

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0247 van 1 april 2014  
in de zaak 1213/0276/A/4/0256

*In zake:*

1. de heer **Victor VAN HAM**
2. mevrouw **Marie WELLENS**
3. de heer **Jacques LEDURE**
4. mevrouw **Colette WELLENS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Pieter JONGBLOET  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Jan Jacobsplein 5  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkomende partijen:*

1. het college van burgemeester en schepenen van de **stad LEUVEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Bert BEELEN  
kantoor houdende te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24  
waar woonplaats wordt gekozen

2. de cvba **COLIM**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Yves LOIX  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 4 januari 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 18 oktober 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 8 juni 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een bestaand gebouw en het oprichten van een nieuw polyvalent handelsgebouw met bijhorende parking en groenaanleg.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 3010 Leuven, Tiensesteenweg 237 en met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie E, nummer 206N3.

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

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkommende partijen hebben elk een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 21 januari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter JONGBLOET die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Liesbeth PEETERS die loco advocaat Bert BEELEN verschijnt voor de eerste tussenkommende partij en advocaat Nele ANSOMS die loco advocaat Yves LOIX verschijnt voor de tweede tussenkommende partij zijn gehoord.

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

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

## **III. TUSSENKOMST**

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven verzoekt met een aangetekende brief van 13 februari 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 4 maart 2013 de tussenkommende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkommende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt over het vereiste belang op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

2.

De cvba COLIM verzoekt met een aangetekende brief van 13 februari 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 11 maart 2013 de tussenkommende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkommende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt over het vereiste belang op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

#### IV. FEITEN

Op 24 februari 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van een bestaand gebouw en het oprichten van een nieuw polyvalent handelsgebouw met bijhorende parking en groenaanleg”*.

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

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 maart 2012 tot en met 5 april 2012, worden 57 bezwaarschriften ingediend. Ook de verzoekende partijen dienen een bezwaarschrift in.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 7 maart 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Natuur en Bos brengt op 30 mei 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar verleent op ongekende datum een voorwaardelijk gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven verleent op 8 juni 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

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

*Het project komt voor vergunning in aanmerking omwille van:*

*- Bestemming: een handelszaak is een functie / bestemming die verenigbaar is met de bestemming zoals vastgelegd in het gewestplan. Tevens werkt dergelijke handelszaak buurtondersteunend*

*Woongebieden (KB 28/12/72).*

*(...)*

*- Integratie in de omgeving: ondanks de diepere inplanting op het terrein wordt er toch voldoende afstand bewaard ten opzichte van de perceelsgrenzen en de woningen langsheen de Overwinningstraat en de achterin gelegen woningen / gebouwen. Om het gebouw aan het zicht te onttrekken wordt er voorzien in een scherm- en groenbuffer.*

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

*(...)*

*2.h. Toegankelijkheid*

*Het voorliggende ontwerp voorziet in de sloping van een bestaand handelsgebouw (Colruyt-winkel) en de bouw van een nieuwe polyvalente handelsruimte (eveneens een Colruyt-winkel) waarvan de laad- en losruimte in het gebouw wordt voorzien. De winkelruimte heeft een netto vloeroppervlakte van 3.144.73m<sup>2</sup>. Op de verdieping bevinden zich de sociale lokalen voor personeel. Op het gelijkvloers worden openbare toiletten voorzien samen met een technisch lokaal. De heraangelegde parking biedt*

plaats aan 194 wagens waarvan 14 openbare plaatsen die ook na sluiting van de parking en de winkel voor de buurt bereikbaar blijven.

Volgende gebouwdelen van de aanvraag dienen te voldoen aan de gewijzigde gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid van kracht sinds 31 maart 2011:

- ° Het hoogteverschil tussen de vloerplas van de winkelruimte en de buitenaanleg, art. 18 tem. 21;
- ° De publieke toegangsdeuren tot de winkelruimte, art. 22 tem.26;
- ° De looppaden naar de publieke toegang tot de winkel en deze in de winkelruimte, art. 14 tem. 17;
- ° Het looppad in de publieke toiletzone, art. 14 tem. 17;
- ° De voor publiek toegankelijk aangepast toilet, art. 29/2, §1
- ° De toegangdeuren tot de winkelruimte en de voor publiek toegankelijke toiletten, art. 22 tem. 26;
- ° De vaste inrichtingselementen voor het onthaal van publiek of daarmee gelijkgestelde constructies, art. 28
- ° De parking, art. 27.

De volgende gebouwdelen voldoen **niet** aan de verordening inzake "toegankelijkheid".

- ° De deuropening naar de voor publiek toegankelijke toiletten heeft op plan een ruwbouwbreedte van 1.00m terwijl art. 22 stelt dat dit min. 1.05m dient te zijn.
- ° De deuropening naar het aangepast toilet heeft eveneens een ruwbouwbreedte van 1.00m terwijl dit volgens art. 22 minstens 1.05m dient te zijn.
- ° Het aangepast toilet, art. 29/2, §1.

Op de plannen zijn gegevens mbt. de looppaden in de winkel en de vaste inrichtingselementen met het oog op het onthaal van het publiek niet weergegeven. Deze gegevens hebben betrekking op de winkelinrichting en zijn voor de bouwvergunning minder relevant. Niettemin dient hiermee wel rekening gehouden te worden bij de winkelinrichting, zie voorwaarden.

Ondanks deze opmerkingen wordt deze aanvraag gunstig geadviseerd op vlak van toegankelijkheid mits de gestelde voorwaarden strikt na leven.

(...)

De vergunning wordt afgegeven onder de volgende **voorwaarden**:

Aan deze stedenbouwkundige vergunning worden de volgende lasten / voorwaarden verbonden:

- De voorwaarden opgenomen in het advies van de dienst Verkeersorganisatie en -mobiliteit, in de brief van 16 maart 2012, moeten strikt gerespecteerd worden.

(...)

- De voorwaarden opgenomen in het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer, in de brief van 07 maart 2012, moeten strikt gerespecteerd worden.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van de dienst Milieu, in de brief van 02 maart 2012, moeten strikt gerespecteerd worden.

**Alvorens de handelszaak in gebruik wordt genomen dient men te beschikken over de nodige milieuvergunning.**

- De voorwaarden opgenomen in het advies van de dienst Ruimtelijk beleid, in de brief van 01 maart 2012, moeten strikt gerespecteerd worden.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van de dienst Economie, in de brief van 14 maart 2012, moeten strikt gerespecteerd worden.

Voor de nieuwbouw handelszaak dient een S. E. 1 te worden aangevraagd.

- De voorwaarden opgenomen in het advies van het Agentschap Natuur en Bos, in de brief van 30 mei 2012, moeten strikt gerespecteerd worden.

Voorwaarden in het kader van art 9obis van het Bosdecreet:

1. De te ontbossen oppervlakte bedraagt 1466m 2. Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.

2. Het plan goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos dient deel uit te maken van de stedenbouwkundige vergunning.

3. De vergunning wordt verleend op grond van artikel 9obis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: COMP/12/0050NB

4. De bosbehoudsbijdrage van € 4354,02 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort worden op het rekeningnummer van het Agentschap voor Natuur en Bos, zoals vermeld op het overschrijvingsformulier welke als bijlage bij deze vergunning gevoegd werd.

- Er mogen geen andere werken uitgevoerd worden dan deze die op de goedgekeurde plannen worden voorgesteld.

- Alle bouwpuin en overtollige grond dienen onmiddellijk afgevoerd te worden naar een erkende stortplaats.

- Naar aanleiding van de energieprestatieregelgeving vindt u in bijlage een infofiche met de taken van de aangifteplichtige.

- Vooraleer het gebouw in gebruik te nemen moet een afspraak belegd worden met de brandweer voor nazicht van de uitvoering van de werkzaamheden.

- Een groenbeplanting moet aangelegd worden in het eerstvolgende plantseizoen volgend op het einde van de ruwbouwwerken. **De groenaanplanting moet dermate gekozen en onderhouden worden dat ze haar rol als groenscherm / groenbuffer ter dege kan vervullen.**

- De aanvrager is er toe gehouden de normbepalingen van hoofdstuk III van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid strikt na te leven conform het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009.

o ° De ruwbouwbreedte van de deuropeningen tot het sanitair blok en het aangepast toilet dienen te voldoen aan art. 22. Zij dienen een ruwbouwbreedte van 1.05m te hebben.

o ° Het voor publiek aangepast toilet dient te voldoen aan art. 29/02, §1

o ° De vaste inrichting(en) voor het onthaal van publiek of daarmee gelijkgestelde constructies dient(en) te voldoen aan art. 28.

o ° Bij de inrichting van de winkelruimte dient rekening gehouden te worden met art. 15 inzake de looppaden in de winkel.

**- Op het terrein mogen geen reliëfwijzigingen uitgevoerd worden. enkel deze nodig voor de realisatie van de nieuwbouw handelszaak. Deze terreinwijzigingen mogen maximaal een ophoging van 0,50 meter inhouden. Bovendien moeten deze wijzigingen een minimale afstand bewaren van 2,00 meter ten opzichte van de aanpalenden. Iedere eigenaar is verplicht de nodige maatregelen te treffen opdat er geen wateroverlast is naar de aanpalenden.**

- Naar aanleiding van deze vergunning en volgens de stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg, moeten er minimum **51 parkeerplaatsen of garages waarvan 2 voor gehandicapten** en minimum **76 fietsenstallingen** voorzien worden. De parkeerplaatsen of garages en de fietsenstallingen moeten in overeenstemming zijn met de voorwaarden vermeld in deze verordening. Wanneer de nodige parkeerplaatsen en/of fietsenstallingen niet

aangelegd worden of niet kunnen aangelegd worden volgens deze verordening, zal een eenmalige belasting van 6200,00 euro per ontbrekende parkeerplaats en 1200,00 euro per ontbrekende fietsenstalling aan de stad moeten betaald worden.

- Voor het aanbrengen en/of wijzigen van reclame/publiciteit is een afzonderlijke en voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning nodig. De publiciteit zoals aangegeven in de plannen wordt uit deze stedenbouwkundige vergunning gesloten.

- Conform het besluit van de Vlaamse regering dient elke eengezinswoning (uitgezonderd voor woningen in gesloten bebouwing met gevelbreedte kleiner dan 6 m aan de straatzijde en/of kleiner dan 3 are) te beschikken over een regenwaterput met een inhoud van minstens 3000 liter.

Deze regenwaterput moet geplaatst worden alvorens de woning in gebruik te nemen. De regenwaterput ontvangt het hemelwater van minstens de helft van de dakoppervlakte van het gebouw. Op deze put dient een pomp aangesloten te worden.

- Eveneens moet een gescheiden rioleringsstelsel tot aan de rooilijn geplaatst worden, Beide leidingen moeten ter hoogte van de rooilijn in te onderscheiden materialen uitgevoerd worden (grijs voor het regenwater, bruin voor het overige afvalwater).

- In het rioleringsstelsel mag er geen septische put voorzien worden.

- Rechtstreekse aansluitingen onder het maaiveld zijn verboden. Dergelijke aansluitingen moeten hydraulisch gekoppeld worden.

- De maximale diepte van nieuwe rioolaansluitleidingen tConform het besluit van de Vlaamse Regering van 8 april 2011 dient vanaf 1 juli 2011 de privéwaterafvoer gekeurd te worden door een gecertificeerde keurder en dit vooraleer de installatie wordt aangesloten op het openbaar rioleringsnet. U vindt deze lijst op [www.vlario.be](http://www.vlario.be).

- er hoogte van de rooilijn is 50cm onder het voetpad. Deze 50cm wordt gemeten aan de bovenzijde van de buis. Dieper gelegen leidingen worden NIET aangesloten. Eventueel mogen bestaande dieper gelegen huisaansluitleidingen wel herbruikt worden.

- De aanvraag voor een aansluiting van de riolering op het openbaar rioleringsnetwerk gebeurt door middel van een aanvraagformulier. Dit formulier wordt normaal bij de bouwvergunning afgeleverd. U kan dit formulier ook downloaden op de website van Leuven: [www.leuven.be](http://www.leuven.be). Ga dan naar E-Loket, vervolgens Formulieren technische dienst en daar vindt u het PDF-bestand 'Aanvraag rioolaansluiting'. Dit ingevulde formulier stuurt u naar de dienst weg- en waterbeheer, K. Begaultlaan 47 te 3012 Wilsele of per e-mail op [karel.vrints@leuven.be](mailto:karel.vrints@leuven.be).

- Voor en na de verbouwingswerken dient een plaatsbeschrijving te worden opgemaakt van de wegenis ter plaatse. De plaatsbeschrijving dient te worden ongemaakt door een deskundige. Indien geen plaatsbeschrijving wordt opgemaakt, is de schade aan de wegenis na afloop van de werken steeds de verantwoordelijkheid van de bouwheer en gaat de stad er van uit dat de wegenis in perfecte staat was voor de werken. De plaatsbeschrijving dient te worden bezorgd op de dienst weg- en waterbeheer, K. Begaultlaan 47 te 3012 Wilsele of kan per e-mail worden verstuurd op [karel.vrints@leuven.be](mailto:karel.vrints@leuven.be).

- De bouwvergunning wordt afgeleverd onder voorbehoud van rechten van derden. Er mogen geen nieuwe erfdienstbaarheden ontstaan naar aanleiding van deze vergunning en de eventuele bestaande erfdienstbaarheden mogen niet vervallen of uitgebreid worden.

...

De verzoekende partijen tekenen, samen met andere bezwaarindieners tegen deze beslissing op 16 juli 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 oktober 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 18 oktober 2012 beslist de verwerende partij op diezelfde datum om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### 5.2 Beschrijving van de aanvraag

*De aanvraag beoogt het slopen van een bestaande handelszaak en het bouwen van een nieuwe handelszaak op hetzelfde perceel. De nieuwe handelszaak heeft een oppervlakte van 3570m<sup>2</sup> en heeft een L-vormig volume. Het gebouw heeft een kroonlijsthoogte van 6.45m en is overal even hoog. De gevels worden afgewerkt met grijze en beige gevelsteen vooraan en betonnen panelen met silexafwerking achteraan, het dak betreft een plat dak. Het nieuwe gebouw wordt dieper ingeplant dan het bestaande volume, tot achteraan het perceel. Hiervoor wordt het achterste gedeelte van het terrein ontbost. Rechts wordt een afstand van 6.6m tot de perceelsgrens gehouden, achteraan 8.88m en links 6m. Het pad ter hoogte van de linker perceelsgrens dat de tuinen ontsluit langs de Overwinningstraat wordt verbreed tot 2.5m. De parking voorziet 194 parkeerplaatsen, waarvan 8 parkeerplaatsen voor mindervaliden en 14 openbare parkeerplaatsen.*

#### 5.3 Beschrijving van de plaats

*De aanvraag is gelegen aan de Tiensesteenweg in een sterk verstedelijkte omgeving met een vermenging van functies. De plaats is op circa 900m vanaf de Leuvense Ring gelegen op een plaats met voornamelijk rijwoningen. Het woonweefsel is op enkele plaatsen door meer grootschalige ingrepen met bedrijfssites onderbroken, onder meer op voorliggend perceel. Het perceel is circa 10890m<sup>2</sup> groot. Vooraan grenst een perceel met tankstation langs de Tiensesteenweg, het project wordt ontsloten bij middel van een recht van doorgang langs dit perceel. Achteraan grenst de site aan het terrein van de residentie 'Green Gardens'. Rechts en links grenzen de tuinen van de Tiensesteenweg en de Overwinningstraat. Links loopt op het voorliggend perceel een pad dat de tuinen van de huizen langs de Overwinningstraat tijdens de openingsuren van de winkel ontsluit. De bestaande handelszaak heeft een oppervlakte van 1800m<sup>2</sup>.*

*(...)*

#### 5.6 Beoordeling

*a) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. 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 aanstiplijsten 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.*

*b) Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het goed is evenmin gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd*

bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. 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 bouwen van een nieuw polyvalent handelsgebouw is niet in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

artikel 5:

"De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe gewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving."

c) Het gewestplan stelt dat de woongebieden bestemd zijn voor handel voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe gewezen gebied moeten worden afgezonderd. Voorliggend project heeft sinds 1988 een handelsfunctie op deze plek. De aanvraag beoogt het herbouwen van een polyvalente handelszaak. De bestemming op voorliggend perceel kan dus herbekeken worden in functie van de goede ruimtelijke ordening. De omzendbrief grootschalige detailhandel RO/2011/01 tracht een afwegingskader te bieden voor de objectieve beoordeling van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Het project kan volgens deze omzendbrief beschouwd worden als een solitaire, monofunctionele ontwikkeling met een bruto vloeroppervlakte tussen 1000m<sup>2</sup> en 5000m<sup>2</sup>. Op een steenweglocatie in stedelijk gebied is de lokale situatie de belangrijkste factor op het al dan niet inpasbaar zijn van een project. Er zijn voornamelijk positieve afwegingselementen van toepassing.

De aanvraag is in overeenstemming met de planningscontext. De bouwplaats ligt in een woonzone tussen de Tiensepoort en de Grensstraat. Dit gebied is in het Structuurplan van Leuven afgebakend als een multifunctioneel centrum en kan als dusdanig ontwikkeld worden.

De Tiensesteenweg betreft een belangrijke invalsweg voor de stad Leuven. Het betreft een drievaksbaan die ter hoogte van de projectsite wordt bediend door verschillende buslijnen. De site is eveneens vlot ontsloten voor voetgangers en fietsers. Het project genereert geen monomodale ontsluiting. Hoewel de vloeroppervlakte van het handelsgebouw stijgt, is het verkeersgenererend effect door toedoen van deze uitbreiding aanvaardbaar. Het mobiliteitsprofiel van de activiteit is in overeenstemming met de locatie. De voorgestelde parking voorziet gemengd gebruik (privaat/openbaar). De aanvraag kan in overeenstemming gebracht worden met de stedelijke parkeerverordening en voorziet een groot aantal parkeerplaatsen meer dan nodig. Er kan niet verwacht worden van een ontwikkeling op één perceel dat het de mobiliteits- en parkeerproblemen van de omgeving opvangt. Door de bereikbaarheid voor voetgangers, fietsers en gebruikers van het openbaar vervoer en door de realisatie van een groot aantal parkeerplaatsen, waarvan een aantal openbare, worden de nodige maatregelen genomen om in te spelen op deze problematiek. Gezien de centrale ligging en goede ontsluiting is voorliggende plaats geschikt voor een dergelijke handelszaak. De gunstige adviezen van de bevoegde instanties onderschrijven dit.

Het project bevindt zich dicht bij het centrum van Leuven. Op deze manier kan het zorgen voor de bevoorrading van heel wat gezinnen in de stad. De handelsruimte gaat verschraving van het aanbod in de kern tegen, andere gelijkaardige handelszaken



bevinden zich meer in westelijke richting van de stad. Bovendien zijn er in de onmiddellijke omgeving nog een aantal grote handelszaken met onder meer verf(benodigdheden), computerspellen, elektronische apparatuur,...

Uit deze elementen kan geconcludeerd worden dat er een geschikt ruimtelijke kader bestaat voor het functioneren van het bedrijf. Daarnaast dient gekeken worden naar de inpassing van het complex binnen de onmiddellijke omgeving en naar de te bereiken kwaliteit van de locatie.

d) Het project voorziet een invulling van een groot binnenblok. Dit binnengebied betreft een woonzone en is reeds gedeeltelijk aangesneden door onder meer de gebouwen van residentie 'Green Gardens'. Voorliggende uitbreiding belemmert een verdere ontwikkeling van het gebied niet. Integendeel wordt er rekening gehouden met een eventuele trage verbinding die kan aansluiten op de verbinding met de Overwinningstraat en de Grensstraat. Het resterende binnengebied blijft toegankelijk vanaf enkele percelen langs de Overwinningstraat. Het gebouw met een oppervlakte van 3570m<sup>2</sup> genereert in een perceel van circa 1.09 hectare een bebouwingscoëfficiënt van circa 0.32, hetgeen aanvaardbaar is binnen deze stedelijke context. Hoewel de schaal van het gebouw verschilt van de gangbare bebouwing in de onmiddellijke omgeving wordt er een voldoende grote buffer gecreëerd tussen het woonweefsel en het handelsgebouw. Het gebouw heeft een kroonlijsthoogte van 6.45m en houdt minimaal 6.6m afstand tot de perceelsgrenzen. Het gebouw valt dus niet binnen de zichtbelemmeringshoek van aanpalenden. Er wordt voldoende afstand (minimaal 16m) gehouden tot woongebouwen in de omgeving. De buffer wordt ingericht met groen, opdat de visuele hinder vanuit de tuinen van de woningen minimaal blijft. Ook voor de parking vooraan werd gezocht naar de nodige ingroening. De parkeerplaatsen worden allemaal aangelegd in grasdallen en ter hoogte van de perceelsgrenzen komt een groenscherm waarvan de breedte varieert. Het groene karakter dat nu reeds aanwezig is op het gedeelte parking links van het gebouw wordt zo doorgetrokken voor de hele parking waardoor het grijze plein visueel aantrekkelijker wordt, dit is een verbetering van de bestaande toestand.

