

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2012/0027 van 15 februari 2012
in de zaak 1112/0229/SA/3/0196

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
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Michel VAN DIEVOET
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolstraat 56
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verwerende partij

*Tussenkomende
partij :*

de bvba XXXXXXXXXX

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Jan BERGÉ en Justin SIMENON
kantoor houdende te 3000 Leuven, Naamsestraat 165
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 24 november 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 6 oktober 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 10 juni 2011 ingewilligd. De deputatie heeft aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een duplexwoning en 19 studentenkamers.

Het betreft een perceel gelegen te XXXXXXXXXX en met kadastrale omschrijving XXXXXXXXXX.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en het originele administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 8 februari 2012, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Johan VANSTIPELEN die loco advocaat Bert BEELEN verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Filip VAN DIEVOET die loco advocaat Michel VAN DIEVOET verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Jan BERGÉ die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

De bvba [REDACTED] vraagt met een op 22 december 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 11 januari 2012, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt kan 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 1 maart 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een duplexwoning en 19 studentenkamers”*.

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’, gelegen in woongebied. De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

De percelen zijn gelegen binnen het toepassingsgebied van de algemene bouwverordening van de stad Leuven, zoals definitief vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 31 augustus 2009 en goedgekeurd bij besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 12 november 2009 (BS 30 december 2009). De percelen zijn tevens gelegen binnen het toepassingsgebied van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende het

aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg, zoals aanvankelijk vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 15 december 2003 en gedeeltelijk herzien bij besluit van de gemeenteraad van 23 november 2009 en goedgekeurd bij de besluiten van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 5 februari 2004 (BS 17 maart 2004) respectievelijk 23 december 2009 (BS 3 februari 2010).

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 maart 2011 tot en met 14 april 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De stedelijke dienst wonen brengt op 29 maart 2011 een gunstig advies uit.

De stedelijke brandweer brengt op 11 april 2011 een gunstig advies uit. In dit advies wordt niettemin opgemerkt dat het project niet beantwoordt aan de voorschriften van het gecoördineerd politiereglement van de stad Leuven van 27 juni 2005.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 29 maart 2011 een ongunstig advies uit.

De verzoekende partij weigert op 10 juni 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Het ontwerp overstijgt het draagvermogen van het perceel enerzijds door het hoge aantal woonentiteiten EN het ontbreken van de noodzakelijke parkings. Op het perceel kunnen de noodzakelijke parkings (ondergronds) ingericht worden. Bijkomend wordt oa. de parkeerdruk voor de omgeving extra verhoogd doordat in dit ontwerp deze parkings ontbreken

...”

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 6 juli 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 20 september 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 6 oktober 2011, beslist de verwerende partij diezelfde dag om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij overweegt hierbij het volgende:

“ ...

5.5 Beoordeling

a) ...Het oprichten van een complex met een eengezinswoning en 19 studentenkamers is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

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. Een hemelwaterput van 115001 voor recuperatie van het hemelwater is weergegeven op de plannen, de ingevulde aanstiplijst bevindt 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) De aanvraag valt onder de toepassing van de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg. De woning beschikt in het ontwerp over een individuele garage. Een fietsenstalling werd voorzien voor de studentenkamers.

Parkeerplaatsen voor de studentenkamers werden niet voorzien. De verordening legt 1 parkeerplaats per schijf van 3 kamers op, zodat er zes opgelegd zijn. Art. 6 van deze verordening bepaalt echter dat wanneer de parkeerplaatsen niet worden aangelegd zoals voorzien dat dan het belastingsreglement in werking treedt. De aanvrager brengt stukken aan waaruit zou blijken dat op ca. 380m wandelafstand in een project op de [REDACTED] parkeerplaatsen zijn gereserveerd. Of deze parkeerplaatsen in aanmerking komen voor een vrijstelling van het belastingsreglement maakt geen deel uit van de stedenbouwkundige beoordeling.

