

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2013/0008 van 9 januari 2013
in de zaak 1112/0905/SA/3/0822

In zake: de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Thomas RYCKALTS
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolvengracht 28
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 31 augustus 2012 en geregulariseerd met een aangetekende brief van 15 september 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 5 juli 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 16 maart 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een bestaand kamergebouw en het bouwen van 25 studentenkamers met kelder en ondergrondse parking.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd in het met deze zaak samenhangende dossier

1112/0889/A/2/0802. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 19 december 2012, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Julie LAUWERS die loco advocaat Thomas RYCKALTS verschijnt voor de tussenkomende partijen, is gehoord.

De verzoekende en de verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 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 de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 22 november 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 28 november 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partijen tot tussenkomst beschouwd kunnen worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Op 8 december 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“een vervangingsbouw met 25 studentenkamers, een kelder en een ondergrondse parkeergarage voor 11 voertuigen”*.

De aanvraag houdt ook de sloop van een bestaand (kamer)gebouw in.

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.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 december 2011 tot 28 januari 2012, worden acht bezwaarschriften ingediend (waarvan twee laattijdig), onder andere door de verzoekende partij.

De dienst Wonen van de stad Leuven stelt in haar advies van 4 januari 2012 dat de 25 kamers voldoen aan het Kamerdecreet en een gunstig advies krijgen, en dat de gemeenschappelijke keuken voldoende is voor maximaal 32 personen.

De brandweer van de stad Leuven brengt op 6 januari 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op een onbekende datum het volgende ongunstig advies:

“ ...

2.b. Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening

... ”

*De aanvraag dient te voldoen aan de Algemene Bouwverordening Leuven. **De aanvraag is niet in overeenstemming met verschillende bepalingen van deze verordening.***

Hoofdstuk 2:

-Artikel 4.1.4. Terrassen kunnen niet ingericht worden voorbij een bouwdiepte van 12m. Alle terrassen op de platte daken van de begane grond zijn bijgevolg niet mogelijk.

-Artikel 7.4. De kroonlijsthoogte van de rechteraanpalende woning kan niet als referentie worden genomen. Deze woning is dé uitzondering in de straat. Het gemiddeld aantal bouwlagen in de straat zijn twee bouwlagen en een zadeldak

-Artikel 7.5. In hellende straten wordt de kroonlijsthoogte gemeten in het midden van de voorgevel en bevindt de kroonlijsthoogte zich in het midden van de twee aanpalende kroonlijsthoogtes (uitzonderlijke kroonlijsthoogtes buiten beschouwing gelaten). De huidige aanvraag heeft een gevelbreedte van ca. 25 meter. De straat heeft een verloop met een hoogteverschil van ca. 1m tussen de perceelsgrenzen van de bouwplaats. De kroonlijst in het midden van de voorgevel is veel hoger dan de toegelaten kroonlijst volgens artikel 7.5. Een trapsgewijze verspringing in kroonlijsthoogte zou ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Dit zou leiden tot een iets hogere kroonlijsthoogte aan de linkerperceelsgrens zoals huidig project voorstelt, maar impliceert dan ook een lagere kroonlijsthoogte aan de rechterperceelsgrens (ten opzichte van de gangbare kroonlijsthoogte van 2 bouwlagen). Dit project sluit aan de rechterzijde exact aan op de kroonlijst van de rechterbuur. Hierdoor houdt het project geen rekening met de helling van de straat en wordt een maximalisatie van het volume beoogd zonder rekening te houden met de randvoorwaarden opgelegd door de omgeving.

-Artikel 7.8. De dakvorm in de aanvraag valt niet binnen het maximale toegelaten gabariet. De tweede verdieping overschrijdt het toegelaten gabariet. Een plat dak is uitzonderlijk in deze straat. Dit kan enkel toegelaten worden indien het verkregen gabariet volledig binnen het maximaal ruimtelijk toegelaten gabariet valt.

-Artikel 8.1.1. Door de verticale houten gevelbekleding voor de ramen op de begane grond te laten doorlopen verdwijnt de gevelgeleding gedeeltelijk en wordt de sociale controle op de straat beperkt. Dit is te vermijden.

