

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0407 van 10 oktober 2012  
in de zaak 1112/0463/A/4/0422

*In zake:* 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

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw [REDACTED]

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Thomas RYCKALTS  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolvengracht 38  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 23 februari 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 22 december 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 19 augustus 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van panden en het bouwen van een studentenresidentie met 33 kamers en 1 appartement.

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

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

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 29 augustus 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ellen VANDENSANDE die loco advocaat Bert BEELEN verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Julie LAUWERS die verschijnt voor de tussenkomenende partij zijn gehoord.

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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De bvba [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 12 april 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 24 april 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

## **IV. FEITEN**

Op 16 mei 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de afbraak van panden en nieuwbouw van studentenresidentie met 33 kamers en 1 appartement”*.

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

De percelen zijn 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 25 mei 2011 tot en met 23 juni 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De stedelijke dienst Wonen brengt op 30 mei 2011 een gunstig advies uit, op voorwaarde dat rekening wordt gehouden met de maximale bezetting van de keuken.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op onbekende datum een ongunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven weigert op 19 augustus 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert deze beslissing als volgt:

“ ...

*De aanvraag vraagt 2 afwijkingen van de algemene bouwverordening: 1) afwijking tot aantal bouwlagen om de overgang te kunnen maken tussen het uitzonderlijk hoge appartementsgebouw en de normale kroonlijsthoogte in de straat en 2) afwijking om de gronddekking van de ondergrondse parkeergarage voorbij de 22m lijn te beperken tot 30cm ipv 1m.*

...

*De twee aangevraagde afwijkingen zijn verantwoord... Echter de volumeuitwerking is zodanig dat er een duidelijke verticale breuk bestaat tussen het rechtergedeelte en het linkergedeelte van het volume... Van een geleidelijke overgang is geen sprake... Hoewel de gevraagde afwijking in overweging te nemen valt gezien de ligging naast het aanpalende hogere bouwvolume en de breedte van de bouwplaats, wordt deze uitwerking van de afwijking ongunstig geadviseerd. De duidelijk verticale geleding ... is bijgevolg in strijd met de Algemene Bouwverordening Leuven.*

...

*De ondergrondse parkeergarage is voldoende ruim voor het eigen bouwprogramma en realiseert nog een aantal extra parkeerplaatsen. Dit is zeker positief gezien de hoge parkeerdruk in de omgeving.*

*Het behoud van het zeer grote volume in de tuinzone (3 bouwlagen) als fietsenstalling komt gezien de grote sanering van het terrein bevreemdend over. Een herbestemming van dit gebouw in de tuinzone is onvergunbaar. Het behoud van deze constructie is stedenbouwkundig onverantwoord. De begane grond kan eventueel nog behouden blijven als fietsenstalling en afvalberging, maar de bovenliggende verdiepingen dienen verwijderd te worden.*

*De geveluitwerking langs de [REDACTED] is niet in overeenstemming met de Algemene Bouwverordening Leuven: artikel 7.2 hoofdstuk II. Langs de linkerperceelsgrens bevat het volume duidelijk drie volwaardige bouwlagen en een zolderverdieping. Het overheersende straatbeeld heeft slechts 2 volwaardige bouwlagen en een zadeldak. Hierdoor integreert het bouwvolume zich niet in het overheersende straatbeeld.*

...

*Het ontwerp voldoet niet aan de gebruikelijke stedenbouwkundige regelgeving inzake aantal bouwlagen en is bijgevolg niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening*

...”

...

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 16 september 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 november 2011 om dit beroep in te willigen en onder voorwaarden de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 20 december 2011 beslist de verwerende partij op 22 december 2011 om het beroep in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. 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 oprichten van een studentenresidentie met 33 kamers en een eengezinswoning is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats.*

*b) 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. Op de plannen is in de kelder een hemelwaterreservoir van 55000l opgenomen voor recuperatie, onder de afrit naar de kelder. De ingevulde aanstijplijsten 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.*

*c) Bij handelingen aan kamerwoningen, studentenhuizen en studentengemeenschapshuizen, waarbij het gebouw toegangsdeuren tot kamers op meer dan twee niveaus en, na de handelingen, minstens twintig kamers bevat, is de verordening Toegankelijkheid van toepassing op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke kamer. De normbepalingen uit het art. 11 tot 26 en 28 zijn van toepassing (looppaden, niveaus, deuropeningen, vaste inrichtingselementen). De hellingen voldoen aan de norm, de opstappen zijn max. 2cm, de toegangsdeuren van de residentie en van alle kamers zijn voldoende breed, de gangen en trap hebben de opgelegde breedtes en er is een ruime lift met stopplaats op elk niveau. De aanvraag voldoet aan de verordening.*

*d) De aanvraag valt onder de toepassing van de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg. In het project zijn 25 fietsenstallingen in een afgesloten berging ondergebracht en 8 fietsenstallingen in open lucht achter het gebouw. Met een totaal van 33 stallingen is voldaan aan de verordening. In de kelder zijn 25 parkeerplaatsen voorzien. Art. 5.4.8 van de verordening bepaalt dat voor gebouwen bestemd voor kamers bij nieuwbouw 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 3 kamers dient worden aangelegd, en minimum 1 parkeerplaats voor mindervaliden per 10 kamers. Op de plannen ontbreekt dus nog een derde parkeerplaats voor mindervaliden, maar zijn wel in totaliteit 26 parkeerplaatsen voorzien, wat sterk geoverdimensioneerd is. De creatie van een derde parkeerplaats voor mindervaliden kan*

*dus geen probleem vormen. Dit kan als voorwaarde aan een eventuele vergunning verbonden worden.*

*e) De aanvraag valt onder de toepassing van de algemene bouwverordening van de stad Leuven. Eén van de te vervangen panden betreft volgens de gegevens van de stad nog een officiële eengezinswoning (het gebruik als gemeenschapshuis voor studenten leidde niet tot een gewijzigde functie), de andere woning was reeds eerder tot studentenhuis omgevormd. De stad leidt hier uit af dat binnen het nieuwe project één woning dient bewaard te worden, in toepassing op het art. 2.1.2 van het hoofdstuk 4 van de verordening inzake het opdelen en de functiewijziging van woningen. Indien het huisnr. 19 echter wordt beschouwd als zijnde een woning waarop het verbod op opdelen geldt, dan wordt bij samenvoeging het art. 2.3.2. van toepassing. In de toelichting bij dit artikel staat duidelijk dat de regels aangaande samenvoegingen ook gelden bij samenvoegingen met gebouwen (andere dan woningen) en kavels. In dat geval geldt er dat er maar 3 kamers per volwaardige eengezinswoningen zijn toegelaten en er dus meerdere eengezinswoningen in het project moeten aanwezig zijn (bv. met 5 woningen zijn bijkomend 15 kamers toegelaten).*

*In voorliggend geval dient echter vastgesteld te worden dat het perceelsgedeelte dat toebehoort aan het huisnr. 19 volledig dichtgebouwd is met magazijnen. Dergelijke magazijnen kunnen niet als potentiële buitenruimte gerekend worden, gezien het niet om bijgebouwen bij de woning gaat, maar om een volwaardige andere functie op het perceel. In deze kan ook gesteld worden dat de woning een nevenfunctie vormde naast de bedrijfsactiviteit op het perceel. De woning valt dus niet onder het type woningen zoals gedefinieerd is in het art. 2.1.1. van het hoofdstuk 4 van de algemene verordening, gezien er geen potentiële buitenruimte is en de woning een bedrijfswoning is. Aldus is het mogelijk om een project te voorzien met uitsluitend studentenhuisvesting. Een project met alsnog een woning is evenwel ook niet in strijd met de algemene verordening.*

*f) De aanvraag voldoet ook aan de voorschriften van het hoofdstuk III van de verordening inzake de kwaliteit van woningen (met inbegrip van studentenkamers). De aanvraag beantwoordt ook aan het Kamerdecreet en kreeg een positief advies van de stedelijke dienst huisvesting.*

*g) De aanvraag beantwoordt voor wat de inplanting betreft, de oppervlakte op de benedenverdieping en de bouwdiepte op de verdiepingen aan de voorschriften van het hoofdstuk 2 van de algemene bouwverordening. Voor wat de kelderverdieping betreft vraagt de aanvrager een afwijking om deze tot op de achterste perceelsgrens te voorzien zonder de gronddekking van minstens een meter, zoals die wordt opgelegd door de verordening. Deze gronddekking moet een aanleg met dieper wortelende planten en een reële tuinzone toelaten, voorbij de gangbare terraszone. De aanvrager argumenteert dat ook met een beperkte dekking een tuinaanleg mogelijk is, en een diepere uitgraving technisch moeilijk haalbaar omwille van de maximale hellingspercentages. De stad stelt voorop dat deze afwijking aanvaard kan worden. Gezien de beperkte oppervlakte van het perceel, en de inspanning die al geleverd werd om de parkeerplaatsen te voorzien, alsook de verhoogde plantenbakken met boompjes die op het plan zijn opgenomen, kan dit standpunt van de stad bijgetreden worden.*

*h) Inzake de kroonlijsthoogte, het aantal bouwlagen en de nokhoogte geldt binnen de verordening steeds hetzelfde: deze dienen het midden te houden tussen de beide aanpalende gebouwen. Art. 7.4. van het hoofdstuk 2 van de algemene bouwverordening bepaalt echter dat wanneer de hoogte van het aanpalende gebouw ongewoon hoog of*

laag is in vergelijking met de 'gemiddelde bebouwing' binnen de straat/straatwand, dat dan gewerkt wordt met het gemiddelde van de straat. In deze dient vastgesteld te worden dat het rechts aanpalende gebouw een gebouw is met een ongewone hoogte en ongewoon aantal bouwlagen. Dit gebouw heeft een kroonlijsthoogte van 12.97m en 5 bouwlagen, waarvan de bovenste terugwijkend. In de rest van de straat kan de kroonlijsthoogte ingeschat worden als variërend tussen 7 en 9m, met 2 tot 3 bouwlagen. Over een lengte van ca. 270m tot aan de kruising met de [REDACTED] komen slechts een viertal gebouwen met 4 bouwlagen voor en een hogere kroonlijsthoogte.

De aanvraag behelst nu een overgangsgebouw met een verspringend bouwprofiel. Aan de linkse zijde wordt de kroonlijst en de nokhoogte overgenomen, zij het dat de nokhoogte vertaald wordt in een afgeknot zadeldak. Aan de rechtse zijde wordt de kroonlijst van de rechts aanpalende, zijnde 12.60m overgenomen, zonder de vijfde terugwijkende bouwlaag. Het rechtse gedeelte van het gebouw is dus groter opgevat dan gemiddeld in het straatbeeld. Gezien de aansluiting om één van de uitzonderlijke gebouwen met 4 volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst en het gegeven dat dit nog een recent gerenoveerd gebouw betreft, wordt om deze reden een afwijking van de verordening gevraagd. Het is duidelijk dat de verordening heeft willen aansturen op het maken van abstractie van dergelijke gebouwen, om het verder uitdeinen hiervan te vermijden. Anderzijds kan met enige realiteitszin verwacht worden dat deze gebouwen nog vele decennia zullen bruikbaar blijven en hetzelfde bouwprofiel zullen bewaren, zodat het aanhouden van een veel lager bouwprofiel zal leiden tot blijvende onafgewerkte zijgevels in de gebouwenrijen. Om die reden kan een ruimer overgangsvolume toch verdedigd worden. De stad uitte geen principieel bezwaar tegen een dergelijke afwijking, die vanuit de specifieke kenmerken van de site, kan verantwoord worden. Wel wordt een probleem gemaakt van de architecturale uitwerking.

i) In het project wordt het linkse gedeelte van het project afgewerkt met een afgeknot zadeldak, waarbij het platte gedeelte overheerst op de twee schuine gedeeltes. Dit afgeknot zadeldak is ook terugwijkend tegenover de voorgevel opgevat, met terrassen, waarbij het voorste dakvlak van de links aanpalende woning is gevolgd. Het rechtse gedeelte van het project is afgewerkt met een plat dak. Volgens de bepalingen van het art. 7.8. van het hoofdstuk 2 van de algemene verordening is de dakvorm in heterogene gebieden vrij, hier is een heterogeniteit vast te stellen. Verder geldt dat volumes boven de kroonlijst binnen de zichtbelemmeringshoek van 45° moeten vallen, wat werd nageleefd voor het linkse volume.

De opmerking van de stad dat er een sterke verticale breuk ontstaat tussen beide volumes is niet geheel onterecht. De grens tussen de twee volumes met verschillende dakvorm, vertaalt zich ook in de voorgevel, doordat de inrit naar de garage met de zijkant samenvalt met deze breuklijn. De benedenverdieping van het rechtse gedeelte heeft een aparte geveluitwerking die in het linkse gedeelte niet voorkomt, en is algemeen meer verticaal uitgewerkt, dan het linkse gedeelte, dat meer horizontaal is uitgewerkt. Anderzijds zijn er wel verbindende elementen in de architectuur die in beide delen voorkomen (zelfde typevenster en type balustrade) en is het materiaalgebruik uniform. Er werden kansen gemist om meer variatie te brengen, om de verschillende geveldelen mits overgangselementen en dieptewerking op elkaar te laten ingrijpen, en zo de architectuur op een hoger niveau te tillen. Anderzijds werd wel de kans gegrepen om ter hoogte van de overgang de overblijvende zijgeveldelen boven de bedaking te voorzien van gevelopeningen, zodat geen blinde gevels zijn ontstaan. Aangaande het uitzicht van de gebouwen bepaalt het art. 8 van het hoofdstuk 2 van de algemene bouwverordening enkel dat kwalitatieve en duurzame materialen moeten worden aangewend. Hieraan is

*voldaan. In de toelichting wordt ook nog gesteld dat zichtbare leidingen op de gevels niet aanvaardbaar zijn. In de stad worden veelvuldig projecten toegestaan met een evenwaardige of minderwaardige architecturale uitwerking. Het gebouw zal zich voldoende integreren op deze plaats.*

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

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor het woongebied;*
- de aanvraag is op enkele punten na in overeenstemming met de algemene bouwverordening van de stad Leuven;*
- een afwijking van de verordening inzake de gronddekking op het kelderniveau kan worden gegeven gezien de technische vereisten van deze onderkeldering en de inspanning die werd geleverd om toch boompjes in verhoogde bakken onder te brengen;*
- een afwijking van de verordening waarbij een gedeelte van het gebouw als overgangsvolume is uitgewerkt naar het rechts aanpalende gebouw, dat afwijkend hoog is in het straatbeeld, is aanvaardbaar. Dit om reden van de goede staat van dit gebouw en de verwachting dat dit nog decennialang in het straatbeeld aanwezig zal blijven;*
- er is voldaan aan de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg, aan de verordening Toegankelijkheid en aan het Kamerdecreet;*
- de volumewerking en architecturale uitwerking van het project zullen afdoende een integratie in het straatbeeld bewerkstelligen.*

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

- een derde parkeerplaats voor mindervaliden wordt ondergebracht in de parkeerkelder;*
- de algemene voorwaarden, zoals deze gangbaar worden opgelegd door de stad Leuven te respecteren (als bijlage).*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

Het bestreden besluit is met een aangetekende brief van 16 januari 2012 betekend aan de verzoekende partij. Het beroep bij de Raad, ingesteld op 23 februari 2012, is tijdig.

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

De verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorgaan en beschikt op grond van 4.8.16, §1, 2° VCRO over het vereiste belang om een beroep bij de Raad in te stellen.

De verzoekende partij heeft bovendien een beslissing om in rechte te treden voorgelegd van 3 februari 2012.

### **C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep**

#### *Standpunt van de partijen*

De tussenkomende partij werpt op dat het verzoekschrift onontvankelijk is in zoverre de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt gevorderd.

De verzoekende partij repliceert dat zij enkel de vernietiging van de bestreden beslissing vordert.

#### *Beoordeling door de Raad*

Op de terechtzitting van 29 augustus 2012 doet de tussenkomende partij afstand van de exceptie.

### **D. Ontvankelijkheid wat betreft de middelen**

#### *Standpunt van de partijen*

De tussenkomende partij werpt op dat het verzoekschrift onontvankelijk is omdat de kritiek van de verzoekende partij neerkomt op opportuiniteitskritiek.

De verzoekende partij dupliceert dat zij de schending aanvoert van de algemene bouwverordening van de stad Leuven, van de formele motiveringswet en van beginselen van behoorlijk bestuur en derhalve wettigheidskritiek aanvoert.

#### *Beoordeling door de Raad*

De beoordeling van de exceptie hangt samen met de beoordeling ten gronde van de middelen. De exceptie wordt derhalve bij de bespreking van de middelen behandeld.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **Enig middel**

#### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 7.1, 7.2, 7.3 en 7.4 van hoofdstuk 2 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven ( B.S. 30.12.2009), artikel 2 en 3 van de wet betreffende de uitdrukkelijke van bestuurshandelingen van 29 juli 1991 en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

*“ ...*

*De aanpalende panden hebben respectievelijk 2 bouwlagen + zadeldak aan de linkerkant, en vier volwaardige bouwlagen aan de rechterkant. De courante bouwwijze in de straat is 2 bouwlagen + zadeldak. Enkele gebouwen aan de straatzijde hebben een afwijkend aantal bouwlagen met 4 bouwlagen.*

*Het project van de aanvragers diende dan ook aan de linkerzijde het aantalbouwlagen van de linkerbuur te volgen, zijnde 2 bouwlagen + zadeldak vermits art. 7.2 van de*



*bouwverordening uitdrukkelijk bepaalt dat het aantal bouwlagen niet groter kan zijn dan de bouwlagen van het aanpalend gebouw met het grootst aantal bouwlagen.*

*Gelet op de breedte van het bouwperceel, het feit dat het project zowieso door zijn eigen geleding een duidelijke opdeling maakt in een linker en rechterdeel, en gelet op het aantal bouwlagen van het linker-aanpalende perceel, kon het ingediende project ook slechts voorzien in 2 bouwlagen + zadeldak en dus niet in 3 volwaardige bouwlagen + dakverdieping.*

*De bestreden beslissing van de Bestendige Deputatie schendt dan ook art. 7.2 van de bouwverordening door de stedenbouwkundige vergunning toch af te leveren.*

*Ten onrechte heeft de Bestendige Deputatie in de bestreden beslissing enkel rekening gehouden met de kroonlijsthoogtes die overeenstemmen met die van de aanpalende percelen.*

*Het klopt dat de kroonlijsthoogte van het nieuw op te richten gebouw aansluit bij de kroonlijsthoogtes van het links en rechts aanpalende gebouw zodat het ontwerp in overeenstemming is met art. 7.1 van de bouwverordening.*

*Evenwel konden er wegens de toepassing van art 7.2 van de bouwverordening in het linkergedeelte slechts 2 bouwlagen + dak voorzien worden en geen 3 + dak zoals de bestreden beslissing ten onrechte toch vergunt.*

*...*

*Art.7.3 kan immers enkel toegepast worden als er een tegenstrijdigheid is tussen de voorschriften van art 7.1 ( kroonlijsthoogte ) en art. 7.2 ( aantal bouwlagen ) van de bouwverordening.*

*In casu is er geen enkele tegenstrijdigheid en diende art 7.2 van de bouwverordening dan ook onverkort toegepast te worden.*

*...*

*De algemene bouwverordening voorziet in afwijkmogelijkheden van de bepalingen omtrent de inplanting, het volume en het uitzicht van gebouwen. Het college van burgemeester en schepenen kan beslissen van deze afwijkmogelijkheden gebruik te maken onder bepaalde voorwaarden. De aanvraag moet hierbij vergezeld gaan van een motiveringsnota. De afwijking kan echter maar worden toegestaan omwille van (hoofdstuk 1 art.3.1 blz. 3 van de algemene bouwverordening):*

- de specifieke kenmerken van site, gebouw of programma;*
- de grote omvang van het aangevraagde project;*
- een innovatieve oplossing waarbij de beoogde kwaliteiten die spreken uit de geest van de verordening worden bereikt op een wijze die afwijkt van de courante bouwwijze;*
- voorwaarden vanuit sectorale wet- of regelgeving;*
- het betreft werken aan bestaande gebouwen die van de verordening afwijken;*

*Aan geen van deze voorwaarden is voldaan en het college van burgemeester en schepenen had dan ook terecht gesteld in haar beslissing dat de gevraagde afwijking wat betreft het aantal bouwlagen niet kan worden toegestaan. Ten onrechte heeft de deputatie dit aspect zelfs niet eens beoordeeld in haar beslissing. Dit gebrek vormt op zich reeds een inbreuk op de materiële en formele motiveringsplicht*

*...*

De verwerende partij repliceert:

“ ...

*In casu bestaat het links aanpalende gebouw uit twee bouwlagen plus zadeldak. Het rechts aanpalend gebouw bestaat uit vijf bouwlagen, waarvan de bovenste terugwijkt t.o.v. de eerste vier bouwlagen. Het nieuwe project bestaat uit twee te onderscheiden delen, waarvan het linkse gedeelte bestaat uit twee bouwlagen met zadeldak. Dit deel sluit hiermee aan op de bestaande, links aanpalende woning. Het rechtse gedeelte van het project bestaat uit drie bouwlagen plus zadeldak, waarmee een overgang wordt gemaakt naar het rechts aanpalende gebouw met vier plus één bouwlagen. Er kan evenwel worden gesteld dat de kroonlijsthoogte van het rechts aanpalende gebouw, met een hoogte van meer dan 12m zonder de terugwijkende vijfde bouwlaag, hoger is dan de gemiddelde kroonlijsthoogte zoals die in de [REDACTED] voorkomt. De gemiddelde kroonlijsthoogte kan ingeschat worden als variërend tussen 7 en 9m met twee à drie bouwlagen.*

*Met de deputatie moet evenwel worden vastgesteld dat het aanhouden van een veel lager bouwprofiel zal leiden tot blijvende onafgewerkte zijgevels in de gebouwenrijen, waardoor een ruimer dan gemiddeld volume kan verdedigd worden als overgang naar het rechts aanpalende gebouw. Drie bouwlagen plus zadeldak als overgang tussen een gebouw met twee bouwlagen met zadeldak enerzijds en een gebouw met vijf bouwlagen anderzijds, is een redelijk verantwoorde afwijking van de algemene bouwverordening, gelet op de hoogte van het aanpalende gebouw en mede gelet dat de gemiddelde bouwhoogte 7 tot 9 m bedraagt met 2 tot 3 bouwlagen.*

*Conform de vaste rechtspraak van zowel uw Raad als de Raad van State, heeft de deputatie een in concreto beoordeling gemaakt van de betrokken aanvraag waarbij zij is uitgegaan van de bestaande toestand.*

...

*In tegenstelling tot wat verzoekende partij voorhoudt, heeft de deputatie het aantal bouwlagen wel degelijk in rekening genomen bij de beoordeling van de aanvraag. Zij gaat er zelfs uitvoerig op in en motiveert tevens waarom zij van oordeel is dat voorliggende aanvraag, ook wat betreft het aantal bouwlagen, vergunbaar is. Punt 5.5. 'Beoordeling', h), handelt in zijn geheel over het aantal bouwlagen*

...”

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

*Bovendien stelt verzoekende partij dat een afwijking van de ABL maar toegestaan kan worden in de gevallen opgesomd in hoofdstuk 1, artikel 3.1 ABL. Verzoekende partij stelt dat aan geen van deze voorwaarden zou zijn voldaan, zodat een afwijking niet vergund zou kunnen worden door verwerende partij.*

*Deze stelling kan niet worden bijgetreden en verzoekende partij in tussenkomst verwijst hiertoe expliciet naar de uitgebreide motivering in het bestreden besluit, waarin zelfs alle overwegingen en afwegingen gemaakt door de verwerende partij expliciet worden weergegeven.*

*Bovendien vermeldt de bestreden beslissing ook expliciet dat de afwijking kan toegestaan worden gelet op de “specifieke kenmerken van de site”, hetgeen één van de criteria van artikel 3.1, hfdst 1 ABL is waarop afwijkingen kunnen toegestaan worden*

...”

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

*In de memorie van verweer en in de schriftelijke uiteenzetting van tussenkomenende partij, putten beiden zich uit om de motivering weer te geven van de deputatie die zou slaan op het aantal bouwlagen. In de aangehaalde paragrafen h) wordt inderdaad het woord bouwlagen in de mond genomen... Maar dat is dan ook alles.*

*Echter wordt nergens geëxpliciteerd hoeveel bouwlagen het project in zijn beide onderdelen bevat en waarom deze aanvaardbaar zouden zijn ten opzichte van de aanpalende gebouwen en ten opzichte van de rest van de straat.*

*Uit de memorie van antwoord lijkt integendeel des te duidelijker dat de provincie zich niet heeft gebaseerd op een correcte feitenvinding. Immers blijkt zij ervan uit te gaan dat het linkerdeel van het project twee bouwlagen met een zadeldak bevat, en het rechtergedeelte drie bouwlagen plus een zadeldak. Dit is manifest fout.*

*Integendeel bevat het project 3 bouwlagen + zolderverdieping aan de linkerkant (er zit nog een duplexverdieping onder het afgeknotte zadeldak), en vier bouwlagen met plat dak aan de rechterkant.*

*De memorie van de Provincie brengt dan ook des te duidelijker aan het licht dat de bestreden beslissing niet voldoet aan de bepalingen m.b.t. het aantal bouwlagen van de ABL, dat ze is gebaseerd op foutieve feiten en derhalve minstens onvoldoende en zelfs foutief gemotiveerd is.*

*Hoewel derhalve de paragrafen onder punt h) van de bestreden beslissing weliswaar het begrip ‘bouwlagen’ aanraken, blijkt duidelijk dat het effectieve aantal bouwlagen, zeker het aantal langs de linkerzijde, niet als dusdanig werd beoordeeld.*

*Het middel behelst dan ook geenszins loutere opportuïteïtskritiek over de afweging, nu blijkt dat de afweging met betrekking tot het aantal bouwlagen aan de linkerzijde niet eens ooit werd gemaakt.*

*Het aantal bouwlagen wordt door de Provincie overduidelijk enkel beschouwd als een soort van bijkomstigheid ten opzichte van de kroonlijsthoogte (Dit wordt opnieuw treffend geïllustreerd waar de memorie van antwoord van de provincie een argumentatie opbouwt rond het bouwprofiel en het feit dat een lager bouwprofiel zou leiden tot blijvende onafgewerkte gevels in het straatbeeld, terwijl het daar helemaal niet over gaat. Het gaat integendeel over een onbeoordeelde en onverantwoorde afwijking van het aantal bouwlagen.)*

*Het middel is gegrond.*

...”

*Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert in dit middel de schending aan van verschillende bepalingen en beginselen.

Ze betoogt dat het aangevraagde strijdig is met de artikel 7.2 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven, dat het aantal bouwlagen betreft en dat artikel 7.3 enkel kan toegepast worden bij tegenstrijdigheid tussen art. 7.1 (kroonlijsthoogte) en 7.2 (aantal bouwlagen).

Volgens de verzoekende partij zou de verwerende partij het aspect van het aantal bouwlagen van niet hebben beoordeeld.

De exceptie dat de verzoekende partij geen wettigheidskritiek aanvoert is derhalve ongegrond.