Ondanks het art. 6 van de verordening kan het toch raadzaam zijn om ruimtelijke redenen om niettemin de parkeerplaatsen ter hoogte van het project zelf als een noodzakelijke voorwaarde tot vergunnen te beschouwen. Hier gaat het evenwel over een studentenhuus dat op een plaats is gelegen die zeer goed ontsloten is door het openbaar vervoer, zodat deze noodwendigheid er niet is. Binnen wandelafstand ([REDACTED] en kruising [REDACTED]) zijn er haltes gelegen van 16 verschillende buslijnen, het station bevindt zich op 800m. Op deze plaats, met in achtneming van de bestemming als studentenhuus, is de stimulering van de automobiliteit hier eerder ongewenst. Bovendien kan het argument van de aanvrager dat een ondergrondse parking hier technisch moeilijk is, gezien het perceel aanzienlijk versmalt naar achteren toe, ook bijgetreden worden. Het weigeringsmotief van de stad aangaande de ontbrekende parkeergelegenheden kan dus niet bijgetreden worden.

d) De aanvraag valt onder toepassing van de algemene bouwverordening. De aanvraag voldoet voor wat betreft de oppervlakte van de benedenverdieping en de bouwdieptes aan de verordening. De bouwhoogte wordt volgens de verordening vastgelegd in verschillende bepalingen aangaande de kroonlijsthoogte, nokhoogte en het aantal bouwlagen. Voor elk van deze hoogtebepalende voorschriften geldt dat deze het midden moet houden tussen de beide aanpalende panden. In voorliggend geval hebben de beide aanpalende panden drie bouwlagen onder de kroonlijst en zijn er in het project vier bouwlagen. Dit is het gevolg van het historische gegeven dat vroeger de bouwlagen 3m á 4m hoog werden voorzien tussen de afgewerkte vloerpeilen. Art. 7.3. van de verordening bepaalt dat de beperkingen inzake de kroonlijsthoogte voorrang hebben op de voorschriften inzake het aantal bouwlagen. In voorliggend geval mag de kroonlijsthoogte niet lager zijn 11.68m, en is het aanhouden van vrije hoogtes tot 4m niet te verdedigen. Gezien de voorrang van de regels voor de kroonlijsthoogte kan hier aldus worden voorbijgegaan aan de regels inzake het aantal bouwlagen en is er geen strijdigheid met de algemene bouwverordening. Niettemin werd door de aanvrager een afwijking gevraagd en werd dienaangaande door de stad geen bezwaar geopperd.

e) De aanvraag valt onder toepassing van het Kamerdecreet. Alle kamers, met individueel sanitair, voldoen aan de normeringen van dit decreet. Ook de gemeenschappelijke ruimtes voldoen aan de voorschriften.

f) Uit ruimtelijk oogpunt betekent het project een afwerking van een bestaande opening in de straatwand. Deze opening is ten dele ingevuld met een lager hoofdgebouw en met een tuinmuur. De invulling met een gebouw op gelijke hoogte is een verbetering voor de plaatselijke toestand.

Principieel kan ingestemd worden met een project voor studentenkamers op deze plaats in de stad. Het bouwprogramma beantwoordt aan een reële nood en speelt in op de situatie ter plaatse met verschillende scholen en universiteitsgebouwen. De stad is beleidsmatig gewonnen voor het bundelen van dergelijke voorzieningen die gericht zijn op studenten, boven een verspreiding over alle stadswijken. De [REDACTED]

is voldoende uitgerust om de beperkte bijkomende verkeersbewegingen op te vangen. In de architectuur werd een inspanning geleverd om een goede overgang tussen de twee aanpalende bouwprofielen te bewerkstelligen en werden bepaalde gevelritmeringen overgenomen die de goede integratie in de omgeving ondersteunen. In de weigering werd dienaangaande ook geen enkel argument ten nadele van het project aangebracht.

f) Bij elk project dient afgewogen of de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt. In die zin worden door de algemene verordening al maxima vastgelegd die al maximaal voorkomen. Daarbij werd door de aanvrager niet overgegaan tot een maximalistische invulling van het bouwprofiel, maar werd voor een overgang in de bouwprofielen gekozen. De kamers zijn ruimer dan strikt wordt opgelegd, ook de woning is eerder ruim, er is voldoende buitenruimte. Hier kan niet gesteld worden dat het bouwprogramma de draagkracht van het perceel of van de omgeving overschrijdt.

