwoordt hierop dat bij nazicht van de watertoetskaarten op de website Geopunt geen enkel perceel aan de Geldenaaksebaan in de omgeving opgenomen blijkt te zijn als overstromingsgevoelig. De verwijzing naar een eerdere beslissing van de verwerende partij is onjuist, omdat dit ging over de riolering aan de Milseweg en niet aan de Geldenaaksebaan. De tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partij niet aantoont dat er een probleem bestaat met de waterhuishouding op deze locatie aan de Geldenaaksebaan. De verzoekende partij maakt ook op geen enkele wijze aannemelijk dat de beoordeling van de verwerende partij met betrekking tot de watertoets fouten zou bevatten of kennelijk onredelijk is. Al het hemelwater dat op de nieuwe verhardingen valt wordt op het terrein opgevangen en vervolgens gerecupereerd, geïnfiltreerd of gebufferd. er is dus geen overschot aan hemelwater dat naar een lager gelegen perceel zou vloeien.

De verzoekende partij doelt waarschijnlijk met de “oprit naar de garages” de brandweerweg die tussen het gebouw aan de Geldenaaksebaan en het gebouw aan de Milseweg ligt. Deze brandweerweg is geen oprit naar de garages en wordt uitgevoerd in een waterdoorlatende verharding (grasdallen) zodat er geen sprake is van afstromend hemelwater.

4.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat de verwerende partij en de tussenkomenende partij zich beperken tot het verwijzen naar de bestreden beslissing en geen verweer voeren.

5.

De verwerende partij voegt niets toe aan haar laatste nota.

6.

De tussenkomenende partij herhaalt haar verweer uit de schriftelijke uiteenzetting en stelt dat de verzoekende partij geen enkel verweer voert op deze punten.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 8, §1, eerste lid DIWB, zoals van toepassing ten tijde van de bestreden beslissing, bepaalt:

*“De overheid die moet beslissen over een vergunning, plan of programma als vermeld in §5, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.”*

Artikel 8, §2, tweede lid DIWB bepaalt dat de beslissing die de overheid neemt in het kader van §1, gemotiveerd moet zijn, waarbij in elk geval rekening wordt gehouden met de relevante doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid.

Artikel 3, §1 Watertoetsbesluit luidt als volgt:

*“Met behoud van de toepassing van de andere reglementaire bepalingen die ter zake van toepassing zijn, gaat de vergunningverlenende overheid na of er sprake kan zijn van een schadelijk effect als vermeld in artikel 3, § 2, 17° van het decreet. Wanneer blijkt dat bedoeld schadelijk effect er niet zal zijn, is het resultaat van de watertoets positief.”*

Artikel 4, §1 van hetzelfde besluit bepaalt:

*“Met behoud van de toepassing van de andere reglementaire bepalingen die ter zake van toepassing zijn, moet de motivering van de beslissing over een vergunningsaanvraag voor de toepassing van de watertoets een duidelijk aangegeven onderdeel bevatten, de waterparagraaf genoemd, waarbij, eventueel rekening houdend met het wateradvies, een uitspraak wordt gedaan over :*

*1° de verenigbaarheid van de vergunningsplichtige activiteit met het watersysteem;*



*2° in voorkomend geval, de gepaste voorwaarden en maatregelen om het schadelijke effect dat kan ontstaan als gevolg van de vergunningsplichtige activiteit, te voorkomen, te beperken, te herstellen of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van het hemelwater of de vermindering van de ruimte voor het watersysteem, te compenseren;*  
*3° de inachtneming van de relevante doelstellingen en beginselen, vermeld in artikel 5, 6 en 7 van het decreet bij de beoordeling van de vergunningsplichtige activiteit en de opgelegde voorwaarden en maatregelen;”*

De hiervoor aangehaalde bepalingen betekenen, onder meer, dat de verwerende partij bij het beoordelen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te onderzoeken of het aangevraagde een “schadelijk effect” kan hebben, zoals bedoeld in artikel 3, §2, 17° DIWB, en, indien dit het geval is, of dit door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk kan worden beperkt of hersteld. Bovendien moet de vergunningsbeslissing een formele motivering bevatten waaruit blijkt dat dit onderzoek is gevoerd.

De Raad kan zijn beoordeling inzake de watertoets niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. Hij is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de hem ter zake toegekende bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of hij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of hij deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot zijn beslissing is gekomen.

2.

De verzoekende partij levert kritiek op de watertoets. In de bestreden beslissing staat hierover het volgende:

“ ...