Hoofdstuk 4: de mogelijkheid tot opdeling van de bestaande gebouwen kan niet nagegaan worden doordat de plannen van de bestaande toestand ontbreken. Indien er in de bestaande gebouwen volwaardige gezinswoningen aanwezig waren, dienen deze conform artikel 2.4.1. in het nieuwbouwproject geïntegreerd worden. Op basis van de

huidige aanvraag kan dit niet nagekeken worden. De architect haalt zelf in zijn beschrijvende nota aan dat in de bestaande toestand in woning nr. 51 een woonst aanwezig is op de begane grond en de eerste verdieping. **Er werd geen eengezinswoning in de nieuwbouw voorzien waardoor het project mogelijk in strijd is met artikel 2.4.1. van hoofdstuk 4. Dit kan niet beoordeeld worden doordat de plannen van de bestaande toestand ontbreken.**

2.c. Verenigbaarheid met andere voorschriften

Volgens de verordening op aanleg van parkeerplaatsen buiten de openbare weg dienen er voor het nieuwbouwproject met 25 studentenkamers 8 parkeerplaatsen te worden voorzien. De huidige aanvraag voorziet 11 parkeerplaatsen en is dus conform met de bepalingen van de verordening.

Met het oog op een goede ruimtelijke integratie van studentenprojecten in een stedelijk (woon)weefsel heeft de stad Leuven in samenwerking met de KULeuven een aantal kwaliteitseisen vooropgesteld die de leefbaarheid van de complexen en de integratie in de omgeving moeten verhogen. De stad en de KULeuven streven er naar om grote studentenprojecten te realiseren niet een minimaal aanbod van 50 studentenkamers onder hetzelfde beheer. Dergelijke projecten zijn eenvoudiger te beheersen en te controleren, waardoor overlast naar gezinswoningen kan beperkt worden. Deze kwaliteitseisen beogen de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening inzake hinderaspecten en gebruiksgenot zoals voorgeschreven in de Vlaamse codex ruimtelijke ordening artikel 4.3.1.§2.

Hoewel de architect op de hoogte was van deze kwaliteitseisen (zie bijgevoegde nota architect aan aanvraag) voldoet dit project niet. Een beheersbaar project bestaat uit studentenunits met maximaal 15 kamers die beschikken over een eigen aparte inkom, leefruimte, eventueel gemeenschappelijk sanitair. Huidig ontwerp voorziet slechts 25 kamers met slechts 1 polyvalente ruimte.

Een studentencomplex dient te beschikken over een gemakkelijk toegankelijke fietsenstalling. Hoewel er een ruime fietsenstalling wordt voorzien, bevindt deze zich ver in de tuinzone. De afstand tot de inkomdeur bedraagt 24 meter. De zogenaamde mindervalideparkeerplaats in de onderdoorgang daarentegen is ideaal voor de studenten om de fietsen droog te stallen vlakbij de inkomdeur. Een ruimtelijk beter geïntegreerde oplossing met fietsenstalling vlakbij de inkomdeur is wenselijk. Aangezien het beleid er op gericht is om zo veel mogelijk kamers op de markt te brengen (op een ruimtelijk verantwoorde manier) is de maximale oppervlakte van studentenkamers vastgelegd. Deze norm legt 75% van de eenheden op als kamers met een oppervlakte kleiner dan 16m². In huidige aanvraag zijn alle kamers groter dan 16 m².

De gangen worden niet voorzien van natuurlijk daglicht waardoor er sombere gangen worden gecreëerd. Dit dient vermeden te worden.

Het project beantwoordt met andere woorden in vele opzichten niet aan de eisen van een kwalitatieve studentenvoorziening en veroorzaakt hierdoor weinig gebruiksgenot en veroorzaakt hinder voor de omgeving.

2.d. Beoordeling van de externe adviezen

...

2.e. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De bestaande ruimtelijke ordening wordt gekenmerkt door eengezinswoningen met twee bouwlagen en een zadeldak. De architect haalt dit zelf aan in zijn beschrijvende nota: "De

ruime omgeving bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen, die ofwel vrijstaand zijn ofwel als drie gevelwoning zijn opgevat." De bestaande gebouwen bevatten een woonst en 10 kamers. De huidige aanvraag bestaat uit 25 kamers. Er is duidelijk een schaalvergroting die een breuk vormt met de omgeving. In de bestaande toestand kan er nog uitgegaan worden van studentenkamers die min of meer complementair zijn met het wonen als gezin. De nieuwe aanvraag voorziet enkel studentenkamers. Er is geen complementariteit meer met de gezinswoning. De bestaande ruimtelijke ordening wordt doorbroken door deze aanvraag. De meer dan verdubbeling van het aantal studentenkamers is eveneens een gevolg van een veel te groot bouwvolume ten opzichte van de bestaande ruimtelijke ordening. De enige woning in de straat met drie bouwlagen is gelegen tegen de rechterperceelsgrens. Dit kan geen aanleiding geven om de bestaande schaalbreuk door te zetten over een gevelbreedte van 17m. De teruggetrokken verdieping ten opzichte van de linkerperceelsgrens vermindert de schaalbreuk nagenoeg met. Er wordt een terras voorzien op het dak van de onderliggende verdieping waardoor er ook een terrasleuning moet voorzien worden en de kroonlijsthoogte visueel nog hoger komt te liggen.

Een bestemming voor een nieuwbouwproject in deze omgeving dient complementair te zijn met het wonen. Dit houdt in dat een bestemming zonder wonen voor gezinnen uitgesloten is aangezien dit het woonevenwicht bruusk verstoort.

De inplanting van de gebouwen is ruimtelijk aanvaardbaar gezien de bestaande te behouden bebouwing langs beide zijden van het perceel. In principe was een inplanting dieper op het perceel wenselijk geweest zodat de bouwlijnen van de omliggende percelen meer in elkaars verlengde zouden komen te liggen. Echter door de bestaande woning nr. 53 kan een inplanting evenwijdig met de straat (en niet loodrecht op de zijdelingse perceelsgrenzen) gevolgd worden.

Het voorgestelde bouwvolume houdt geen rekening met de helling van de straat en volgt deze helling niet inzake maximaal toegelaten kroonlijsthoogte.

Het project beantwoordt in vele opzichten niet aan de eisen van een kwalitatieve studentenvoorziening zoals vooropgesteld door de stad Leuven in samenwerking met de KULeuven. Hierdoor kan er gesteld worden dat er niet voldaan is aan de goede ruimtelijke ordening inzake hinderaspecten en gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen zoals bepaald in artikel 4.3.1.§2.

Het ontwerp houdt geen rekening met de randvoorwaarden van de site (omliggende bebouwing, bestaande bestemmingen, maximale bouwvolume,...) en vormt hierdoor een schaalbreuk met de bestaande omgeving zowel wat betreft bouwprogramma als bouwvolume. Bovendien voldoet het project niet aan de kwaliteitseisen van de KULeuven waardoor men uit ervaring weet dat dergelijke projecten een zware belasting vormen voor het omliggende woonweefsel.

Het ontwerp voldoet niet aan de gebruikelijke stedenbouwkundige regelgeving en integreert zich niet in het bestaande woonweefsel. Het project is bijgevolg niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

2.f. Watertoets

...

2.h. Toegankelijkheid

Het project voorziet in een nieuwbouw met 25 studentenkamers over 3 bouwlagen in de [REDACTED]. Op het gelijkvloers bevinden zich 6 studentenkamers en een gemeenschappelijke ruimte. Op de eerste verdieping bevinden zich 11 studentenkamers en op de tweede verdieping bevinden zich 8 studentenkamers. De verordening is dus van toepassing op de gemeenschappelijke delen en op de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke kamer.

De inkomdeur heeft een breedte van 1,05 en er is een hoogteverschil tussen de binnen- en de buitenruimte van 0,02m. De gemeenschappelijke gang heeft een breedte van 1,60m en alle toegangdeuren tot kamers en gemeenschappelijke delen hebben een breedte van 1,05m. De trap heeft een breedte van 1m. De liftdeur heeft een breedte van 0,90m. In het gebouw heeft elke deur een hoogte van 2,15m. De hoogte op elk verdiep is 2,68m.