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 de plaats;*
- de aanvraag is in overeenstemming met de algemene bouwverordening;*
- het voorgestelde bouwprogramma overschrijdt de draagkracht van het perceel en van de omgeving niet;*
- gezien de plaats bijzonder goed ontsloten is door het openbaar vervoer, en de aanvraag studentenkamers betreft, is er geen bezwaar tegen dat het belastingsreglement wordt toegepast en de parkeerplaatsen eventueel elders in de omgeving worden gerealiseerd;*
- er is een overgangsarchitectuur gepland tussen beide aanpalende panden die een goede integratie zal bewerkstelligen.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

Volledigheidshalve dient opgemerkt te worden dat de verwerende partij op 6 oktober 2011 aan de tussenkomende partij met betrekking tot het perceel gelegen te 3000 Leuven, Blijde Inkomststraat 117 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 428P een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend voor het slopen van een eengezinswoning.

Tegen deze beslissing heeft de verzoekende partij bij de Raad met een aangetekende zending van 24 november 2011 eveneens een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging ingesteld.

Deze zaak is bekend bij de Raad onder het nummer 1112/0230/SA/3/0197.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 13 oktober 2011. Het beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 24 november 2011, is dus tijdig conform artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO.

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

Artikel 4.8.16 §1, eerste lid VCRO duidt de belanghebbenden aan die bij de Raad een beroep kunnen instellen. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO duidt de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen aan als zijnde van rechtswege belanghebbenden. Zij dienen hun belang derhalve niet verder aan te tonen.

De verzoekende partij is het bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en de Raad stelt vast dat in de beslissing om in rechte te treden van 10 november 2011 uitdrukkelijk wordt beslist om een vordering tot schorsing en vernietiging in te stellen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Uit de samenlezing van de artikelen 4.8.13 VCRO en 4.8.16, §3, derde lid VCRO moet worden afgeleid dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan worden geschorst ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel én wanneer hiertoe redenen voorhanden zijn.

Standpunt van de partijen

Op de terechtzitting van 8 februari 2012 verklaart de raadsman van de tussenkomende partij dat zij geen aanvang zal nemen met de uitvoering van de werken en dit in afwachting van een uitspraak door de Raad omtrent de vordering tot vernietiging.

De verzoekende partij bevestigt dat zij in dat geval niet langer aandringt op de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Ook de vertegenwoordiger van de verwerende partij verzet zich in voorkomend geval niet tegen het onbepaald uitstellen van de behandeling van de vordering tot schorsing.

Beoordeling door de Raad

Hoewel het voornemen van de tussenkomende partij om geen uitvoering te geven aan de bestreden beslissing hangende de procedure voor de Raad het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de verzoekende partij middels een vordering tot schorsing wenst te voorkomen, op zich niet wegneemt, kan de schorsing van de bestreden beslissing enkel bevolen worden indien deze voor de verzoekende partij nog enig nuttig effect kan hebben.

Gegeven de uitdrukkelijke verklaring van de raadsman van de tussenkomende partij, evenals de instemming van de verzoekende partij en de verwerende partij, komt het de Raad voor dat de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald kan worden uitgesteld.

Mocht blijken dat de tussenkomende partij zich niet houdt aan haar belofte en alsnog tot uitvoering van de middels de bestreden beslissing vergunde werken zou overgaan, kan de Raad, hetzij ambtshalve, hetzij op vraag van de verzoekende partij, overgaan tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning wordt onbepaald uitgesteld.

2. De zaak wordt met het oog op de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de vierde kamer, voorgezeten door mevrouw Nathalie DE CLERCQ.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer: 1112/0229/SA/4/0196.

3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 15 februari 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Hildegard PETTENS

Filip VAN ACKER