*De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.*

*Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. De voorzieningen voor recuperatie en/of infiltratie en buffering van het hemelwater zijn weergegeven op de plannen, de ingevulde aanstijpelingen bevinden zich bij de aanvraag. De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen omtrent het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.*

...”

De verzoekende partij meent dat het perceel in overstromingsgevoelig gebied ligt, maar bewijst haar beweringen niet, noch brengt de verzoekende partij stukken bij om haar bewering te ondersteunen. Louter verwijzen naar de bezwaarschriften en de foto's is niet voldoende om aan te tonen dat het een overstromingsgevoelig gebied betreft.

Anders dan wat de verzoekende partij stelt, blijkt uit de bestreden beslissing duidelijk waarom en op basis van welke overwegingen de verwerende partij oordeelt dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding. De verwerende partij overweegt dat de bebouwde oppervlakte uitbreidt, dat op de plannen de nodige voorzieningen voor recuperatie en/of infiltratie en buffering van het hemelwater zijn weergegeven en dat de aanvraag beantwoordt aan de

geldende verordeningen omtrent het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. Deze overwegingen komen de Raad niet als kennelijk onredelijk of onjuist voor.

Het loutere gegeven dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet ingaat op de impact van de aanvraag op de riolering, terwijl dit nochtans in bezwaarschriften werd aangehaald, volstaat niet zonder meer om tot de onwettigheid van de bestreden beslissing te besluiten. Om te voldoen op de haar rustende formele motiveringsplicht is de verwerende partij er immers niet toe gehouden de beroepsargumenten of bezwaarschriften punt voor punt te weerleggen, het volstaat dat zij de redenen opgeeft waarop zij haar beslissing steunt. Met de tussenkomende partij moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij verwijst naar een eerdere beslissing van de verwerende partij die evenwel betrekking had op de riolering aan de Milseweg en niet op de riolering aan de Geldenaaksebaan. De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat er een probleem bestaat met de waterhuishouding op deze locatie aan de Geldenaaksebaan.

Wat betreft de opvang van hemelwater op de oprit naar de garages van 40 meter lang, is het niet duidelijk welke weg de verzoekende partij hiermee precies bedoelt. Op de plannen is er geen "verharde oppervlakte" te zien van 40 meter lang en 3,50 meter breed. Indien hiermee de brandweg wordt bedoeld, is deze voor een breedte van 2,50 m voorzien in grasdallen, hetgeen waterdoorlatend is. De resterende 1,50 m naast de brandweg tot aan de perceelsgrens is voorzien in klinkerverharding, doch dit is niet de breedte waarvan de verzoekende partij melding maakt in het verzoekschrift, noch verduidelijkt de verzoekende partij waarom dit een probleem zou vormen voor de waterinsijpeling. De oprit naar de garages van drie meter breed is in klinkerverharding voorzien doch is tevens voorzien van een acodrain en een infiltratievoorziening van 11 m<sup>2</sup>. De verzoekende partij maakt haar beweringen inzake onvoldoende opvangcapaciteit van het afstromend hemelwater dus niet aannemelijk.

De verzoekende partij verwijst nog naar een advies van de dienst weg- en waterbeheer verleend in eerste administratieve aanleg, maar uit dit advies blijkt niet als zodanig dat de vergunde bouwplannen niet zouden voldoen. Bovendien heeft ingevolge artikel 4.7.21, §1 VCRO het administratief beroep bij de verwerende partij een devolutieve werking, waarbij de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid onderzoekt. De verzoekende partij verduidelijkt niet om welke redenen de conclusie van de verwerende partij dat op de plannen van de aanvraag voldoende infiltratie- en buffervoorzieningen zijn weergegeven, op onjuiste gegevens gebaseerd zou zijn.

Het middel wordt verworpen.

## **VII. KOSTEN**

De verwerende partij vraagt de kosten te laste te leggen aan de verzoekende partij en ondergeschikt ten laste van het Vlaams Gewest. De verwerende partij verwijst naar rechtspraak van de Raad van State (arrest nr. 204.407 van 27 mei 2010 en arrest nr. 159.396 van 31 mei 2006). Ze zet uiteen dat zij als vergunningverlenende overheid een haar door het Vlaamse gewest toegewezen taak van openbaar belang dient uit te oefenen.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

De Raad is van oordeel dat niet ingezien kan worden 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.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba WILCINVEST is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 24 maart 2016, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een appartementsgebouw op de percelen gelegen te 3000 Leuven, Geldenaaksebaan 280, met als kadastrale omschrijving afdeling 13, sectie F, nr. 2x4.
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 4 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 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 13 maart 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO