

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 6 november 2018 met nummer RvVb/A/1819/0275
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0807/A

Verzoekende partij	de heer Michel DE MEYERE vertegenwoordigd door advocaat Johan VERSTRAETEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3000 Leuven, Vaartstraat 68-70
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partij	de heer Freddy VAN DEN VEEGAETE vertegenwoordigd door advocaat Thomas RYCKALTS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolvengracht 38

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 19 augustus 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 23 juni 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 26 februari 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een meergezinswoning op het perceel gelegen te Heverlee, Tweekleinewegenstraat 51 en 51A, met als kadastrale omschrijving afdeling 10, sectie A, nummer 117T02.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 26 oktober 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

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

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 30 januari 2018.

Advocaat Simon CLAES die *loco* advocaat Johan VERSTRAETEN voor de verzoekende partij verschijnt en advocaat Thomas RYCKALTS die voor de tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

De tussenkomende partij is eigenaar van het gebouw, gelegen aan de Tweekleinewegenstraat 51 en 51A te Leuven. Het gebouw ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Leuven', vastgesteld met een koninklijk een besluit van 7 april 1977, in woongebied.

Op 5 juli 2012 vergunt de verwerende partij in administratief beroep de aanvraag van de tussenkomende partij voor de sloop van het bestaand gebouw en voor een nieuwbouw van vijftientig studentenkamers met kelder en ondergrondse parking.

Op beroep van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven wordt de vergunningsbeslissing van 5 juli 2012 met het arrest van 31 maart 2015 met nummer A/2015/0198 vernietigd. Met het arrest van 19 januari 2016 met nummer 233.522 verwerpt de Raad van State het cassatieberoep van onder meer de tussenkomende partij tegen voornoemd vernietigingsarrest.

2.

Op 28 oktober 2015 dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van het betrokken gebouw tot een pand met een eengezinswoning en studentenkamers.

De beschrijvende nota licht toe dat het gebouw in de bestaande situatie in het linkerdeel, pand nummer 51A, een studio en drie studentenkamers herbergt. Het rechterdeel, pand nummer 51, omvat een woonst, een studio en vijf studentenkamers. De aanvraag beoogt de verbouwing van het linkerdeel tot een eengezinswoning. Het rechterdeel wordt tot negentien studentenkamers met bijbehorende gemeenschappelijke ruimtes omgebouwd. Voorts houdt de aanvraag de aanleg van een ondergrondse garage met veertien parkeerplaatsen en in de achtertuin een fietsenstalling voor negentien fietsen in.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 19 november 2015 tot en met 18 december 2015 gehouden wordt, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven beslist op 26 februari 2015, eensluidend met het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, om een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij te verlenen.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 1 april 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 13 juni 2016 om de aanvraag onder voorwaarden te vergunnen. De beoordeling luidt:

“ ...

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 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.

Zoals reeds in besluiten van vorige aanvragen gesteld wordt de woning op basis van aangiften bij de dienst financiën en informatie met betrekking tot huisnummering beschouwd als een meergezinswoning. In het gebouw zijn 8 kamers, 2 studio's en 1 privaat woninggedeelte ondergebracht. 1 studio zit in het linker gedeelte van het pand, dat door de doorrit van de rest van het gebouw gescheiden wordt. De oppervlakte van deze studio bedraagt 26.50m². De andere 'studio' zit in het rechter hoofdvolume en heeft slechts een oppervlakte van 19.10m². Hoewel deze ruimte misschien voorzag in een WC, bad of douche, kookgelegenheid en leefruimte moet deze studio volgens de huidige definities in de verordening beschouwd worden als studentenkamer. Een studio heeft immers een minimale oppervlakte van 25m². Er moet dus worden uitgegaan van een bestaande toestand met één woning, één studio en negen studentenkamers.

d) Sinds de vorige aanvraag is de algemene bouwverordening van de stad Leuven gewijzigd, waarbij een aantal artikels en definities werden aangepast. Zo wordt geen onderscheid gemaakt in de oppervlakte van de bestaande woning en is de definitie van een eengezinswoning licht gewijzigd. Er is ook een artikel toegevoegd waarin wordt bepaald dat het verboden is een woning die deel uitmaakt van een meergezinswoning op te delen in meerdere wooneenheden. Deze wooneenheden mogen dus niet verdwijnen ten behoeve van kleinere wooneenheden. Het is duidelijk dat in dit project een aantal bijkomende studentenkamers worden gerealiseerd die ontstaan door de opdeling (of grondige herstructurering) van de bestaande woning, studio's en kamers. Er wordt in dit project een eengezinswoning behouden, maar de studio gaat wel verloren. Dit is in strijd met artikel 4.2.1.5. Er dient dus, naast een eengezinswoning, ook een studio behouden blijven. Deze strijdigheid kan echter eenvoudig worden opgelost door twee studentenkamers samen te voegen tot één studio.

e) In dat geval kan de aanvraag echter niet volledig voldoen aan artikel 3.3.1, dat een gemiddelde netto vloeroppervlakte van minimaal 90m² oplegt voor de nieuwe woningen. Deze regel is volgens artikel 3.3.3 niet van toepassing wanneer er enkel bijkomende kamers worden gerealiseerd, maar wel in een gemengd project met onder meer studio's en grotere wooneenheden. Volgens artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen er, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. De studentenkamers hebben in dit geval de bovenhand en het is duidelijk dat het rechter gedeelte met studentenkamers en een studio gericht is op

studenten enerzijds en het linker gedeelte een eengezinswoning betreft anderzijds. Deze combinatie en configuratie ligt geheel in de doelstelling en in de geest van de verordening. Om die reden kan een afwijking verleend worden voor artikel 3.3.3. inzake de minimale gemiddelde netto vloeroppervlakte.

f) Door het project zal het aantal woonegelegenheden vermeerderen van 11 naar 19. Ondanks deze vermeerdering vergroot het totale volume vooraan nauwelijks. In het bestaande pand namen een garage, een doorrit en bijgebouwen achteraan immers een grote oppervlakte in. De vraag naar studentenkamers is, gezien de nabijheid van de Gasthuisbergsite, aanvaardbaar. Door het creëren van 17 kamers, 1 studio en 1 eengezinswoning zal het familiaal karakter van de straat niet verstoord worden. Een kamer betreft een woonegelegenheid 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. In de straat zijn bovendien nog een aantal studentenkamers te vinden. Het evenwicht met de eengezinswoningen in de straat wordt door de realisatie van het project niet verstoord. Het programma is dus aanvaardbaar.

g) Artikel 7.1, hoofdstuk 2 van de algemene verordening bepaalt dat de kroonlijsthoogte van de gebouwen niet lager dan de laagste aanpalende en niet hoger dan de hoogst aanpalende mag zijn. Artikel 7.2 bepaalt dat het aantal bouwlagen niet kleiner kan zijn dan het aantal bouwlagen van het aanpalend gebouw met het minst aantal bouwlagen en niet groter dan het aanpalend gebouw met het meest aantal bouwlagen. Artikel 7.5 bepaalt dat de kroonlijst in hellende straten halverwege de aangrenzende kroonlijsten moet liggen, en dat de kroonlijsthoogte moet gemeten worden in het midden van de voorgevellijn.

Aan de linkerzijde van het gebouw blijft de bestaande kroonlijst behouden. Rechts wordt de kroonlijst verhoogd tot een hoogte van 6.96m. Het aanpalende gebouw links heeft een kroonlijst van 6.15m en het gebouw rechts heeft een kroonlijsthoogte van 9.75m. De kroonlijsthoogte houdt dus het midden tussen de aanpalende gebouwen (Artikel 7.1). Ook het aantal bouwlagen (2) blijft behouden en is niet groter dan het hoogst aantal bouwlagen en niet kleiner dan het laagst aantal bouwlagen (artikel 7.2). De kroonlijsthoogte ligt wel niet halverwege de aanpalende kroonlijsten zoals voorzien in artikel 7.5.