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

- De vrije en vlakke draairuimten: art. 12*
- De looppaden zowel in het gebouw als erbuiten: art. 14-17*
- De niveauverschillen tussen binnen- en buitenruimte, en in het gebouw: art. 18, 20 en 21*
- De deuropeningen van de toegangen: art. 22, 24 en 25*
- De parkeerplaatsen: art. 27*

Het project voldoet aan alle bovenstaande voorschriften.

Deze aanvraag wordt op vlak van toegankelijkheid gunstig geadviseerd.

...

2.j. Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven volgt het ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en weigert op 16 maart 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen.

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 17 april 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 juni 2012 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 3 juli 2012 beslist de verwerende partij op 5 juli 2012 om het beroep 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 woning en het nieuw bouwen van een project met 25 kamers en een ondergrondse parkeergarage voor 11 voertuigen. Het bouwvolume heeft een breedte van 24.47m en heeft op de benedenverdieping een maximale bouwdiepte van 15m. De twee verdiepingen hebben een diepte van 12m en

worden afgewerkt met platte daken. Op de tweede verdieping springt het volume aan de linkerkant circa 2.5m naar achter. Het volume houdt hier ook minimaal 1m en maximaal 4m afstand tot de perceelsgrens. De gevels worden afgewerkt met grijze gevelsteen, een deel van de benedenverdieping en de tweede verdieping wordt bekleed met houten beplanking. In de voor- en achtergevel geven de hoge smalle ramen een verticale geleiding aan het gebouw.

Tegen de linker perceelsgrens wordt een open doorrit voorzien naar de ondergrondse parkeergarage in de tuin. Deze garage is ingeplant op circa 13m vanaf het project en circa 30m vanaf de weg. Langs de doorrit wordt verder een parkeerplaats voor mindervaliden voorzien en een inkomhal naar de kamers. In de kelderverdieping van het gebouw worden enkele bergingen ondergebracht. Op de benedenverdieping bevinden zich zes kamers, een polyvalente ruimte met keuken en een trappenhal. De eerste en twee verdieping omvatten respectievelijk elf en acht kamers.

5.3 Beschrijving van de plaats

Het goed is gelegen langs de [REDACTED], een kleine straat tussen de site van Gasthuisberg en de [REDACTED]. De [REDACTED] helt af in oostelijke richting. De omgeving wordt gekenmerkt door residentiële bebouwing in open en gesloten orde. Het perceel heeft een breedte aan de straat van circa 25m en een gemiddelde diepte van 55m. De perceelsgrenzen lopen over een hoek van ongeveer 40° schuin naar achter ten opzichte van de voorgevellijn. Links tegen het perceel staat een woning in halfopen orde met twee bouwlagen en een zadeldak met een diepte van circa 10m. Rechts staat een woning in gesloten orde met drie bouwlagen en een zadeldak. Deze woning is op de beneden- en eerste verdieping circa 13m diep en op de tweede verdieping circa 10m.

5.4 Openbaar onderzoek

...

5.5 Beoordeling

a)...

b)...

Het oprichten van een kamerwoning met ondergrondse parking is niet in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

c) 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.

Hoofdstuk 4, artikel 2.1.1 stelt dat het verboden is een woning op te delen indien de woning beschikt over een netto vloeroppervlakte van meer dan 90m² en minder dan 250m², en een potentiële buitenruimte van meer dan 16m². In de toelichting van dit artikel wordt gesteld dat het woonontwikkelingsbeleid van de stad zich onder meer richt op het vrijwaren van bestaande woningen van opdeling en dat het aanbod van grote woningen maximaal moet behouden blijven. De vraag rijst of het hier gaat om een eengezinswoning met een netto vloeroppervlakte tussen 90m² en 250m². Het dossier bevat geen plannen van de bestaande toestand. Uit navraag bij de stad Leuven blijkt dat het gebouw beschouwd wordt als meerkamerwoning. In 2000 werd er bij de stad Leuven aangifte gedaan voor 10 kamers. In 2005 werd door het college van burgemeester en schepenen een huisnummering van het gebouw goedgekeurd op basis van een schetsmatige voorstelling van het gebouw en haar woongelegenheden. In het gebouw zijn 8 kamers, 2