e) De laad- en loskade wordt geïntegreerd in het gebouw, waardoor de lawaaihinder voor de omwonenden beperkt zal worden. Het gebouw betreft een volwaardige nieuwbouw met de nodige isolatie, waardoor het geluid van binnen naar buiten eveneens beperkt wordt. Met betrekking tot de winkelkarren wordt er opgelegd deze karren te plaatsen op minimaal 15m vanaf de zijdelingse perceelsgrenzen.

f) De aanvraag valt onder de toepassing van de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg. Artikel 5.4.6 bepaalt dat 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 75m<sup>2</sup> vloeroppervlakte moet voorzien worden en 1 fietsenstalling per begonnen schijf van 50m<sup>2</sup>. Voor een oppervlakte van 3748m<sup>2</sup> moeten er dus 50 parkeerplaatsen en 75 fietsenstallingen gerealiseerd worden. Het plan voorziet 194 parkeerplaatsen, waarvan 8 voor mindervaliden en 14 openbare plaatsen. Er wordt dus ruimschoots parkeergelegenheid voorzien. De parkings worden aangelegd met de nodige oppervlaktes en afstanden waardoor ze vlot in gebruik kunnen genomen worden. Er zijn echter geen fietsenstallingen op de plannen opgetekend. Artikel 6 van de verordening bepaalt dat in dit geval het belastingsreglement van toepassing wordt. De toepassing van een belastingsreglement kan niet aan een stedenbouwkundige vergunning worden verbonden. Het is echter aangewezen de nodige fietsenstallingen te voorzien. De winkel wordt immers frequent bezocht door fietsers.

g) Het behoud en de gedeeltelijke verbreding van het pad ter hoogte van de tuin van de Overwiningsstraat wordt positief beoordeeld. Op die manier blijft er een mogelijkheid om in de toekomst aan te sluiten op een verbinding voor zacht verkeer tussen de Overwiningsstraat en de Grensstraat. De beroepsindieners stellen dat dit fietspad een donkere gang zal worden en een onveilige plek. In deze dient gesteld te worden dat het pad tot op heden slechts bereikbaar is tijdens de openingsuren van de winkel, en dat het dus 's avonds of 's nachts niet toegankelijk is voor buitenstaanders. Er zijn geen aanwijzingen dat het pad effectief voor veiligheidsproblemen of vandalisme zorgt. De aanvraag voorziet een verbreding van het pad, hetgeen het bestaande donkere pad alleen maar meer licht en ruimte zal geven en eventuele problemen met onveiligheid juist zal verminderen, de aanvraag betreft dus een verbetering ten opzichte van de bestaande toestand.

h) Het project voorziet de sloop van een bestaand handelspand en de bouw van een nieuw polyvalent handelsgebouw achteraan op het terrein. Hier bevindt zich een bosfragment. Art.99 § 1.2° van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt dat niemand zonder voorafgaandelijk stedenbouwkundige vergunning mag ontbossen in de zin van bosdecreet van 13 juni 1990. Het agentschap Natuur en Bos bracht op 30 mei 2012 een gunstig advies uit, het goedgekeurde compensatievoorstel wordt als bijlage toegevoegd bij de stedenbouwkundige vergunning.

i) De beroepsindieners stellen dat de plannen onduidelijkheden bevatten met betrekking tot het op te vangen niveauverschil achteraan op het terrein. In deze dient gesteld te worden dat op het terreinprofiel overeenkomstig het digitaal hoogtemodel een verschil van circa 1m kan afgelezen worden tussen het maaiveld aan de voorgevel en het maaiveld aan de achtergevel van het nieuwe gebouw. Gezien de diepte van het gebouw kan dit verschil opgevangen worden door een lichte afgraving van het terrein rondom het gebouw. Hierdoor vertonen de gevelzichten geen niveauverschil. Het is niet aangewezen reliëfverschillen groter dan 1.15m door te voeren op het terrein. Evenwel dient gesteld dat ook hier de hinder voor de omwonenden beperkt blijft, aangezien het terrein ten opzichte van de woningen langs de Overwiningsstraat nu op gelijk niveau loopt en door de reliëfwijziging lager zal liggen, en de bouwblokken van Green Gardens hoger liggen.

j) De aanvraag valt onder de toepassing van de algemene bouwverordening van de stad Leuven. Dit maakt dat zowel aan de inplanting als aan de kwaliteit van de woningen een groot aantal voorschriften zijn verbonden. De aanvraag betreft de bouw van een polyvalente handelsruimte met grootschalige kleinhandel. Door de schaal van het project kan de aanvraag strijdig zijn met een aantal artikels uit de verordening. Er kan echter een afwijking gegeven worden op basis van de specifieke kenmerken van de site, het gebouw of het programma. Bij grotere projecten beperkt de noodzaak tot inpassing in de omgeving zich immers soms tot de randen. In dit geval worden voldoende maatregelen gehouden opdat het gebouw zich kan inpassen in haar omgeving. Zo wordt er voldoende afstand gehouden tot omliggende gebouwen en zorgt een groenbuffer voor de nodige visuele inkleding.

k) De aanvraag valt onder de toepassing van de verordening toegankelijkheid. Het project betreft de bouw van een nieuwe polyvalente handelsruimte. De publiek toegankelijke delen van het gebouw dienen in overeenstemming te zijn met de normbepalingen van hoofdstuk 3. De aanvraag is in strijd met artikel 22. Dit artikel stelt dat de ruwbouwbreedte van de deuropeningen minimaal 105cm moet bedragen. De deuropeningen naar de publiek toegankelijke toiletten en het aangepast toilet voldoen

*niet aan deze bepaling. De aanvraag dient in overeenstemming gebracht te worden met de bepaling van de verordening.*

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

- er bestaat een geschikt ruimtelijk kader voor het functioneren van het bedrijf, de locatie is geschikt voor deze activiteit;*
- het bouwvolume houdt in relatie tot de kroonlijsthoogte voldoende afstand tot de perceelsgrenzen;*
- rond het gebouw wordt een groene buffer aangelegd waardoor de visuele hinder voor de omwonenden beperkt wordt;*
- de parking voorziet een vijftigtal bijkomende parkeerplaatsen, waarvan 14 voor openbaar gebruik;*
- de parking wordt ingegroend waardoor het grijze plein een stuk aantrekkelijker wordt;*
- er zit een goedgekeurd compensatievoorstel in het dossier;*
- de laad- en loskade wordt geïntegreerd in het bouwvolume waardoor lawaaihinder beperkt wordt;*
- het pad ter hoogte van de tuinen aan de Overwinningsstraat wordt behouden en verbreed, waardoor in de toekomst aangesloten kan worden op een zachte verbinding tussen de Overwinningsstraat en de Grensstraat;*
- de aanvraag kan in overeenstemming gebracht worden met de stedelijke parkeerverordening;*
- de aanvraag kan in overeenstemming gebracht worden met de verordening toegankelijkheid.*

*Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden opgelegd te worden:*

- het goedgekeurd compensatievoorstel moet nageleefd worden;*
- de voorwaarden van het agentschap Wegen en Verkeer moeten nageleefd worden;*
- de plaats voor winkelkarren dient ingericht te worden op minimaal 15m vanaf de zijdelingse perceelsgrenzen;*
- het minimaal aantal fietsenstallingen (75) dient gerealiseerd te worden;*
- de reliëfwijzigingen mogen maximaal 1.15m overbruggen, en enkel rond het gebouw, in functie van het op te vangen niveauverschil van het bestaande maaiveld;*
- de reliëfwijzigingen moeten een minimale afstand van 2m tot de perceelsgrenzen houden.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 20 november 2012. Het beroep van de verzoekende partijen, ingesteld met een aangetekende brief van 4 januari 2013, is tijdig.

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

### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

*Beroepers sub 1 bewonen een appartement in de Residentie Green Gardens, die, zoals het bestreden besluit aangeeft, aansluit op het perceel waarop het nieuwe grootwarenhuis zal worden opgetrokken. Hun appartement kijkt bovendien uit op het perceel dat in uitvoering van de bestreden vergunning zal worden bebouwd.*

*Uit de in bijlage gevoegde foto blijkt dat, momenteel, beroepers uitkijkend op een bos gelegen achter het huidige grootwarenhuis, zodat zij momenteel leven in een doorgroende omgeving.*

*Omdat middels het bestreden besluit het meer naar voor gelegen grootwarenhuis wordt afgebroken om plaats te maken voor de parking, en het nieuwe, bijna dubbel zo grote, grootwarenhuis vervolgens veel meer naar achter op het perceel zal worden opgetrokken, waardoor het bestaande bos zal moeten gerooid worden, zullen beroepers na uitvoering van de vergunning niet meer uitkijken op een bos, maar in tegendeel op een troosteloos en monoliet warenhuisgebouw. Het hoeft geen betoog dat de substitutie van een bos door een monoliet betonnen gebouw een erg negatief effect heeft op de woonbeleving van beroepers.*

*Zij lijden ingevolge de uitvoering van de bestreden vergunning dan ook zonder twijfel een rechtstreeks nadeel door de aantasting van hun woonklimaat. Daarom kunnen zij in toepassing van artikel 4.8.11 §1 3° VCRO op ontvankelijke wijze een beroep instellen bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, gericht tegen het bestreden besluit.*

*Beroepers sub twee zijn eigenaars van twee appartementen in het appartementsgebouw onmiddellijk naast de bouwplaats. Ook deze appartementen kijken rechtstreeks uit op de bouwperceel. Het is evident dat door de teloorgang van het aantrekkelijk zicht op de groene omgeving, deze appartementen een minderwaarde ondergaan, en bovendien minder in trek zullen zijn bij potentiële huurders. Beroepers sub twee lijden dan ook minstens onrechtstreekse hinder en nadeel ingevolge het bestreden besluit. Ook zij kunnen aldus in toepassing van artikel 4.8.11 §1 3° VCRO op ontvankelijke wijze beroep instellen bij de raad voor vergunningsbetwistingen.*

...”

De tweede tussenkomende partij repliceert:

“ ...

*14. In hun inleidend verzoekschrift voeren verzoekers aan een belang te hebben bij de voorliggende procedure, nu zij eigenaar en/of bewoner zouden zijn van een of meerdere appartementen gelegen in de onmiddellijke nabijheid van de bouwplaats waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.*

*15. Tussenkomende partij dient vast te stellen dat verzoekers het voorgaande inderdaad beweren, doch op geen enkele wijze concretiseren dan wel aantonen. Verzoekers brengen in de stukken, gevoegd bij het verzoekschrift tot vernietiging, geen enkel gegeven bij waaruit inderdaad zou kunnen blijken dat zij eigenaar zijn van appartementen*

*gelegen in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats. Vooral voor tweede verzoekende partij, die klaarblijkelijk woonachtig is in Huldenberg, is zulks nochtans noodzakelijk om het belang bij de procedure op afdoende wijze te kunnen aantonen. Wat eerste verzoekende partij betreft wordt in het verzoekschrift welsiwaar aangegeven dat deze woonachtig is te 3010 Leuven, aan de Grensstraat, doch wordt niet verduidelijkt waar deze woning zich ten opzichte van de bouwplaats bevindt.*

*16. Verzoekers enten hun belang uitsluitend op de ligging nabij hun appartementen, en het uitzicht dat door de werken aangetast wordt. Dit belang wordt op geen enkele wijze geconcretiseerd. Het is dan ook onmogelijk na te gaan of verzoekers inderdaad belang hebben bij de vordering.*

*...*

*18. Bij gebreke aan concrete elementen om het belang te staven, dient er van uit gegaan te worden dat het noodzakelijke belang van verzoekers ontbreekt, en dient de vordering onontvankelijk verklaard te worden.*

*...”*

De verzoekende partijen repliceren in hun wederantwoordnota:

*“ ...*

*Het procedurereglement van de Raad voor vergunningsbetwistingen schrijft niet voor dat de verzoekende partijen een attest van woonplaats dienen te voegen bij het beroep tot nietigverklaring. Hieruit moet worden afgeleid dat bij gebreke betwisting van de waarachtigheid van de in het beroep tot nietigverklaring opgegeven woonplaats deze woonplaats wordt geacht correct te zijn.*

*Overigens dient te worden vastgesteld dat het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Leuven, eerste tussenkomende partij uiteraard vrijelijk toegang heeft tot het bevolkingsregister van de stad, en het belang van eerste beroepers niet betwist. Daaruit kan worden afgeleid dat de woonplaats die eerste beroepers als hun woonplaats opgaven in het beroep tot nietigverklaring met de werkelijkheid overeenstemt. Het belang van eerste beroepers staat derhalve vast.*

*Met betrekking tot tweede beroepers stelt de tweede tussenkomende partij dat dezen niet aantonen effectief eigenaar te zijn van het appartement dat zij in beroep tot nietigverklaring als hun eigendom aanduiden. Tweede verzoekster tot vrijwillige tussenkomst betwist daarbij niet met zoveel woorden dat tweede beroepers eigenaar zouden zijn van deze appartementen. Tweede verzoekster tot tussenkomst betwist ook niet dat tweede beroepers indien zij eigenaar zijn, een voldoende belang hebben om het beroep tot nietigverklaring in te stellen. Tweede beroepers zullen copie van de eigendomsaktes nasturen.*

*...”*

*Beoordeling door de Raad*

1.

Art. 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt:

*“ De beroepen bij de Raad kunnen door de volgende belanghebbenden worden ingesteld:  
(...) ”*

*3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing;  
(...)”*

Art. 11, tweede lid, 5° van het procedurereglement bepaalt dat het verzoekschrift een omschrijving moet bevatten van het belang van de verzoeker.