2.

De verzoekende partij stelt zelf dat het gevraagde verenigbaar is met artikel 7.1 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven. In zoverre de schending wordt aangevoerd van deze bepaling, is het middel onontvankelijk.

3.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het aangevraagde betrekking heeft op het oprichten van een nieuwbouw voor een studentenresidentie van 33 kamers en één geïncorporeerde woning, waarbij twee bestaande panden zouden worden gesloopt. De geplande nieuwbouw bestaat uit twee bouwvolumes met een verschillende dakvorm en hoogte.

4.

De verzoekende partij vertrekt in haar middel vanuit de premisse dat het aangevraagde strijdig is met artikel 7.2 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven.

Artikelen 7.1, 7.2, 7.3 en 7.4 van hoofdstuk 2 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven (hierna ABL genoemd) luiden als volgt:

*“7.1 De kroonlijsthoogte van een gebouw :*

- is niet lager dan de laagste aanpalende kroonlijst;*
- niet hoger dan de hoogste aanpalende kroonlijst.*

*7.2 Het aantal bouwlagen is :*

- niet kleiner dan het aantal bouwlagen van het aanpalend gebouw met het kleinst aantal bouwlagen;*
- niet groter dan het aantal bouwlagen van het aanpalend gebouw met het grootst aantal bouwlagen.*

*7.3 De beperkingen inzake kroonlijsthoogte hebben voorrang op de voorschriften inzake aantal bouwlagen.*

*7.4 Wanneer de hoogte en/of het aantal bouwlagen van de aangrenzende gebouwen ongewoon laag/hog is in vergelijking met de “gemiddelde bebouwing” binnen de straat/straatwand, wordt gewerkt met de “gemiddelde hoogte”/“gemiddeld aantal bouwlagen” van de straat/straatwand. Onder “gemiddelde bebouwing” wordt verstaan: het meest voorkomende type bebouwing. Analooq wordt onder de “gemiddelde hoogte”/ het “gemiddeld aantal bouwlagen” de meest voorkomende hoogte / het meest voorkomende aantal bouwlagen verstaan.”*

In de bestreden beslissing wordt aangaande deze bepalingen overwogen:

*“h) Inzake de kroonlijsthoogte, het aantal bouwlagen en de nokhoogte geldt binnen de verordening steeds hetzelfde: deze dienen het midden te houden tussen de beide*

*aanpalende gebouwen. Art. 7.4. van het hoofdstuk 2 van de algemene bouwverordening bepaalt echter dat wanneer de hoogte van het aanpalende gebouw ongewoon hoog of laag is in vergelijking met de 'gemiddelde bebouwing' binnen de straat/straatwand, dat dan gewerkt wordt met het gemiddelde van de straat. In deze dient vastgesteld te worden dat het rechts aanpalende gebouw een gebouw is met een ongewone hoogte en ongewoon aantal bouwlagen. Dit gebouw heeft een kroonlijsthoogte van 12.97m en 5 bouwlagen, waarvan de bovenste terugwijkend. In de rest van de straat kan de kroonlijsthoogte ingeschat worden als variërend tussen 7 en 9m, met 2 tot 3 bouwlagen. Over een lengte van ca. 270m tot aan de kruising met de [REDACTED] komen slechts een viertal gebouwen met 4 bouwlagen voor en een hogere kroonlijsthoogte.*

*De aanvraag behelst nu een overgangsgebouw met een verspringend bouwprofiel. Aan de linkse zijde wordt de kroonlijst en de nokhoogte overgenomen, zij het dat de nokhoogte vertaald wordt in een afgeknot zadeldak. Aan de rechtse zijde wordt de kroonlijst van de rechts aanpalende, zijnde 12.60m overgenomen, zonder de vijfde terugwijkende bouwlaag. Het rechtse gedeelte van het gebouw is dus groter opgevat dan gemiddeld in het straatbeeld. Gezien de aansluiting om één van de uitzonderlijke gebouwen met 4 volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst en het gegeven dat dit nog een recent gerenoveerd gebouw betreft, wordt om deze reden een afwijking van de verordening gevraagd. Het is duidelijk dat de verordening heeft willen aansturen op het maken van abstractie van dergelijke gebouwen, om het verder uitdeinen hiervan te vermijden. Anderzijds kan met enige realiteitszin verwacht worden dat deze gebouwen nog vele decennia zullen bruikbaar blijven en hetzelfde bouwprofiel zullen bewaren, zodat het aanhouden van een veel lager bouwprofiel zal leiden tot blijvende onafgewerkte zijgevels in de gebouwenrijen. Om die reden kan een ruimer overgangsvolume toch verdedigd worden. De stad uitte geen principieel bezwaar tegen een dergelijke afwijking, die vanuit de specifieke kenmerken van de site, kan verantwoord worden. Wel wordt een probleem gemaakt van de architecturale uitwerking.”*