studio's en 1 privaat woninggedeelte ondergebracht. Er kan aangenomen worden dat het bestaand gebouw opgedeeld was in meerdere woongelegenheden voor de invoering van de vergunningsplicht voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden. Het gebouw betreft dus een kamerwoning en kan worden herbouwd als kamerwoning.

d) Artikel 7.1, hoofdstuk 2 van de algemene verordening bepaalt dat de kroonlijsthoogte van de gebouwen niet kleiner dan de laagste aanpalende en niet groter dan de hoogst aanpalende mag zijn. Aan de rechterzijde van het gebouw wordt de kroonlijsthoogte van de rechter aanpalende overgenomen, aan de linkerkant ligt de kroonlijsthoogte circa 40cm boven de kroonlijsthoogte van de linker aanpalende. De kroonlijsthoogte is dus niet kleiner dan de laagst aanpalende en niet groter dan de hoogst aanpalende.

Hoewel de rechter aanpalende als enige in de straat drie bouwlagen heeft is het niet zinvol te kijken naar het gemiddelde van de straat. Het betreft immers een heterogene straat met open en gesloten bebouwing waarin zowel de kroonlijsthoogte, de nokhoogte als de voorbouwlijn verspringen. Bovendien is de straat hellend, er wordt dus geen duidelijke kroonlijst ervaren. De randvoorwaarden voor het nieuwe project moeten dus eerder komen vanuit de kenmerken van de aanpalende gebouwen.

De nieuwbouw wordt zoals de twee aanpalende bestaande gebouwen dicht tegen de straat ingeplant. Het rechteraanpalend gebouw bevindt zich ter hoogte van een bocht in een hellende straat. Gekeken vanuit oostelijke richting naar het project vormt de hoge wachtgevel van de rechteraanpalende woning dan ook een dominant beeld in de straat. Het project voorziet een afwerking van deze wachtgevel die afgebouwd wordt naar het lagere volume van de linker aanpalende woning. Op die manier wordt een overgang gecreëerd tussen de bestaande gebouwen zonder daarbij een onaangepaste kroonlijst te gebruiken.

e) Artikel 7.8, hoofdstuk 2 bepaalt dat de dakvorm in heterogene gebieden vrij is. Zoals eerder gesteld heeft de straat een heterogeen karakter. In de directe omgeving van het project komen zowel hellende als platte daken voor. De voorgestelde dakvorm is in overeenstemming met de bepalingen van de verordening. Het volume bevindt zich langs beide kanten binnen een zichtbelemmeringshoek van 45°. Aan de linkerkant van het project houdt het volume op de tweede verdieping minimaal circa 1m afstand tot de perceelsgrens. Er kan niet gesproken worden van een schaalbreuk.

f) Het project beoogt het vermeerderen van het aantal woongelegenheden van 11 naar 25. Ondanks deze vermeerdering vergroot het totale volume nauwelijks. In het bestaande pand namen een garage, een doorrit en bijgebouwen achteraan immers een grote oppervlakte in. Het project tracht met een strakke invulling een antwoord te bieden op het moeilijke terrein, de heterogene omgeving en de versnipperde aansluiting met de aanpalende gebouwen. De gevelmaterialen, verticale gevelgeleding en verspringingen in het volume beperken de massiviteit in de brede voorgevel en zorgen voor een harmonische gevelwerking. De vraag naar studentenkamers is, gezien de nabijheid van de Gasthuisbergsite, aanvaardbaar. Door het creëren van 25 kamers zal het familiaal karakter van de straat niet verstoord worden. Een kamer betreft een woongelegenheid voor studenten en is dus complementair aan het wonen. De hinder die met deze bestemming gepaard kan gaan behoort tot de aanvaardbare hinder in een stedelijk woongebied. De samenwerking tussen de stad Leuven en de KULeuven betreft slechts een intentie en heeft nog geen definitief karakter.