Uit deze bepalingen volgt dat een verzoeker die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van een vergunningsbeslissing en deze omschrijft in het verzoekschrift, dient beschouwd te worden als een belanghebbende om een beroep in te dienen bij de Raad.

Met een aanvullende omschrijving van “hinder en nadelen” in een wederantwoordnota kan geen rekening worden gehouden bij het beoordelen van het belang van een verzoekende partij.

2.

De eerste en tweede verzoekende partijen geven in het verzoekschrift aan dat zij wonen aan de Grensstraat 1 D/0102. Zij zetten uiteen dat zij wonen in de “residentie Green Gardens”, die “zoals het bestreden besluit aangeeft” aansluit op het betrokken bouwperceel, dat zij nu uitkijken op een bos en dat tengevolge van de bestreden beslissing het bos plaats zal maken voor een monoliet betonnen gebouw, hetgeen een nadelig effect zal hebben op hun woonomgeving.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de bouwplaats van het aangevraagde gelegen is tussen de Tiensepoort en de Grensstraat, dat de gebouwen van residentie “Green Gardens” deel uitmaken van het binnengebied waar zich ook het aangevraagd project situeert en dat deze gebouwen worden beschouwd als “aanpalenden” van het aangevraagde.

De derde en vierde verzoekende partijen wonen niet in de omgeving van het aangevraagde, maar stellen eigenaars te zijn van “twee appartementen in het appartementsgebouw onmiddellijk naast de bouwplaats”, die door de bestreden beslissing een minderwaarde zouden ondergaan. Deze verzoekende partijen leggen in tegenstelling tot wat zij aankondigen in hun wederantwoordnota geen eigendomsakten voor. De tweede tussenkomende partij verklaart op de terechtzitting van 21 januari 2014 de eigendom van de derde en vierde verzoekende partij niet te betwisten. In hun uiteenzetting situeren deze verzoekende partijen hun eigendom afdoende – met name onmiddellijk naast de bouwplaats – om de Raad toe te laten te beoordelen of de aangevoerde hinder en nadelen aannemelijk is.

3.

De verzoekende partijen maken in hun uiteenzetting in het verzoekschrift dat de bestreden beslissing een impact heeft op de kwaliteit van de woonomgeving en een minderwaarde kan impliceren voor hun eigendom, voldoende aannemelijk een belang te hebben om beroep in te stellen bij de Raad.

De exceptie van de tweede tussenkomende partij kan niet aangenomen worden.

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – EERSTE MIDDEL

### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 4.3.1 §1, 1°, a) en 4.7.23 §1 VCRO.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

Doordat, in het bestreden besluit uitdrukkelijk wordt vermeld dat de vergunde constructie, door zijn schaal strijdig kan zijn met een aantal artikels uit de Algemene Bouwverordening van de Stad Leuven, waarmee impliciet doch zeker wordt aangegeven dat de Algemene Bouwverordening van de Stad Leuven op het vergunde project van toepassing is,

En doordat, in het bestreden besluit verder wordt aangegeven dat er een afwijking kan gegeven worden op basis van de specifieke kenmerken van de site, het gebouw of het programma, bij grote projecten de noodzaak tot inpassing in de omgeving zich immers tot de randen beperkt, en in dit geval voldoende maatregelen worden gehouden opdat het gebouw zich kan inpassen in de omgeving,

Terwijl, artikel 4.3.1. §1 1° a) VCRO voorschrijft dat een stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd indien het voorwerp ervan strijdig is met stedenbouwkundige voorschriften voor zover er niet op een rechtsgeldige wijze van werd afgeweken,

En terwijl, artikel 4.3.1. §1 1° a) eveneens van toepassing is op de stedenbouwkundige voorschriften die zijn opgenomen in gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen,

En terwijl, uit artikel 4.7.23. §1 VCRO voortvloeit dat het bestreden besluit uitdrukkelijk en behoorlijk gemotiveerd dient te zijn,

En terwijl, zulke behoorlijke motivering vereist dat de deputatie duidelijk standpunt inneemt over het al dan niet strijdig zijn van de aanvraag met een van toepassing zijnde stedenbouwkundige verordening, om vervolgens na te gaan of er van deze stedenbouwkundige voorschriften behoorlijk kan worden afgeweken, en vervolgens de vergunning te weigeren indien blijkt dat zulks niet het geval is, eerder dan, zoals het bestreden besluit doet, de mogelijkheid van zulke strijdigheid te signaleren, doch verder te stellen dat, indien er een strijdigheid bestaat, er hoe dan ook van kan worden afgeweken en wordt afgeweken, wat in wezen neerkomt om het naast zich neerleggen van de van toepassing zijnde stedenbouwkundige verordening,

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

De bestreden beslissing stelt in eerste instantie vast dat de aanvraag betrekking heeft op een grootschalig project en merkt terecht op dat het mogelijk is dat de aanvraag omwille van de schaal en de grootte, strijdig is met de ABL. Daarbij wordt nog gesteld dat in geval er sprake zou zijn van een strijdigheid, er mogelijk kan worden afgeweken op basis van de bepalingen van de ABL zelf. Zoals uw Raad zelf zal kunnen vaststellen, betreft het hier echter louter feitelijke vaststellingen en houden deze vaststellingen, zoals verzoekende partijen zelf aangeven, geen enkel standpunt in m.b.t. de vraag of voorliggende aanvraag

ook daadwerkelijk afwijkt van de ABL. Punt 5.6. 'Beoordeling', paragraaf j), luidt immers: (...)

*Indien een aanvrager zich wenst te beroepen op de afwijkingsmogelijkheden zoals voorzien in de ABL, dan dient dit uitdrukkelijk gemotiveerd te worden in een verantwoordingsnota. Uit de aanvraag en bijhorende toelichtingsnota kan echter niet worden opgemaakt dat er een intentie is om zich te beroepen op de afwijkingsmogelijkheden. De deputatie mag er m.a.w. van uitgaan dat er niet intentioneel wordt afgeweken van de ABL. Zij beperkt zich dan ook tot een toetsing van de aanvraag aan de van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorschriften en de verenigbaarheid ervan met de goede ruimtelijke ordening.*

*Uit de nadien zorgvuldig gemaakte analyse van de aanvraag zoals terug te vinden in punt 5.6. 'Beoordeling' van de bestreden beslissing, blijkt duidelijk dat de aanvraag verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand.*

*Dat de bestreden beslissing in eerste instantie vaststelt dat de aanvraag o.w.v. de grootte mogelijks strijdig kan zijn met de ABL, en nadien bij de beoordeling van de aanvraag tot de vaststelling komt de aanvraag verenigbaar is met de plaatselijke aanleg, impliceert geenszins een strijdigheid in de motivering van de bestreden beslissing. Volledigheidshalve kan er terzake ook nog verwezen worden naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven, waaruit eveneens blijkt dat de aanvraag bestaanbaar is met de ABL.*

*De in dit middel aangevoerde bepalingen zijn geenszins geschonden.*

*Het eerste middel is dan ook manifest ongegrond.  
..."*

De eerste tussenkomende partij stelt:

*" ...*

*Verzoekende partijen zijn de mening dat deze artikelen zijn geschonden doordat in het bestreden besluit van de deputatie is opgenomen dat door de schaal van het project de aanvraag strijdig kan zijn met een aantal artikels uit de Algemene Bouwverordening van de stad Leuven.*

*In het bestreden besluit van de deputatie is evenwel niet opgenomen over welke artikels uit de bouwverordening het zou gaan dewelke zouden zijn geschonden;*

*Ook de verzoekende partijen geven in hun verzoekschrift tot nietigverklaring niet aan welke artikelen uit de algemene bouwverordening van de stad Leuven zouden geschonden zijn;*

*De verzoekende partij in tussenkomst heeft bij de behandeling van de aanvraag alleszins niet geoordeeld dat er een strijdigheid was met de algemene bouwverordening van de stad Leuven en het is ook nu voor de verzoekende partij in tussenkomst niet duidelijk welke bepaling uit de algemene bouwverordening van Leuven zou geschonden zijn door de aanvraag;*

*Kennelijk ontwaren de verzoekende partijen eveneens geen strijdigheid anders hadden zij dat wel in een middel opgeworpen voor uw raad;*



*Derhalve dient geconcludeerd te worden dat er geen strijdigheid is met de algemene bouwverordening van Leuven en de motivering opgenomen in het bestreden besluit van de deputatie een overbodige motivering is dewelke helemaal niet ter zake is. Alleszins blijkt hieruit dat het eerste middel kennelijk ongegrond is;*

*...*

De tweede tussenkomende stelt:

*“ ...*

*In een eerste middel voeren verzoekers aan dat de Deputatie ten onrechte in algemene termen zou opmerken dat er mogelijks afwijkingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voorhanden zijn, doch dat hiervoor een vergunning verleend kan worden zonder in detail aan te geven welke concrete schendingen voorhanden zijn, en waarom er telkens een vergunning voor verleend kan worden. Door aldus te oordelen zou de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd zijn.*

*Tussenkomende partij wenst vooreerst te benadrukken dat op geen enkel ogenblik in de procedure werd vastgesteld dat het aangevraagde afwijkt van de voorschriften uit de stedenbouwkundige verordening van de Stad Leuven. De aanvraag werd meermaals gescreend, en beoordeeld op haar overeenstemming met de gemeentelijke verordening. Op geen enkel ogenblik werd een afwijking vastgesteld.*

*Zo kan verwezen worden naar het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, zoals in extenso weergegeven in de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning zoals verleend door het college van burgemeester en schepenen: (...)*

*Ook de dienst ruimtelijk beleid van de stad Leuven adviseerde de aanvraag gunstig, zonder enige opmerking te maken over een vermeende strijdigheid met de stedenbouwkundige verordening: (...)*

*Bovendien stelde noch de PSA, noch de Deputatie, enige afwijking van de stedenbouwkundige verordening vast.*

*Ook verzoekers tonen zulks niet aan.*

*In de bestreden beslissing wordt inderdaad het volgende gesteld: (...)*

*Deze motivering is een quasi letterlijke overname van de afwijkingsmogelijkheid die voorzien werd in de gemeentelijke bouwverordening van de stad Leuven. In artikel 3 van deze verordening wordt in een algemene afwijkingsmogelijkheid voorzien voor aanvragen die omwille van hun specifieke ligging, aard of omvang niet doorsnee zijn, en daardoor moeilijk onder te brengen zijn onder de algemene voorschriften van de verordening. In plaats van deze projecten te onderwerpen aan de verordening, heeft de stad geopteerd voor een pragmatische oplossing om in een algemene afwijkingsmogelijkheid te voorzien, die er toe strekt deze projecten voornamelijk te beoordelen aan de hand van de verenigbaarheid van het geheel in de onmiddellijke omgeving, eerder dan er gedetailleerde regels voor te bepalen die in de praktijk niet werkbaar blijken te zijn.*

*De toelichting bij deze algemene afwijkingsmogelijkheid luidt als volgt: (...)*

*Wanneer de door verzoekers aangehaalde overweging gekaderd wordt in het geheel van de bestreden beslissing, blijkt zeer duidelijk dat de Deputatie, en overigens ook de PSA in zijn verslag, naar deze toelichting hebben willen verwijzen om bijkomend aan te geven dat de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving beoordeeld wordt rekening houdend met de omvang van het project. Hoewel er geen afwijkingen worden vastgesteld, wordt ten overvloede toegelicht dat voor dergelijke projecten, die een zekere omvang hebben, de toetsing van de inpasbaarheid zich in essentie tot de randen beperkt.*

*Gelet op het voorgaande, is de door verzoekers geviseerde overweging de facto niet meer dan een overbodige overweging. Verzoekers bekritiseren in essentie een overbodig motief. Zulks kan uiteraard geen aanleiding geven tot de onwettigheid van de bestreden beslissing. Overtollige motieven zijn immers niet ter zake dienend.*

*Het eerste middel is niet gegrond.*

*...*

In de wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen:

*“..."*

*Artikel 4.3.1 §1, 1° a) schrijft voor dat een vergunning moet geweigerd worden indien de aanvraag strijdt met de stedenbouwkundige voorschriften. Deze stedenbouwkundige voorschriften behelzen – uiteraard – ook deze van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen. Dit wordt alvast door de deputatie niet betwist.*

*Hieruit kan niet anders dan worden afgeleid dat het de plicht was van de deputatie de aanvraag te toetsen aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften van de ABL. Zij geeft zelf toe dit niet te hebben gedaan, en dit omwille van de simpele reden dat de toelichtingsnota geen vraag tot afwijking bevat, en hieruit afleidt dat er ook geen strijdigheid is. Nochtans motiveert zij in de bestreden besluit uitdrukkelijk dat die strijdigheid kan bestaan.*

*Uit het feit dat de toelichtingsnota geen aanvraag tot afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften van de ABL bevat, kan de deputatie enkel afleiden dat zij ook geen afwijking zal kunnen toestaan. De deputatie erkent immers uitdrukkelijk dat de motivering van deze afwijking een noodzakelijke voorwaarde is om te kunnen afwijken van de geldende stedenbouwkundige voorschriften*

*De deputatie kan uiteraard uit het feit dat de toelichtingsnota geen motivering voor enige afwijking bevat niet afleiden dat er geen strijdigheid met de voorschriften kan bestaan.*

*Deze redenering komt neer op een blanco cheque voor de aanvrager. Zo kan een aanvraag die manifest strijdt met de voorschriften van een RUP, door de deputatie worden vergund op basis van de motivering dat deze aanvraag wellicht strijdt met de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP, maar dat de deputatie meent ervan uit te mogen gaan dat dit niet het geval is omdat de aanvraag geen motivering bevat om van het RUP te mogen afwijken.*

*In werkelijkheid rust op de deputatie in toepassing van artikel 4.3.1 §1, 1° a) VCRO de plicht om de ter vergunning voorliggende aanvraag te toetsen aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften, waaronder die van het ABL, en de vergunning te weigeren indien vast komt te staan dat de aanvraag met een van die voorschriften strijdig is. Het feit dat bovendien in de aanvraag geen enkele vraag tot afwijking wordt*