In toepassing van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan er een afwijking gegeven worden voor de strijdigheid met artikel 7.5 van de algemene bouwverordening. In dit geval kan immers niet gesproken worden van een duidelijke ritmiek waarbij gelijkaardige volumes in een hellende straat stelselmatig verspringen. Het is dus aanvaardbaar dat de kroonlijst niet zomaar halverwege de aanpalende kroonlijsten zit, maar dat gezocht wordt naar een gepaste overgang tussen het hoger volume met wachtgevel rechts en het lager volume links. Het bestaande volume wordt rechts licht verhoogd, maar is nog steeds een stuk minder hoog dan de rechter naburige woning. De voorgestelde compositie is om deze reden ruimtelijk aanvaardbaar.

h) Artikel 7.8, hoofdstuk 2 bepaalt dat de dakvorm in heterogene gebieden vrij is. De straat heeft duidelijk een heterogeen karakter, met woningen op diverse inplantingen en met diverse bouwvolumes. In de directe omgeving van het project komen zowel hellende als platte daken voor. Het project voorziet een hellend dak en sluit op die manier aan bij de dakvorm van de naburige woningen.

i) Het volume is ruimtelijk aanvaardbaar. Met behoud van het bestaande hoofdvolume, vernieuwing van het dak en aanpassing van de gevels wordt het pand grondig opgefrist en krijgt het een strakke uitstraling. De bestaande vorm houdt reeds maximaal rekening met

het moeilijke terrein en de versnipperde aansluiting met de aanpalende gebouwen. Doordat de talrijke bestaande achterbouwen worden afgebroken krijgt de tuin haar tuinfunctie terug. De gevelmaterialen, verticale gevelgeleding en verspringingen in het volume beperken de massiviteit in de brede voorgevel en zorgen voor een harmonische gevelwerking.

j) Artikel 6.2 voorziet als richtnorm 30 kamers bij een verbouwingsproject. Het artikel stelt verder dat kleinere projecten mogelijk zijn bij herbestemming of verbouwing. Het voorliggende project betreft een verbouwingsproject waarvoor in het verleden grotere volumes werden geweigerd. Het is dus aanvaardbaar dat het project met een volume gelijkaardig aan het bestaande volume een kleiner programma heeft.

k) Met betrekking tot de nieuwe ondergrondse parking in de tuin kan worden gesteld dat ze aanvaardbaar is. Door gebruik te maken van de bestaande doorrit kan snel afgedaald worden naar de parkeergarage. Het dak van de ondergrondse bouwlaag wordt bovendien voorzien van voldoende gronddekking waardoor het gras van de tuin gewoon kan doorlopen en de ruimtelijke impact van deze kelder beperkt wordt. De beroepsindieners stelt dat de trap achteraan zal zorgen voor geluidsoverlast in de tuin. Hier kan op worden geantwoord dat deze trap noodzakelijk is omwille van de brandveiligheid in de garage als tweede vluchtweg. Het lijkt echter weinig waarschijnlijk dat de trap veelvuldig zal gebruikt worden om van de garage naar de woongelegenheden te gaan omdat ze niet de kortste weg voorziet. Om dit minimale gebruik te verzekeren kan bovendien opgelegd worden de trap te voorzien met een nooddeur waardoor je alleen van binnen naar buiten kan vluchten.

De tuinberging en overdekte fietsenstalling kunnen eveneens toegelaten worden. De oppervlakte van deze constructie in de tuin bedraagt circa 50m². Dit is meer dan vrijgesteld van vergunning maar kan gezien de ruime resterende tuinzone aanvaard worden.

l) De aanvraag valt onder de toepassing van de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg. Die bepaalt dat bij een verbouwing steeds een vergelijkende berekening wordt gemaakt tussen de reeds bestaande bestemming en de nieuwe bestemming, volgens deze verordening. Het verschil tussen beide berekeningen geeft het nodige aantal parkeerplaatsen en fietsenstallingen aan.

Artikel 5.4.2 bepaalt dat per bijkomende woongelegenheden één parkeerplaats moet worden voorzien en één fietsenstalling per woning. Er moet eveneens één extra parkeerplaats per schijf van drie woningen voorzien worden. Verder bepaalt artikel 5.4.8 dat 1 parkeerplaats moet worden voorzien per schijf van 3 bijkomende studentenkamers met een oppervlakte kleiner dan 18m² en 1 fietsenstalling per bijkomende kamer. Strikt genomen dienen er dus voor de 9 bijkomende studentenkamers 3 parkeerplaatsen voorzien worden en 9 fietsenstallingen. Gezien er door de verbouwingswerken ook 1 parkeerplaats verloren gaat moeten er 4 parkeerplaatsen voorzien worden en 9 fietsenstallingen. Bij een grondige herstructurering die bijna neer komt op een herbouw is het, zoals de aanvrager ook voorziet, aangewezen om te voorzien in voldoende parkeergelegenheden en fietsenstalling voor alle woongelegenheden. Voor 1 woning, 1 studio en 17 studentenkamers komt dit neer op 8 parkeerplaatsen en 19 fietsenstallingen. Het project heeft een ondergrondse parkeergarage met plaats voor 14 wagens. Bovengronds wordt een fietsenstalling voor 19 fietsen voorzien. De aanvraag is hiermee in overeenstemming met de bepalingen van de parkeerverordening. De parkeerbehoefte wordt in tegenstelling tot de bestaande toestand niet afgewenteld op het openbaar domein.

De beroepsindieners oppert dat de ruimte tussen de parkeerplaatsen onvoldoende breed is en dat hier dus moeilijk gemanoeuvreed zal kunnen worden. Deze mening wordt niet bijgetreden. De ruimte tussen de overstaande parkeerplaatsen versmalt inderdaad van voor naar achter, waar voor de vier achterste parkeerplaatsen op plan slechts een breedte van 5.15m wordt aangeduid in plaats van 6m. Hier moet worden opgemerkt dat de parkeerplaatsen 5m diep zijn in plaats van de minimale 4.50m, en dat er tussen de palen wel degelijk 6m afstand zit. Zelfs op het diepste punt van de garage bedraagt de breedte 15m, waardoor dus 2 parkeerplaatsen van elk 4.50m diep en een manoeuvreerruimte van 6m breed aanwezig zijn. Bovendien hebben de laatste twee parkeerplaatsen een breedte van 3.50m in plaats van de minimale 2.25m, waardoor ook hier voldoende ruimte is.

De beroepsindieners merkt verder op dat de afrit een verkeersonveilige situatie creëert en dat het project zal zorgen voor een onaanvaardbare toename van het aantal vervoersbewegingen. Met betrekking tot het in- en uitrijden en het kruisen van auto's en fietsers wordt door de stad voorgesteld lichten te plaatsen, opdat altijd duidelijk is wanneer een auto uit de garage komt. De aanvrager gaat hiermee akkoord. Dit biedt inderdaad een oplossing om problemen met kruisen te voorkomen. Gezien er slechts 14 parkeerplaatsen worden voorzien in de parkeergarage zullen wachtrijen op straat uiterst beperkt zijn en quasi zelden voorkomen. In ieder geval kent de straat geen verkeersdrukte opdat een wachtende auto de verkeersstroom op een onaanvaardbare manier zal stoppen. Ook de bijkomende vervoersbewegingen kunnen gerelativeerd worden. Ten opzichte van de vergunde toestand worden immers slechts 8 bijkomende studentenkamers voorzien. Het aantal vervoersbewegingen uitgaande van deze studentenkamers is te verwaarlozen en kan gemakkelijk opgevangen worden in de straat, die enkel plaatselijk verkeer kent.

(...)

n) In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 (BS 29 april 2013) dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een project-m.e.r.-screeningsnota maakt deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Hierbij wordt voornamelijk ingegaan op de disciplines mobiliteit, geluid, trillingen, luchtkwaliteit en watersysteem. Uit deze projectscreening kan geconcludeerd worden dat met het voorliggend project geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn voor mens en milieu.

o) In toepassing op artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen verder geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep een aanvaardbare impact. De schaal van het project, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid zijn eveneens aanvaardbaar binnen deze randstedelijke context.

(...)

De aanvraag komt in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- mits het samenvoegen van twee kamers tot één studio blijft er één woning en één studio behouden conform de bepalingen en de geest van de verordening;*
- de aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen omtrent kroonlijsthoogte en aantal bouwlagen, voor de kroonlijsthoogte in hellende daken kan een afwijking gegeven worden in toepassing van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;*
- het volume is ruimtelijk inpasbaar;*
- de ondergrondse parkeergarage in de tuin heeft een verwaarloosbare ruimtelijke impact en voorziet ruim voldoende parkeerplaatsen;*

- de aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening niet in gedrang.
- “ ... ”

Na de hoorzitting van 23 juni 2016 beslist de verwerende partij op diezelfde datum om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ... ”

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 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.

Zoals reeds in besluiten van vorige aanvragen gesteld wordt de woning op basis van aangiften bij de dienst financiën en informatie met betrekking tot huisnummering beschouwd als een meergezinswoning. In het gebouw zijn 8 kamers, 2 studio's en 1 privaat woninggedeelte ondergebracht. 1 studio zit in het linker gedeelte van het pand, dat door de doorrit van de rest van het gebouw gescheiden wordt. De oppervlakte van deze studio bedraagt 26.50m². De andere 'studio' zit in het rechter hoofdvolume en heeft slechts een oppervlakte van 19.10m². Hoewel deze ruimte misschien voorzag in een WC, bad of douche, kookgelegenheid en leefruimte moet deze studio volgens de huidige definities in de verordening beschouwd worden als studentenkamer. Een studio heeft immers een minimale oppervlakte van 25m². Tijdens de hoorzitting oppert de aanvrager dat de 'studio' van 26.5m² evenmin als studio moet beschouwd worden, omdat hier geen toilet was geïntegreerd. Hier is enkel een gemeenschappelijke wc aanwezig in de gemeenschappelijke traphal. Op die manier zijn niet alle voorzieningen (wc, bad of douche en kookgelegenheid) aanwezig en voldoet de ruimte niet aan de definitie van een studio van de algemene bouwverordening. Na nazicht van de plannen bestaande toestand blijkt dit te kloppen. Ook op de plannen van de bestaande toestand naar aanleiding van een vorige vergunningsaanvraag stond deze wc in de gemeenschappelijke gang ingetekend (volgens de toenmalige bouwverordening vormde vooral de oppervlakte van de woning een belemmering voor de opdeling). Er moet dus worden uitgegaan van een bestaande toestand met één woning en tien studentenkamers.

d) Sinds de vorige aanvraag is de algemene bouwverordening van de stad Leuven gewijzigd, waarbij een aantal artikels en definities werden aangepast. Zo wordt geen onderscheid gemaakt in de oppervlakte van de bestaande woning en is de definitie van een eengezinswoning licht gewijzigd. Het is duidelijk dat in dit project een aantal bijkomende studentenkamers worden gerealiseerd die ontstaan door de opdeling (of grondige herstructurering) van de bestaande woning en de kamers. Er wordt in dit project evenwel een eengezinswoning behouden. De aanvraag is dus in overeenstemming met de bepalingen omtrent opdeling van de algemene bouwverordening.

e) Door het project zal het aantal woongelegenheden vermeerderen van 11 naar 20. Ondanks deze vermeerdering vergroot het totale volume vooraan nauwelijks. In het

bestaande pand namen een garage, een doorrit en bijgebouwen achteraan immers een grote oppervlakte in. De vraag naar studentenkamers is, gezien de nabijheid van de Gasthuisberg site, aanvaardbaar. Door het creëren van 19 kamers en 1 eengezinswoning zal het familiaal karakter van de straat niet verstoord worden. Een kamer betreft een woongelegenheden 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. In de straat zijn bovendien nog een aantal studentenkamers te vinden. Het evenwicht met de eengezinswoningen in de straat wordt door de realisatie van het project niet verstoord. Het programma is dus aanvaardbaar.

f) Artikel 7.1, hoofdstuk 2 van de algemene verordening bepaalt dat de kroonlijsthoogte van de gebouwen niet lager dan de laagste aanpalende en niet hoger dan de hoogst aanpalende mag zijn. Artikel 7.2 bepaalt dat het aantal bouwlagen niet kleiner kan zijn dan het aantal bouwlagen van het aanpalend gebouw met het minst aantal bouwlagen en niet groter dan het aanpalend gebouw met het meest aantal bouwlagen. Artikel 7.5 bepaalt dat de kroonlijst in hellende straten halverwege de aangrenzende kroonlijsten moet liggen, en dat de kroonlijsthoogte moet gemeten worden in het midden van de voorgevellijn.

Aan de linkerzijde van het gebouw blijft de bestaande kroonlijst behouden. Rechts wordt de kroonlijst verhoogd tot een hoogte van 6.96m. Het aanpalende gebouw links heeft een kroonlijst van 6.15m en het gebouw rechts heeft een kroonlijsthoogte van 9.75m. De kroonlijsthoogte houdt dus het midden tussen de aanpalende gebouwen (Artikel 7.1). Ook het aantal bouwlagen (2) blijft behouden en is niet groter dan het hoogst aantal bouwlagen en niet kleiner dan het laagst aantal bouwlagen (artikel 7.2). De kroonlijsthoogte ligt wel niet halverwege de aanpalende kroonlijsten zoals voorzien in artikel 7.5.

In toepassing van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan er een afwijking gegeven worden voor de strijdigheid met artikel 7.5 van de algemene bouwverordening. In dit geval kan immers niet gesproken worden van een duidelijke ritmiek waarbij gelijkaardige volumes in een hellende straat stelselmatig verspringen. Het is dus aanvaardbaar dat de kroonlijst niet zomaar halverwege de aanpalende kroonlijsten zit, maar dat gezocht wordt naar een gepaste overgang tussen het hoger volume met wachtgevel rechts en het lager volume links. Het bestaande volume wordt rechts licht verhoogd, maar is nog steeds een stuk minder hoog dan de rechter naburige woning. De voorgestelde compositie is om deze reden ruimtelijk aanvaardbaar.

g) Artikel 7.8, hoofdstuk 2 bepaalt dat de dakvorm in heterogene gebieden vrij is. De straat heeft duidelijk een heterogeen karakter, met woningen op diverse inplantingen en met diverse bouwvolumes. In de directe omgeving van het project komen zowel hellende als platte daken voor. Het project voorziet een hellend dak en sluit op die manier aan bij de dakvorm van de naburige woningen.

h) Het volume is ruimtelijk aanvaardbaar. Met behoud van het bestaande hoofdvolume, vernieuwing van het dak en aanpassing van de gevels wordt het pand grondig opgefrist en krijgt het een strakke uitstraling. De bestaande vorm houdt reeds maximaal rekening met het moeilijke terrein en de versnipperde aansluiting met de aanpalende gebouwen. Doordat de talrijke bestaande achterbouwen worden afgebroken krijgt de tuin haar tuinfunctie terug. De gevelmaterialen, verticale gevelgeleding en verspringingen in het volume beperken de massiviteit in de brede voorgevel en zorgen voor een harmonische gevelwerking.

i) Artikel 6.2 voorziet als richtnorm 30 kamers bij een verbouwingsproject. Het artikel stelt verder dat kleinere projecten mogelijk zijn bij herbestemming of verbouwing. Het

voorliggende project betreft een verbouwingsproject waarvoor in het verleden grotere volumes werden geweigerd. Het is dus aanvaardbaar dat het project met een volume gelijkaardig aan het bestaande volume een kleiner programma heeft.

j) Met betrekking tot de nieuwe ondergrondse parking in de tuin kan worden gesteld dat ze aanvaardbaar is. Door gebruik te maken van de bestaande doorrit kan snel afgedaald worden naar de parkeergarage. Het dak van de ondergrondse bouwlaag wordt bovendien voorzien van voldoende gronddekking waardoor het gras van de tuin gewoon kan doorlopen en de ruimtelijke impact van deze kelder beperkt wordt. De beroepsindieners stelt dat de trap achteraan zal zorgen voor geluidsoverlast in de tuin. Hier kan op worden geantwoord dat deze trap noodzakelijk is omwille van de brandveiligheid in de garage als tweede vluchtweg. Het lijkt echter weinig waarschijnlijk dat de trap veelvuldig zal gebruikt worden om van de garage naar de woongelegenheden te gaan omdat ze niet de kortste weg voorziet. Om dit minimale gebruik te verzekeren kan bovendien opgelegd worden de trap te voorzien met een nooddeur waardoor je alleen van binnen naar buiten kan vluchten.

De tuinberging en overdekte fietsenstalling kunnen eveneens toegelaten worden. De oppervlakte van deze constructie in de tuin bedraagt circa 50m². Dit is meer dan vrijgesteld van vergunning maar kan gezien de ruime resterende tuinzone aanvaard worden.

k) De aanvraag valt onder de toepassing van de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg. Die bepaalt dat bij een verbouwing steeds een vergelijkende berekening wordt gemaakt tussen de reeds bestaande bestemming en de nieuwe bestemming, volgens deze verordening. Het verschil tussen beide berekeningen geeft het nodige aantal parkeerplaatsen en fietsenstallingen aan.

Artikel 5.4.2 bepaalt dat per bijkomende woongelegheden één parkeerplaats moet worden voorzien en één fietsenstalling per woning. Er moet eveneens één extra parkeerplaats per schijf van drie woningen voorzien worden. Verder bepaalt artikel 5.4.8 dat 1 parkeerplaats moet voorzien worden per schijf van 3 bijkomende studentenkamers met een oppervlakte kleiner dan 18m² en 1 fietsenstalling per bijkomende kamer. Strikt genomen dienen er dus voor de 9 bijkomende studentenkamers 3 parkeerplaatsen voorzien worden en 9 fietsenstallingen. Gezien er door de verbouwingen ook 1 parkeerplaats verloren gaat moeten er 4 parkeerplaatsen voorzien worden en 9 fietsenstallingen. Bij een grondige herstructurering die bijna neer komt op een herbouw is het, zoals de aanvrager ook voorziet, aangewezen om te voorzien in voldoende parkeergelegenheden en fietsenstalling voor alle woongelegenheden. Voor 1 woning 19 studentenkamers komt dit neer op 9 parkeerplaatsen en 20 fietsenstallingen. Het project heeft een ondergrondse parkeergarage met plaats voor 14 wagens. Bovengronds wordt een fietsenstalling voor 19 fietsen voorzien. De gezinswoning heeft in de private tuin plaats om een fiets te stallen. De aanvraag is hiermee in overeenstemming met de bepalingen van de parkeerverordening. De parkeerbehoefte wordt in tegenstelling tot de bestaande toestand niet afgewenteld op het openbaar domein.

De beroepsindieners oppert dat de ruimte tussen de parkeerplaatsen onvoldoende breed is en dat hier dus moeilijk gemaneuvreerd zal kunnen worden. Deze mening wordt niet bijgetreden. De ruimte tussen de overstaande parkeerplaatsen versmalt inderdaad van voor naar achter, waar voor de vier achterste parkeerplaatsen op plan slechts een breedte van 5.15m wordt aangeduid in plaats van 6m. Hier moet worden opgemerkt dat de parkeerplaatsen 5m diep zijn in plaats van de minimale 4.50m, en dat er tussen de palen wel degelijk 6m afstand zit. Zelfs op het diepste punt van de garage bedraagt de breedte

15m, waardoor dus 2 parkeerplaatsen van elk 4.50m diep en een manoeuvreerruimte van 6m breed aanwezig zijn. Bovendien hebben de laatste twee parkeerplaatsen een breedte van 3.50m in plaats van de minimale 2.25m, waardoor ook hier voldoende ruimte is.

De beroepsindiener merkt verder op dat de afrit een verkeersonveilige situatie creëert en dat het project zal zorgen voor een onaanvaardbare toename van het aantal vervoersbewegingen. Met betrekking tot het in- en uitrijden en het kruisen van auto's en fietsers wordt door de stad voorgesteld lichten te plaatsen, opdat altijd duidelijk is wanneer een auto uit de garage komt. De aanvrager gaat hiermee akkoord. Dit biedt inderdaad een oplossing om problemen met kruisen te voorkomen. Gezien er slechts 14 parkeerplaatsen worden voorzien in de parkeergarage zullen wachtrijen op straat uiterst beperkt zijn en quasi zelden voorkomen. In ieder geval kent de straat geen verkeersdrukte opdat een wachtende auto de verkeersstroom op een onaanvaardbare manier zal stropen. Ook de bijkomende vervoersbewegingen kunnen gerelativeerd worden. Ten opzichte van de vergunde toestand worden immers slechts 9 bijkomende studentenkamers voorzien. Het aantal vervoersbewegingen uitgaande van deze studentenkamers is te verwaarlozen en kan gemakkelijk opgevangen worden in de straat, die enkel plaatselijk verkeer kent.

(...)

m) In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 (BS 29 april 2013) dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een project-m.e.r.-screeningsnota maakt deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Hierbij wordt voornamelijk ingegaan op de disciplines mobiliteit, geluid, trillingen, luchtkwaliteit en watersysteem. Uit deze projectscreening kan geconcludeerd worden dat met het voorliggend project geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn voor mens en milieu.

n) In toepassing op artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen verder geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep een aanvaardbare impact. De schaal van het project, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid zijn eveneens aanvaardbaar binnen deze randstedelijke context.

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

- de aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen omtrent opdeling, er wordt één gezinswoning behouden;
- de aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen omtrent kroonlijsthoogte en aantal bouwlagen, voor de kroonlijsthoogte in hellende daken kan een afwijking gegeven worden in toepassing van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- het volume is ruimtelijk inpasbaar;
- de ondergrondse parkeergarage in de tuin heeft een verwaarloosbare ruimtelijke impact en voorziet ruim voldoende parkeerplaatsen;
- de aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening niet in gedrang.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig ingediend is. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep betreft

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de vordering tijdig ingesteld is. Er worden geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat het belang van de verzoekende partij betreft

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft haar belang in haar verzoekschrift als volgt:

“ ...

3.

Verzoekende partij is een natuurlijke personen die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

De bestreden beslissing kent immers aan de heer Van den Veegaete een stedenbouwkundige vergunning toe met betrekking tot het perceel gelegen te Tweekleinewegenstraat 51, dus bijna onmiddellijk naast en minstens in de directe omgeving van het perceel van verzoeker.

[...]

4.

De woning van verzoekende partij is gelegen in een overwegend residentiële buurt zodat de vergunning voor het bouwen van een grote meergezinswoning met een studentencomplex met 19 studentenkamers een ernstige breuk uitmaakt met het ruimtelijk karakter van de buurt.

De leefomgeving van verzoekende partij wordt door de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning dan ook danig aangetast en er is sprake van een belangrijke negatieve impact van het vergunde project op het perceel van verzoekende partij.

5.

Verzoekende partij woont bijna onmiddellijk naast de betrokken meergezinswoning zodat hij het slachtoffer zal zijn van de verhoogde geluidshinder ten gevolge van de toekomstige bewoning.

Een grote voorziening voor de huisvesting van studenten brengt immers de nodige geluidshinder met zich mee.

Zo zal verzoekende partij in diens slaap gestoord worden door het nachtlawaai van de studenten. Deze dienen immers langs diens woning te passeren om zich naar de cafés in de stadskern van Leuven te begeven en 's nachts terug naar huis te keren.

Tevens zal verzoekende partij, wiens tuin bijna onmiddellijk grenst aan de tuin van het betrokken project, de gevolgen dragen van het gebruik van de tuin door een groot aantal personen en door de studenten.

De geluidsoverlast in de tuin zal groter zijn dan deze welke in een normale residentiële buurt dient te worden gedragen, nu het ritme van de studenten anders is dan dat van een doorsnee bewoner en nu de tuin intensiever zal worden gebruikt dan gebruikelijk is in een residentiële buurt gelet op het concept van de meergezinswoning.

6.

Daarenboven zal verzoekende partij het slachtoffer zijn van de bijkomende verkeersoverlast en parkeertekort. Gelet op de intensieve bewoning van het betrokken perceel zal de straat een belangrijk verhoogd aantal verkeersbewegingen te verwerken krijgen.

Daarenboven is de voorziene ondergrondse parking klein en men zal er moeilijk kunnen manoeuvreren. Parkeren in de straat zal voor de betrokken studenten de voorkeur genieten, zodat er een vermindering van parkeergelegenheid zal tot stand komen in de buurt.

7.

Verzoekende partij diende omtrent deze punten bezwaarschriften in, in het kader van het openbaar onderzoek tegen de stedenbouwkundige vergunning en stelden, onder meer omtrent deze punten, administratief beroep in bij de Deputatie.

...

2.

De tussenkomen partij betwist het belang van de verzoekende partij.

De exceptie luidt:

“ ...

10.- Verzoekende partij diende een verzoekschrift tot nietigverklaring in bij Uw Raad in de hoedanigheid van natuurlijk persoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadeel kan ondervinden ingevolge bestreden beslissing.

Het perceel van de beroepsindiener is gelegen in de omgeving van het perceel waarop onderhavige aanvraag betrekking heeft, doch paalt er niet aan (...).

[...]

De hinder en nadelen waarop beroepsindiener zich beroept, kunnen samengevat worden als volgt:

- Verkeersoverlast en een parkeertekort gelet op de intensieve bewoning en de parking die te klein zou zijn.*
- Verhoogde geluidshinder ingevolge de toekomstige bewoning (nachtlawaai studenten en intensief gebruik tuin);*

Hierbij dient de beroepsindiener haar persoonlijk, direct en actueel belang aan te tonen en dit aan de hand van voldoende waarschijnlijk gemaakte hinder en nadelen, waarbij het causaal verband met de bestreden beslissing op het eerste zicht niet betwistbaar is. (...).

Noch in het verzoek tot nietigverklaring, noch in de bijgevoegde stukken wordt ook maar enigszins aannemelijk gemaakt dat er effectief sprake zou kunnen zijn van geluidshinder of verkeersoverlast ingevolge de studentenresidentie.

11.- Zo wordt er in de aanvraag voorzien in maar liefst 14 ondergrondse parkeerplaatsen en 19 fietsenstallingen en dit voor slechts 19 studentenkamers. Er is dus voor elke kamer een afzonderlijke fietsenstalling voorzien, en $\frac{3}{4}$ van de kamers kunnen over een eigen autostaanplaats beschikken! Dit in de wetenschap dat de meerderheid van de studenten niet over een eigen wagen beschikt om zich te verplaatsen.

Hierbij dient eveneens te worden opgemerkt dat overeenkomstig de parkeerverordening van de Stad Leuven, er slechts 7 staanplaatsen voorzien moeten worden. Er worden er in casu dubbel zoveel voorzien. Hoe er sprake kan zijn van verkeersoverlast is dan ook geheel onduidelijk.

Minstens laat beroepsindieners na om dit voldoende concreet aan te tonen.

Ook de stelling dat de parkeergarage te klein zou zijn om te kunnen manoeuvreren, raakt kant noch wal. Alle plaatsen voldoen aan de afmetingen vereist door de parkeerverordening en er is voldoende ruimte om te draaien.

Wat betreft het in- en uitrijden, legde verwerende partij de voorwaarde op om een verkeerslicht te plaatsen om het in- en uitrijden te coördineren.

12.- Een tweede aspect betreft geluidshinder door nachtelijke passage van studenten, evenals door een intensiever gebruik van de tuin.

Vooreerst moet nog eens in herinnering worden gebracht dat de bestaande toestand van het pand ook reeds 1 woonst, 2 studio's, 1 kantoor en 8 studentenkamers bevat.

De intensiteit van passage, verkeer of gebruik van de buitenruimte zal dan ook niet dermate toenemen als beroepsindieners laat uitschijnen. Immers moet een vergelijking gemaakt worden tussen de bestaande, vergund geachte toestand en de nieuwe toestand. De bestaande toestand is niet deze van een eenvoudige eengezinswoning.

13.- Bovendien dient vastgesteld te worden dat verzoekende partij zélf een gedeelte van zijn woning (op wederrechtelijke wijze) verhuurt aan studenten. De Stad Leuven bevestigde reeds dat de woning van beroepsindieners vergund geacht is als eengezinswoning.

Stuk 2 betreft foto's van een uithangbord met de boodschap "gemeubeld kot te huur" aan het perceel van cliënt en toont dit duidelijk aan. Het kan dus absoluut niet aanvaard worden dat men hinder claimt door het gebruik van het terrein door studenten, terwijl men er zelf huisvest in zijn eigen woning!

Bovendien vloeit de hinder die beroepsindieners aanhaalt voort uit louter speculatief gebruik van de tuin en passage op straat. Niet enkel zijn deze hinder en nadelen louter speculatief en worden zij op geen enkele wijze geconcretiseerd, bovendien staan zij los van de tenuitvoerlegging van de vergunningsbeslissing en hebben deze nadelen enkel betrekking op een vermeend gebruik van de tuin en het openbaar domein.

Het beroep is dan ook onontvankelijk bij gebrek aan belang.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partij, om als belanghebbende beroep te kunnen instellen, aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kan ondervinden.

Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. De verzoekende partij hoeft niet te bewijzen dat zij de aangevoerde hinder of nadelen effectief ondervindt, evenmin dat het om bovenmatige of onaanvaardbare hinder gaat. Het volstaat om redelijkerwijze aannemelijk te maken dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen, rechtstreeks of onrechtstreeks, van de bestreden vergunning bestaat.

De verzoekende partij koppelt haar belang als omwonende in de onmiddellijke omgeving van het project aan de aantasting van haar leefomgeving als gevolg van de bestreden beslissing. Zij vreest geluidshinder ten gevolge van de huisvesting van studenten, verkeersoverlast en parkeertekort. Het risico op die vormen van hinder is aannemelijk en volstaat ter verantwoording van haar belang. Waar de tussenkommende partij aanvoert dat de intensiteit van passage, verkeer of gebruik van de buitenruimte “niet dermate” zal toenemen als de verzoekende partij laat uitschijnen, mag dat zelfs als een erkenning van het risico op bijkomende hinder en dus het belang gelden. Of de te verwachten hinder binnen aanvaardbare perken blijft en in redelijkheid beoordeeld werd, raakt de grond van de zaak.

Of de verzoekende partij zelf, al dan niet wederrechtelijk, een gedeelte van haar woning aan studenten verhuurt, doet niet ter zake.

2.

De exceptie wordt verworpen.

C. Ontvankelijkheid wat de draagwijdte van de vordering en de bevoegdheid van de Raad betreft

Standpunt van de partijen

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het verzoekschrift in de mate dat de verzoekende partij met de opgeworpen middelen een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag beoogt. Zij wijst op de haar toekomende discretionaire bevoegdheid om stedenbouwkundige aanvragen te beoordelen. Op grond van het beginsel van de scheiding der machten mag de Raad zijn oordeel niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij en kan hij enkel tot een wettigheidscontrole overgaan zonder zich over de opportuniteit van een administratieve beslissing te mogen uitlaten.

Beoordeling door de Raad

1.

Een verzoekschrift is onontvankelijk als het geen ontvankelijk middel bevat.

Zoals blijkt uit de beoordeling ervan, bevatten de middelen ook ontvankelijke wettigheidskritiek. In de mate dat een middel ook opportunitetskritiek aanvoert, leidt dat tot de niet-ontvankelijkheid van die kritiek, maar niet van het verzoekschrift.

2.
De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.
Een eerste middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van de artikelen 1.1.4, 4.4.1, 4.3.1 VCRO *juncto* de artikelen 1.2.1, 1.2.2, 2.7.2, 4.2.1.1, 4.2.1.5, 6.2.2, 6.4.2 van de "Algemene Bouwverordening Leuven" *juncto* de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: de Motiveringswet), *juncto* de beginselen van behoorlijke besluitvorming, inzonderheid de motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt:

" ...

14.

Conform artikel 4.3.1. §1. VCRO wordt een vergunning geweigerd:

(...)

Artikel 4.3.1 §1 VCRO vervolgt:

(...)

Art. 4.4.1. §1. VCRO stelt daarenboven dat:

(...)

15.

Voor het grondgebied van stad Leuven is de Algemene Bouwverordening Leuven van toepassing, alwaar op algemene wijze stedenbouwkundige voorschriften worden opgelegd waaraan de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning dienen te voldoen.

In haar toelichtend gedeelte (p4) verduidelijkt de ABL:

"De tekst van de algemene bouwverordening bestaat uit een verordenend deel (linker kolom) en een toelichting(rechter kolom). Het verordenende deel bevat de bindende en dus "strikt na te leven" regels. De toelichting geeft "de geest" en doelstellingen van de regels weer of brengt een aantal voorbeelden ter verduidelijking aan en wordt als richtinggevend beschouwd bij het beoordelen van vergunningsaanvragen."

Onderdeel 1:

16.

Conform artikel 4.4.1. VCRO kunnen er, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Het is aldus essentieel dat tijdens het openbaar onderzoek uit het administratief dossier duidelijk blijkt dat er afwijkingen worden gevraagd door de aanvrager zodat er hieromtrent burgerparticipatie kan worden bewerkstelligd en bezwaren kunnen worden ingediend.

17.

Voor wat betreft de ABL wordt dit expliciet opgenomen onder artikel 1.2.1 en 1.2.2 ABL waarin wordt voorgeschreven dat een afwijking op een gemotiveerde wijze dient te worden verzocht door de aanvrager, waartoe de aanvrager aan het aanvraagdossier motivatienota dient toe te voegen.

Artikel 1.2.1 ABL luidt als volgt:

(...)

Artikel 1.2.2 ABL schrijft daarenboven het volgende voor:

(...)

18.

De voorschriften zoals opgenomen in de ABL zijn een door de lokale overheid opgestelde verduidelijking van wat wordt begrepen onder een goede ruimtelijke ordening. Indien van deze algemene bepalingen wordt afgeweken dient dit aldus uitdrukkelijk te worden gemotiveerd en afdoende te worden onderzocht, waarbij de geest van de algemeen geldende norm wordt bewaard en wordt onderzocht of een afwijking effectief redelijk te verantwoorden valt vanuit het belang op een goede ruimtelijke ordening.

Teneinde een zorgvuldige afweging te kunnen maken, dienen dergelijke afwijkingen kenbaar worden gemaakt bij de vergunningsaanvraag en dienen deze te worden betrokken in het openbaar onderzoek.

19.

In casu dient te worden vastgesteld dat de nota van de aanvrager, zoals aanwezig in het administratief dossier tijdens het openbaar onderzoek, geen aanvraag en motivering bevat zoals voorgeschreven door de ABL.

Zo blijkt ten eerste dat de bestreden beslissing een afwijking toekent voor wat betreft artikel 6.2.2 ABL, dat voorschrijft dat de minimale omvang van een studentenhuusvestingsproject bij verbouwing 30 kamers omvat.

Nergens in de nota zoals ingediend door de aanvrager wordt deze afwijking aangevraagd of gemotiveerd.

Ten tweede kan worden vastgesteld dat het project in strijd is met artikel 2.7.2 ABL nu de kroonlijsthoogte van het beoogde gebouw, dat zich in een hellende straat bevindt, niet halverwege de aangrenzende kroonlijsten ligt. De kroonlijsthoogte dient immers te worden gemeten in het midden van de voorgevellijn.

Nergens in de nota die door de aanvrager bij de aanvraag werd gevoegd, wordt een afwijking aangevraagd op artikel 2.7.2 ABL, laat staan dat er een gemotiveerd verzoek tot afwijking voorligt dat voldoet aan de voorwaarden van artikel 1.2.2 ABL.

Ten derde werden verschillende afwijkingen, waaromtrent ook in de bestreden beslissing het stilzwijgen wordt bewaard, niet gemotiveerd aangevraagd. Verzoekende partij verwijst naar de niet vermelde afwijkingen, zoals omschreven in 'Onderdeel 2' bij dit middel. Laat staan dat wordt voldaan aan de voorgeschreven motiveringsvereisten van artikel 1.2.2 ABL bij elke afwijking.

20.

Ten gevolge van dit gebrek aan gemotiveerd verzoek tot afwijking in hoofde van de aanvrager, worden deze afwijkingen niet betrokken in het openbaar onderzoek omtrent de

vergunningsaanvraag en beschikt de Deputatie aldus niet over de bezwaren van de buurtbewoners omtrent deze afwijkingen.

Gelet op het feit dat de Deputatie bij het aannemen van de bestreden beslissing niet over alle informatie beschikte die relevant en noodzakelijk was voor de beoordeling van de bestreden vergunning en deze aldus niet heeft betrokken in de motivering van de bestreden beslissing, schendt de bestreden beslissing niet alleen artikel 4.4.1 VCRO, 1.2.1 ABL en 1.2.2 ABL, maar ligt tevens een schending voor van het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht.

Daarenboven dient er op te worden gewezen dat de participatie van burgers in het openbaar onderzoek beoogt bij te dragen aan vergunningsbeslissingen die in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening doordat er op deze wijze een afweging kan worden gemaakt tussen de verschillende ruimtelijke belangen. Gelet op het feit dat in casu expliciet en impliciet een afwijking wordt toegestaan van wat door de overheid zelf als 'goede ruimtelijke ordening' werd bepaald, moet a fortiori worden nagegaan of de ruimtelijke belangen van het project opwegen tegen de ruimtelijke belangen van de omwonenden. Door niet toe te laten dat omwonenden bezwaren kunnen indienen met betrekking tot de verzochte afwijkingen en niet toe te laten dat hun belangen hieromtrent reeds in het kader van een openbaar onderzoek kunnen worden verdedigd, is de beoordeling omtrent de goede ruimtelijke ordening in casu inherent gebrekkig.

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is dan ook per definitie in strijd met de ALB en diende te worden geweigerd.

Onderdeel 2:

21.

Conform artikel 4.3.1. §1. VCRO diende de Deputatie de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te weigeren indien het aangevraagde in strijd is met het ABL, voor zover daarvan niet op geldige wijze zou zijn afgeweken.

Er dient te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing een project goedkeurt dat op verschillende punten in strijd is met het ABL zonder dat hiervoor een expliciete afwijking werd gegeven. Aldus schendt de bestreden beslissing artikel 4.3.1. §1. VCRO.

22.

Ten eerste dient te worden vastgesteld, zoals reeds eerder uiteengezet, dat het project in strijd is met artikel 2.7.2 ABL inzake de kroonlijsthoogte.

De bestreden beslissing kent echter nergens expliciet een afwijking toe op artikel 2.7.2 ABL.

Op dit punt schendt de bestreden beslissing ook de motiveringsplicht, nu in het kader van het toestaan van een afwijking op de geldende stedenbouwkundige voorschriften door de bestreden beslissing niet werd aangeduid van welk stedenbouwkundig artikel mocht worden afgeweken.

Minstens schendt de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel nu in de beoordeling geen rekening werd gehouden met juiste gegevens.

23.

Ten tweede dient te worden vastgesteld dat de vloeroppervlakte van kamer 0201 kleiner is dan 12 m². Dit maakt een schending uit van artikel 6.4.2 ABL dat stelt dat een studentenkamer moet voldoen aan de normen van het Kamerdecreet. Op heden moet een studentenkamer volgens dit decreet minimaal 12 m² groot zijn.

De bestreden beslissing kent echter nergens een afwijking toe op artikel 6.4.2 ABL.

In het administratief dossier ligt een advies voor van de dienst wonen van stad Leuven van 7 december 2015 waarin wordt gesteld dat de oppervlakte van kamer 0201 op dit moment niet voldoet aan de afmetingen van 12m².

Ook de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen stelt dat kamer 0201 in overeenstemming dient te worden gebracht voor wat betreft een grootte van 12 m².

Verzoekende partij verwijst expliciet in diens beroepschrift naar het feit dat kamer 0201 geen 12 m² bedraagt.

Nergens in de bestreden beslissing wordt onderzocht of kamer 0201 12 m² bedraagt. In het kader van de zorgvuldigheidsplicht is het essentieel dat de vergunningverlenende overheid nagaat of de voorliggende plannen voldoen aan de afmetingen zoals voorgeschreven door het ABL en het Kamerdecreet en dit betreft in diens beoordeling. Zeker nu er hieromtrent een negatief advies voorligt en nu verzoekende partij de Deputatie hier expliciet op gewezen heeft.

In tegenstelling tot de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen, wordt in de bestreden beslissing het voldoen van kamer 0201 aan een grootte van 12 m² ook niet langer als vergunningsvoorwaarde opgelegd. Dit zonder enig onderzoek of motivering.

Aldus schendt de bestreden beslissing niet alleen het zorgvuldigheidsbeginsel, maar ligt er ook een schending voor van de motiveringsplicht.

24.

Ten derde dient te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing een schending uitmaakt van artikel 4 2 1 1 ALB dat voorschrijft dat het verboden is om een eengezinswoning op te delen in meerdere woonegelegenheden, minstens van artikel 4 2 1 5 ALB dat voorschrijft dat het verboden is om een woning die deel uitmaakt van een meergezinswoning op te delen in meerdere woonegelegenheden.

In het bezwaarschrift van verzoekende partij, verwijst deze naar het feit dat er in de betrokken gebouwen 2 woningen zijn ondergebracht.

Er zijn immers twee oorspronkelijke woning(en) te onderscheiden namelijk nummer 51A (links) en nummer 51 (rechts).

Verzoekende partij brengt een stedenbouwkundige vergunning bij van 1978 voor wat betreft nummer 51 waaruit blijkt dat in het rechtergedeelte van het gebouw een woning met garage was vergund.

25.

In de bestreden beslissing wordt niet nagegaan wat de vergunde toestand is van de betrokken bestaande gebouwen en hoeveel woningen (waaronder studio's) er conform de

vergunde toestand dienen te bestaan en aldus conform het ABL dienen te worden behouden.

Nochtans kan het niet de bedoeling van het ABL zijn, dat de vergunningverlenende overheid, bij het oordelen omtrent het behouden van een woning, louter uitgaat van de bestaande feitelijke toestand. In dat geval kan men als aanvrager op een wederrechtelijke wijze een opdeling bewerkstelligen of ervoor zorgen dat de woongelegenheden conform het ALB niet langer als te bewaren woningen kunnen worden beschouwd. Hierna zou men dan zeer gemakkelijk een stedenbouwkundige vergunning kunnen bekomen waarbij op basis van de feitelijke toestand wordt vastgesteld dat er geen sprake is van een te beschermen eengezinswoning, terwijl conform de vergunde toestand, wel degelijk een eengezinswoning zou dienen te bestaan die zou moeten worden beschermd.

Aldus diende de Deputatie, in het kader van haar zorgvuldigheidsplicht, te onderzoeken hoeveel vergunde eengezinswoningen dienden te worden behouden, nu dit voorrang heeft op de bestaande feitelijke toestand. Zeker nu verzoekende partij uitdrukkelijk heeft gewezen op de vergunde toestand van de gebouwen, waaronder op een stedenbouwkundige vergunning van 1978. Aldus schendt de bestreden beslissing de zorgvuldigheidsplicht, nu een dergelijk onderzoek op volstrekte wijze ontbreekt in de bestreden beslissing.

Daarenboven is de bestreden beslissing bezwaarlijk afdoende en draagkrachtig gemotiveerd, nu in de motivering van de bestreden beslissing slechts naar de feitelijke bestaande toestand en niet naar de vergunde bestaande toestand wordt verwezen om daaruit te concluderen dat slechts één woning dient te worden behouden.

... ”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Eerste middelonderdeel: In het eerste middelonderdeel stelt verzoekende partij dat de aangevoerde bepalingen en beginselen zijn geschonden doordat de aanvraag wordt vergund zonder dat de aanvrager een verzoek tot afwijking van de ABL bij de aanvraag heeft gevoegd en zonder dat tijdens het openbaar onderzoek duidelijk was aangegeven op welke punten de aanvraag afwijkt van de ABL, meer bepaald voor wat betreft de kroonlijsthoogte en het aantal voorziene kamers.

Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.

In casu werd een openbaar onderzoek georganiseerd van 19 november tot 18 december 2015.

Uit de aanvraag en de plannen blijkt duidelijk het opzet van de aanvraag. Ook de opsplitsing van de bestaande woongelegenheden, het aantal kamers, de vloeroppervlaktes van de kamers, de kroonlijsthoogte, e.d. zijn duidelijk weergegeven op de plannen en komen aan bod in de begeleidende nota bij de aanvraag. Dit wordt door verzoekende partij overigens niet betwist.

Tijdens dit openbaar onderzoek konden de omwonenden hun bezwaren tegen de aanvraag kenbaar maken.

Dat daarbij geen uitdrukkelijke afwijking wordt gevraagd van de ABL, neemt niet weg dat de omwonenden wel degelijk hun bezwaren m.b.t. deze elementen konden indienen tijdens het openbaar onderzoek. Dit geldt des te meer nu de aanvrager zelf in de verantwoordingsnota aangeeft af te wijken van de ABL, onder meer voor wat betreft de kroonlijsthoogte en het aantal kamers.

De kritiek als zouden de omwonenden niet de mogelijkheid hebben gekregen om zich in het kader van het openbaar onderzoek uit te spreken over de afwijkingen van de ABL, kan dan ook in geen geval worden bijgetreden.

Bovendien bepaalt art. 4.4.1. VCRO, het volgende:

(...)

De memorie van toelichting bepaalt hierover het volgende (...):

(...)

Art. 4.4.1., §1 VCRO bepaalt geenszins dat (tijdens het openbaar onderzoek) uit het administratief dossier moet blijken dat en op welke punten er afwijkingen gevraagd worden. Uit de memorie van toelichting bij die bepaling blijkt integendeel dat ook afwijkingen kunnen worden toegekend, wanneer zij niet uitdrukkelijk worden gevraagd bv. omwille van de onbekendheid met een specifiek voorschrift.

Dat de deputatie niet beschikte over alle nodige informatie om de aanvraag te kunnen beoordelen, kan evenmin worden bijgetreden.

Zoals reeds aangegeven, blijkt het opzet van de aanvraag, m.i.v. de elementen waarop de aanvraag afwijkt van de ABL, duidelijk uit de aanvraag, meer bepaald uit de plannen en de motiveringsnota.

Daarenboven heeft de verzoekende partij haar standpunt uitvoerig kunnen uiteenzetten in het kader van de administratieve beroepsprocedure voor de deputatie, onder meer in de beroepsnota die werd ingediend en tijdens de hoorzitting.

De deputatie heeft deze informatie bovendien betrokken bij de beoordeling van de aanvraag, zoals duidelijk blijkt uit het administratief dossier (deel III) en het bestreden besluit zelf, meer bepaald in punten 3 'horen' en 4 'Bestreden besluit' (...):

(...)

Het kan in alle redelijkheid dan ook niet betwist worden dat de deputatie beschikte over alle noodzakelijke en relevante informatie om te kunnen oordelen over de bestreden beslissing.

Dit blijkt overigens ook uit de motieven van de bestreden beslissing (meer bepaald punt 5.7. 'beoordeling'), die ook specifiek motiveren om welke redenen de afwijkingen m.b.t. het aantal kamers en de kroonlijsthoogte kunnen worden toegestaan:

(...)

Verzoeker stelt op vage, algemene wijze dat 'nog verschillende afwijkingen' werden vergund. Verzoeker preciseert dit op geen enkele manier, maar beperkt zich tot een verwijzing naar het tweede onderdeel van het eerste middel. Verwerende partij zal op dit punt dan ook verweer voeren bij de weerlegging van het tweede onderdeel.

(...)

Tweede onderdeel: In het tweede middelonderdeel stelt verzoekende partij dat de bestreden beslissing de aangevoerde bepalingen en beginselen schendt door onterecht te besluiten tot de voorwaardelijke vergunning van de aanvraag dewelke strijdig is met de ABL, zonder dat hiervoor uitdrukkelijke afwijking werd gevraagd, meer bepaald voor wat

betreft de kroonlijsthoogte, de oppervlakte van kamer 02.01 en het opdelen van bestaande eengezinswoning.

Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.

Vooreerst kan verzoekende partij niet worden bijgetreden in haar kritiek dat de bestreden beslissing geen uitdrukkelijke afwijking toekent inzake de kroonlijsthoogte. Punt 5.7. 'Beoordeling', paragraaf f), van de bestreden beslissing geeft duidelijk aan dat er m.b.t. de kroonlijsthoogte wordt afgeweken van de ABL en om welke redenen dit in casu verantwoord is:

(...)

Op de plannen is verder duidelijk te zien dat de vloeroppervlakte van kamer 02.01 in geen geval minder is dan 12m². Kamer 02.01 heeft een oppervlakte van ruim 15m² zoals blijkt op plan 05/06 dat bij de aanvraag is gevoegd (deel V van het administratief dossier). De kritiek van verzoekende partij kan ook op dit punt in geen geval worden bijgetreden.

(...)

Tot slot motiveert verzoeker nog dat de deputatie diende uit te gaan van het aantal vergunde eengezinswoningen en niet van de bestaande, feitelijke situatie. Volgens verzoeker heeft de vergunde toestand voorrang op de bestaande, feitelijke situatie.

Verwerende partij verwijst in deze naar rechtspraak van uw Raad én van de Raad van State, waarin uitdrukkelijk wordt gesteld dat op grond van artikel 4.3.1., §2, 1e lid, 2e VCRO niet de vergunningtoestand of juridische toestand relevant is, maar wel de bestaande, feitelijke toestand. (...)

*De deputatie oordeelde in punt 5.7. 'Beoordeling', paragraaf c), dan ook terecht dat moet worden uitgegaan van een bestaande toestand met één woning en tien studentenkamers.
..."*

3.

De tussenkomende partij repliceert:

"...

3.1.2.1. Weerlegging van het eerste middelenonderdeel

16.- Volgens verzoekende partij had tussenkomende partij een afwijkingsnota moeten toevoegen aan de aanvraag, opdat er kon worden afgeweken van de ABL. Verzoekende partij leidt deze verplichting af uit de tekst van artikelen 1.2.1 en 1.2.2 ABL:

(...)

17.- Verzoekende partij stelt evenwel ten onrechte dat de formele vereisten van artikel 1.2.1 en 1.2.2 ABL van toepassing zijn op iedere afwijking, zelfs wanneer de afwijking steunt op een andere juridische basis. Daarbij gaat verzoekende partij compleet voorbij aan het feit dat artikel 1.2.1 en 1.2.2 ABL een autonome afwijkingsmogelijkheid van de ABL zelf uitmaken, onverminderd de toepassing andere afwijkingsmogelijkheden.

Dit blijkt ook duidelijk uit de algemene toelichting die het stadsbestuur zelf heeft verleend bij de ABL:

"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.”

Meer specifiek lichtte het gemeentebestuur de artikelen 1.2.1 en 1.2.2 ABL als volgt toe:

“De mogelijkheid voor de vergunningverlenende overheid om afwijkingen te vergunnen wordt dus expliciet opgenomen in de verordening zelf. Hierdoor wordt het mogelijk om mits grondige motivering afwijkingen te vergunnen op hoofdstukken 2 en 3 zonder de beperkingen en procedurevoorwaarden die het decreet oplegt voor de mogelijkheden tot afwijking van een RUP, BPA of verkavelingsvergunning”

M.a.w. blijkt dat de stad Leuven de intentie had om een bijkomende en autonome afwijkingsmogelijkheid te voorzien, zodat er op grond hiervan van de ABL kan worden afgeweken, die los staat van bijvoorbeeld de decretaal bepaalde afwijkingsmogelijkheid ex. artikel 4.4.1 VCRO die toelaat af te wijken van stedenbouwkundige voorschriften.

De afwijkingsnota moet dan ook slechts worden toegevoegd aan het aanvraagdossier voor zover er gebruik moet worden gemaakt van de artikelen 1.2.1 en 1.2.2 ABL om af te wijken van de ABL.

18.- Ten eerste, werd er geen gebruik gemaakt van artikel 1.2.1 ABL en 1.2.2 ABL om af te wijken van artikel 6.2.2 ABL, dat voorschrijft dat de minimale omvang een kamercomplex 30 kamers bedraagt bij een verbouwing.

Het is inderdaad zo dat er geen 30 kamers worden voorzien in onderhavig project.

Echter, de verplichting om 30 kamers te voorzien bij een verbouwing, wordt genuanceerd in het tweede lid van artikel 6.2.2. ABL. Het volledige artikel leest immers als volgt:

“Als richtnorm voor een project geldt een minimale omvang van 50 kamers bij nieuwbouw, 30 kamers bij verbouwing of herbestemming.

Kleinere projecten zijn mogelijk indien kwaliteit / meerwaarde duidelijk kan aangetoond worden of bij herbestemming/verbouwing.”

Artikel 6.2.2, lid 2 ABL laat bijgevolg kleinere projecten toe wanneer de kwaliteit van het project dit toelaat bij een verbouwing. Het gaat hier bijgevolg om de gewone toepassing van de ABL en niet om een afwijking.

Het is net op dit tweede lid dat een beroep wordt gedaan door verwerende partij. Bestreden beslissing leest dienaangaande als volgt:

(...)

Uit de motivering van bestreden beslissing blijkt aldus duidelijk dat verwerende partij géén beroep doet op artikelen 1.2.1 en 1.2.2 ABL om af te wijken, maar expliciet verwijst naar de inhoud van het tweede lid van artikel 6.2.2 ABL om te verantwoorden dat een verminderd aantal kamers aanvaardbaar hier verantwoord is.

19.- *Ten tweede is ook de afwijking van artikel 2.7.2 ABL niet gesteund op de eigen afwijkingsmogelijkheid van de ABL, maar op artikel 4.4.1 VCRO. Dit blijkt uit de motivering van bestreden beslissing:*

(...)

Artikel 2.7.2 ABL bepaalt dat de kroonlijst halverwege de aanpalende kroonlijsten ligt in hellende straten, en dat de kroonlijsthoogte gemeten wordt in het midden van de voorgevellijn.

Er is door verwerende partij toepassing gemaakt van artikel 4.4.1. VCRO om een afwijking toe te staan op de bepalingen in de ABL inzake kroonlijsthoogte, en geen gebruik gemaakt van de autonome afwijkingsmogelijkheid uit de ABL.