Uit deze overwegingen volgt niet enkel dat de verzoekende partij ten onrechte voorhoudt dat de verwerende partij het aspect van het aantal bouwlagen niet heeft beoordeeld, het blijkt ook duidelijk dat de verwerende partij van oordeel was dat niet artikel 7.2 ABL diende toegepast te worden, doch wel artikel 7.4 ABL omwille van de “ongewone” hoogte en “ongewoon” aantal bouwlagen van het rechts aanpalende gebouw, dat een kroonlijsthoogte heeft van 12,97 m en 5 bouwlagen.

De verzoekende partij betwist niet dat het bedoeld rechts aanpalend gebouw een ongewone hoogte/aantal bouwlagen heeft en toont niet aan dat de verwerende partij ten onrechte artikel 7.4 ABL heeft toegepast en niet artikel 7.2 ABL.

De verzoekende partij toont derhalve geen schending aan van artikel 7.2 ABL , noch van artikel 7.4 ABL.

5.

De verwerende partij maakt in de bestreden beslissing evenmin toepassing van artikel 7.3 ABL.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast dat “in de rest van de straat (...) de kroonlijsthoogte (kan) ingeschat worden als variërend tussen 7 en 9m, met 2 tot 3 bouwlagen”, hetgeen duidelijk een toepassing uitmaakt van artikel 7.4 ABL waarin wordt bepaald dat bij “ongewone hoogte/bouwlagen”, de “gemiddelde hoogte/bouwlaag” in aanmerking moet genomen worden.

De verzoekende partij betwist de overweging in de bestreden beslissing niet omtrent het “gemiddeld” aantal bouwlagen/bouwhoogte.

Na de vaststelling van het gemiddeld aantal bouwlagen/bouwhoogte beoordeelt de verwerende partij of het aangevraagde in aanmerking komt voor een “afwijking” daarvan.

De vergunning wordt derhalve verleend op grond van een afwijking van de algemene bouwverordening en niet op grond van artikel 7.3 ABL.

De door de verzoekende partij aangevoerde schending van artikel 7.3 ABL is ongegrond.

6.

De verzoekende partij stelt tenslotte dat een afwijking van de algemene bouwverordening slechts kan omwille van :

- de specifieke kenmerken van site, gebouw of programma;
- de grote omvang van het aangevraagde project;
- een innovatieve oplossing waarbij de beoogde kwaliteiten die spreken uit de geest van de verordening worden bereikt op een wijze die afwijkt van de courante bouwwijze;
- voorwaarden vanuit sectorale wet- of regelgeving;
- het betreft werken aan bestaande gebouwen die van de verordening afwijken;

waaraan volgens de verzoekende partij niet zou zijn aan voldaan en zij derhalve terecht in haar eigen beslissing stelde dat de gevraagde afwijking wat betreft het aantal bouwlagen niet kan worden toegestaan.

In de beslissing van 19 augustus 2011 stelt de verzoekende partij dat “de aanvraag 2 afwijkingen van de algemene bouwverordening (vraagt): 1) afwijking tot aantal bouwlagen om de overgang te kunnen maken tussen het uitzonderlijk hoge appartementsgebouw en de normale kroonlijsthoogte in de straat en 2) (...) De twee aangevraagde afwijkingen zijn verantwoord (...)”.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, oordeelde ze in de administratieve procedure in eerste aanleg derhalve eveneens tot het verantwoord zijn van de afwijking met betrekking tot het aantal bouwlagen.

Bovendien moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij zich beperkt tot het beweren dat niet zou zijn voldaan aan één van de voorwaarden om af te wijken van de algemene bouwverordening, terwijl in de bestreden beslissing expliciet wordt overwogen dat de afwijking kan verantwoord worden “vanuit de specifieke kenmerken van de site”, precies één van de voorwaarden waaronder kan afgeweken worden van de ABL en die de verzoekende partij zelf opsomt in de uiteenzetting van haar middel. De verzoekende partij zet echter niet uiteen waarom de verwerende partij ten onrechte zou hebben overwogen dat aan deze voorwaarde is voldaan. De verzoekende partij toont derhalve geen schending aan van de algemene bouwverordening van de stad Leuven, in zoverre in de bestreden beslissing is besloten dat er van deze verordening kon worden afgeweken.

7.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij geen schending aantoont van de aangevoerde bepalingen, noch van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het middel is ongegrond.

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

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verzoekende partij.
3. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 10 oktober 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Eddie CLYBOUW

Nathalie DE CLERCQ