*gemotiveerd daar waar deze vraag tot afwijking in de toelichtende nota een noodzakelijke voorwaarde is om de afwijking te kunnen toestaan, is enkel een bijkomend motief om te weigeren.*

*De eerste en tweede tussenkomende partij doen met betrekking tot het middel opmerken dat beroepers niet aangeven met welke artikelen van het ABL de vergunning zou strijden. Dit is naast de kwestie. In het middel wordt de schending van het ABL niet eens ingeroepen. Het feit dat beroepers de strijdigheid van de vergunning niet inroepen ontnemt hen echter niet het belang aan de kaak te stellen dat de deputatie klaarblijkelijk heeft nagelaten de aanvraag aan de stedenbouwkundige voorschriften van de ABL de toetsen, daar waar de in het middel ingeroepen bepaling van de vergunningverlenende overheid die plicht oplegt.*

*De tweede tussenkomende partij roept bovendien in dat dit middel zich zou richten tot een overbodige overweging. Beroepers richten echter hun middel niet tegen een overweging. Beroepers putten hun middel uit het feit dat het bestreden besluit duidelijk aantoonst dat de deputatie heeft nagelaten de ter vergunning voorliggende aanvraag aan de stedenbouwkundige voorschriften van de ABL te toetsen niettegenstaande zij in de motivering van het bestreden besluit uitdrukkelijk erkent dat (1) de aanvraag valt onder het toepassingsveld van de ABL (2) de aanvraag door de schaal strijdig kan zijn met een aantal artikels uit die ABL en (3) deze toetsing niet zou dienen te gebeuren nu er toch afwijkingsmogelijkheden bestaan, en terwijl de deputatie nu in haar antwoordmemorie bovendien uitdrukkelijk erkent dat (4) deze afwijkingsmogelijkheden enkel kunnen indien ze in de toelichtende nota bij de aanvraag worden gemotiveerd en zulke motivering op geen enkel punt aanwezig was.*

*Het middel is gegrond.  
..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.3.1 VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Artikel 1.1.2, 13° VCRO bepaalt dat onder stedenbouwkundig voorschrift wordt verstaan: een reglementaire bepaling, opgenomen in (a) een ruimtelijk uitvoeringsplan (b) een plan van aanleg (c) een stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening vastgelegd op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Het is de taak van de vergunningverlenende overheid om na te gaan of een aanvraag al dan niet verenigbaar is met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften, met inbegrip van de verordenende bepalingen opgenomen in een bouwverordening.

2.

Het wordt niet betwist dat de "algemene bouwverordening van de stad Leuven" van toepassing is op het aangevraagde.

Artikel 0.2 "doelstellingen van de algemene bouwverordening" van Hoofdstuk 0 "Toelichting" van de algemene bouwverordening van de stad Leuven, bepaalt onder meer:

“ ...

*De algemene bouwverordening heeft een groot geografisch toepassingsgebied en maakt bijgevolg vaak abstractie van zeer specifieke en contextgebonden problemen en/of karakteristieken.*

*Verder is het zo dat regelgeving steeds schippert tussen het verhinderen van ondermaatse kwaliteit enerzijds en het mogelijk maken van vernieuwende en kwalitatief hoogstaande concepten anderzijds. Bovendien blijkt uit de praktijk dat “minder goede” projecten zich over het algemeen makkelijker “aan de regels kunnen houden” terwijl voor goede projecten vaak uitzonderingen moeten gemaakt worden.*

*Daarom is het zinvol om een afwijkingsmogelijkheid te voorzien en expliciet op te nemen in de verordening, voor een aantal hoofdstukken.*

*Van deze afwijkingsmogelijkheid kan slechts gebruik gemaakt worden als er duidelijk gemotiveerd kan worden dat de afwijking leidt tot een verhoogde ruimtelijke kwaliteit, waarbij zowel de kwaliteit van het project “op zich” bekeken wordt, als de impact op de omgeving. Hiertoe dient de aanvrager in het aanvraagdossier een uitdrukkelijke omschrijving van de afwijking en haar te verwachten impact toe te voegen aan het dossier. Een vergunning met afwijking is aan speciale vereisten onderworpen.*

...”

Uit deze bepaling volgt dat de hierin bedoelde afwijking slechts kan verleend worden voor zover de aanvrager bij het aanvraagdossier een uitdrukkelijke omschrijving voegt van de afwijking en haar te verwachten impact en waaruit blijkt dat de afwijking leidt tot een verhoogde ruimtelijke kwaliteit door de kwaliteit van het project zelf en door zijn impact op de omgeving.

3.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat “door de schaal van het project” de aanvraag in strijd kan zijn “met een aantal artikels uit de verordening”, maar dat er een afwijking kan gegeven worden op basis van de specifieke kenmerken van de site, het gebouw of het programma, dat bij grotere projecten de noodzaak tot inpassing in de omgeving zich immers “soms tot de randen” beperkt en dat er in dit geval voldoende maatregelen worden “gehouden opdat het gebouw zich kan inpassen in de omgeving”.

In de antwoordnota stelt de verwerende partij dat uit de betrokken aanvraag geen “intentie” blijkt om af te wijken van de algemene bouwverordening van de stad Leuven, waardoor zij de aanvraag slechts beoordeeld heeft aan de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften – andere dan de bepalingen van de algemene bouwverordening – en de verenigbaarheid ervan met de goede ruimtelijke ordening.

4.

Met de verwerende partij moet vastgesteld worden dat de aanvraag geen omschrijving bevat van een afwijking in de zin van de hiervoor aangehaalde bepaling van de algemene bouwverordening. Dit belet echter niet dat een beoordeling van de aanvraag een onderzoek moet omvatten van het al dan niet verenigbaar zijn ervan met de stedenbouwkundige voorschriften van de algemene bouwverordening. En voor zover de verwerende partij een afwijking zou vaststellen dient de verwerende partij vervolgens te beoordelen of, mede rekening houdend met de bepalingen van de algemene bouwverordening, een afwijking kan worden toegestaan.

5.

Uit de bovenstaande bespreking volgt dat de verwerende partij haar onderzoek niet kon beperken tot de vaststelling dat het aangevraagd project door de schaal ervan strijdig kan zijn met een aantal artikels uit de algemene bouwverordening, noch kon zij het gebrek aan een

omschrijving van een afwijking in het aanvraagdossier aangrijpen om de verenigbaarheid van het project van de bepalingen van de verordening niet te onderzoeken.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad LEUVEN is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de cvba COLIM is ontvankelijk.
3. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 18 oktober 2012, waarbij aan de tweede tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van een bestaand gebouw en het oprichten van een nieuw polyvalent handelsgebouw met bijhorende parking en groenaanleg op een perceel gelegen te 3010 Leuven, Tiensesteenweg 237 en met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie E, nummer 206N3.
5. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
6. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 700 euro, ten laste van de verwerende partij.
7. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro voor elk van de tussenkomende partijen, ten laste van de tussenkomende partijen

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 1 april 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