g) Artikel 4.1.4, hoofdstuk 2 stelt dat een terras op het plat dak van de benedenverdieping niet is toegestaan als de bouwdiepte van de verdieping inclusief terras de toegestane bouwdiepte overschreden wordt. De maximale bouwdiepte bedraagt 12m. Er kan dus geen terras aangelegd worden op het plat dak boven de benedenverdieping.

h) De aanvraag valt onder de toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid. Het project betreft een nieuwbouw met 25 kamers over 3 bouwlagen en een ondergrondse parkeergarage. De gemeenschappelijke delen en de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke kamer moeten voldoen aan de normbepalingen. De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen.

i) De aanvraag valt onder de toepassing van de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg. Artikel 5.4.8 stelt dat er 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 3 kamers moet voorzien worden. Voor 25 kamers moeten dus 9 parkeerplaatsen voorzien worden. Er worden 11 parkeerplaatsen ingericht, het project wentelt haar parkeerbehoeften niet af op het openbaar terrein. Er kan van een nieuw project niet verwacht worden dat ze de bestaande verkeersproblemen oplost. De aanvraag is conform de bepalingen van de verordening. Verder wordt in deze verordening gesteld dat een fietsenstalling gemakkelijk toegankelijk moet zijn vanaf het openbaar domein. De fietsenstalling wordt ondergebracht in een lichte constructie in de tuin, op circa 30m van de straat. De stalling is vlot toegankelijk gezien er een verhard, vlak pad loopt vanaf de straat tot aan de stalling.

j) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling.

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

- het bestaande kamergebouw kan als dusdanig herbouwd worden;
- de kroonlijsthoogte is niet kleiner dan de laagst aanpalende en niet groter dan de hoogst aanpalende, de rechter aanpalende kan niet gezien worden als uitzonderlijk, gezien het heterogene straatbeeld moet gezocht worden naar een gepaste overgang tussen de twee naburige gebouwen;
- het volume voorziet een afbouw van de hogere rechter aanpalende naar de lagere linker aanpalende;
- de dakvorm is vrij, het strakke volume tracht een antwoord te bieden aan de complexe randvoorwaarden opgelegd door het schuine terrein en de versnipperde aansluiting met de aanpalende gebouwen;
- er wordt geen schaalvergroting gecreëerd, het volume vergroot nauwelijks;
- het voorzien van 25 studentenkamers in de nabijheid van de site Gasthuisberg is aanvaardbaar en complementair aan de woonfunctie van de straat;
- de aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de verordening inzake toegankelijkheid;
- de aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de parkeerverordening van Leuven;
- er kunnen geen opmerkingen worden gemaakt inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden opgelegd te worden:

- *er kunnen geen terrassen worden ingericht op het platte dak boven de gelijkvloerse verdieping;*
- *de adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen stipt na te leven.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven heeft met een aangetekende brief van 29 augustus 2012 een beroep ingesteld dat strekt tot de vernietiging van de bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1112/0889/A/2/0802.

Mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED] hebben met een aangetekende brief van 5 september 2012 bij de Raad ook een beroep ingesteld dat strekt tot de vernietiging van de bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1213/0011/A/2/0008.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomende partijen voeren aan dat het verzoekschrift onontvankelijk is voor zover de verzoekende partij in het geregulariseerd verzoekschrift middelen opwerpt die niet in het inleidend verzoekschrift werden opgenomen.

De Raad is van oordeel dat de exceptie van de tussenkomende partijen slechts onderzocht en beoordeeld dient te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De raadsman van de verzoekende partij deelt met een brief van 11 december 2012 dat zijn cliënt uitdrukkelijk afstand doet van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Er zijn geen redenen die zich verzetten tegen de inwilliging van de gevraagde afstand van de vordering tot schorsing.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad stelt de afstand van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing vast.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de tweede kamer, voorgezeten door mevrouw Hilde LIEVENS.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1112/0905/SA/2/0822.

3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 9 januari 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Heidi HUANG

Filip VAN ACKER