20.- *Ten overvloede wordt trouwens opgemerkt dat voor de toepassing van artikel 4.4.1. VCRO, deze afwijking niet expliciet gevraagd dient te worden bij de aanvraag. Dit liet de decreetgever duidelijk verstaan in de parlementaire voorbereiding bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid:*

(...)

Dit werd tevens bevestigd door de Uw Raad:

(...)

De rechten van verzoekende partij zijn tijdens het openbaar onderzoek bovendien ook niet geschonden, omdat niets hem belette om zelf de verenigbaarheid van het ontwerp met de ABL na te gaan op grond van het ingediende aanvraagdossier.

In casu was er een openbaar onderzoek uitgevoerd door de stad Leuven, zodat er geen procedureel beletsel bestond voor verwerende partij om artikel 4.4.1 VCRO toe te passen.

Het college kon wel degelijk met kennis van zaken de afwijking op artikel 4.4.1 VCRO toestaan. Het middel mist iedere juridische grondslag.

21.- *Wat ten slotte de “stilzwijgende afwijkingen” op de ABL betreft, verwijst verzoekende partij naar het tweede middelonderdeel.*

Zoals infra wordt toegelicht, wijkt het vergund niet af van de artikel 6.4.2. ABL of artikel 4.2.1.1. en 4.2.1.5. ABL zoals verzoeker aanhaalt. Wat betreft de afwijking van artikel 2.7.2. ABL, wordt verwezen naar hetgeen supra reeds uitgebreid werd uiteengezet.

3.1.2.2. Weerlegging van het tweede middelonderdeel

22.- *Verzoekende partij haalt in het tweede middelonderdeel een aantal “strijdigheden” aan, waarvan verwerende partij niet expliciet zou zijn afgeweken. Het gaat om de volgende bepalingen van de ABL:*

- artikel 2.7.2 ABL m.b.t. de kroonlijsthoogte van een gebouw in een hellende straat;*
- artikel 6.4.2. ABL m.b.t. de oppervlakte normen voor kamers;*
- artikel 4.2.1.1 en 4.2.1.5 ABL m.b.t. de opdeling van een eengezinswoning, resp. meergezinswoning in meerdere wooneenheden;*

23.- Ten eerste stel verzoekende partij ten onrechte dat niet expliciet zou zijn afgeweken van artikel 2.7.2 ABL.

Zoals hoger aangegeven, heeft verwerende partij uitvoerig gemotiveerd waarom van dit artikel kan worden afgeweken op basis van artikel 4.4.1 VCRO.

Dat het artikel 2.7.2 ABL niet expliciet bij naam werd genoemd, is niet noodzakelijk om te voldoen aan de formele motiveringsplicht. Aan de formele motiveringsplicht is namelijk voldaan wanneer de juridische en de feitelijke overwegingen die aan de beslissing ten grondslag liggen in de beslissing zelf worden opgenomen (artikel 3 Wet Motivering Bestuurshandeling). Zo wordt ook in de vaststaande rechtspraak van de Raad van State geformuleerd.

(...)

Aangaande de juridische overwegingen, moet evenwel gesteld worden dat het niet noodzakelijk is dat de motivering elk artikel en opschrift van de regelgeving vermeld. Het volstaat dat uit de beslissing met zekerheid kan worden afgeleid over welke bepalingen het gaat (...).

In casu kan er geen discussie bestaan over het feit dat verwerende partij van artikel 2.7.2 ABL is afgeweken op grond van artikel 4.4.1 VCRO, gelet op de heldere motivering hieromtrent, zoals hoger geciteerd.

24.- Ten tweede gaat verzoekende partij er ten onrechte van uit dat er een afwijking is van artikel 6.4.2 ABL. Dit artikel leest als volgt:

“Een studentenkamer moet voldoen aan de normen van het Kamerdecreet.”

Het kamerdecreet, inmiddels geïncorporeerd in de Vlaamse Wooncode, zoals uitgevoerd door het besluit van de Vlaamse Regering dd. 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen (BS 1 augustus 2013, hierna “Woningkwaliteitsbesluit”), bepaalt dat een studentenkamer een minimale oppervlakte heeft van 12 m² (artikel 2, §3 Woningkwaliteitsbesluit).

Verzoekende partij stelt in het verzoekschrift dat kamer 02.01 kleiner zou zijn dan 12 m².

25.- Vooreerst moet worden opgemerkt dat niet kan worden begrepen welk belang verzoekende partij heeft bij dit middelonderdeel.

Nochtans dient een verzoekende partij niet enkel een belang te hebben tot het indienen van het annulatieberoep, doch ook bij ieder opgeworpen middel. Een verzoeker heeft belang bij een middel als een vernietiging op basis van dit middel zou kunnen bijdragen tot het voordeel dat de verzoeker beoogt of wanneer, anders gezegd, dit middel het door de verzoeker geschetste nadeel zou kunnen weren (...).

Verzoekende partij heeft geen enkel belang bij dit middelonderdeel.

26.- Uit de plannen blijkt daarnaast ook duidelijk dat kamer 02.01 ruim voldoet aan deze oppervlakenorm. De kamer zelf heeft een grootte van 15,30 m² en zonder badkamer bedraagt de grootte nog steeds 12,10 m². Uittreksel:

[...]

Tussenkomen de partij bracht uitvergrootte plannen bij van deze kamer tijdens de beroepsprocedure om iedere twijfel, voor zover aanwezig in hoofde van verwerende partij,

hierover weg te nemen (...). Hiernaar verwijst verzoeker in tussenkomst ook uitdrukkelijk in zijn nota in tussenkomst van 11 mei 2016.

Gelet het voor iedereen in graad van beroep overduidelijk was dat de kamer groter was dan 12m², en dit ook als dusdanig op de plannen is aangegeven, is hierover logischerwijze geen opmerking gemaakt door de PSA noch door de deputatie.

27.- Ten overvloede verwijst tussenkomende partij naar de recente uitbreiding van artikel 2 van de Woningkwaliteitsbesluit met een nieuw §4. Artikel 2, §§3 en 4 van het Woningkwaliteitsbesluit lezen nu als volgt:

(...)

Om de norm van 12 m² te halen, mag de oppervlakte van de badkamer met maximaal 3m² worden meegeteld, indien de kamer vergund werd voor 1 oktober 2016.

De vergunning werd verleend op 23 juni 2016. Voor zover kamer 02.01 al kleiner zou zijn dan 12 m² wanneer het sanitair niet wordt meegeteld, quod certe non in casu, moet worden vastgesteld dat de badkamer deze oppervlakte mag complementeren.

Onder de huidige normen is de kamer in elk geval voldoende groot.

Gelet artikel 6.4.2. ABL stelt dat “een studentenkamer moet voldoen aan de normen van het kamerdecreet” en niet stelt dat een kamer 12m² groot moet zijn, voldoet de kamer op heden absoluut aan de normen.

28.- Ten derde, stelt tussenkomende partij ook vast dat er geen schending van artikel 4.2.1.1, noch van artikel 4.2.1.5 ABL voorligt, zodat hiervan ook niet hoeft afgeweken worden.

Verzoekende partij beweert dat het project in de bestaande toestand zou bestaan uit twee eengezinswoningen. Hiervoor wordt verwezen naar een vergunning van 1978 waaruit blijkt dat er in het rechtergedeelte van het gebouw een woning wordt vergund met een garage.

29.- In de eerste plaats toont verzoekende partij met de vergunning van 1978 niet aan dat er sprake is van twee eengezinswoningen in het gebouw, gelet de vergunning zich beperkt tot het rechter gedeelte van het gebouw.

In de tweede plaats moet verwezen worden naar het eerdere arrest nr. A/2015/0198 van Uw Raad, waarbij uitspraak gedaan werd over de legaliteit van de verleende vergunning van de eerste vergunningsaanvraag:

“Het wordt door geen van de partijen betwist dat in de bestaande panden, naast twee studio’s en acht kamers, ook een bestaande woning aanwezig is”

Er werd in het verleden dus niet betwist dat het om één woning gaat.

30.- Verzoekende partij ziet bovendien over het hoofd dat de definitie van eengezinswoning in de ABL inmiddels gewijzigd is. Een eengezinswoning wordt heden in de ABL immers gedefinieerd als: “een niet-gestapelde woning op een eigen perceel met een eigen voordeur die toegankelijk is vanuit het publiek domein”. De oppervlakte van de verschillende woningen is geen doorslaggevend criterium meer.

De bestaande woonst in het gebouw kan echter niet aanzien worden als een ééngezinswoning: de woonst deelt haar inkom met de gelijkvloerse studio en de bovenliggende studentenkamers. Bovendien wordt de leefruimte en keuken gedeeld met de studenten. De woonst heeft tevens geen private buitenruimte nu de gehele achtertuin gemeenschappelijk gebruikt werd door alle bewoners.

Het verbod op opdeling van ééngezinswoningen van artikel 4.2.1.1 ABL is dus niet van toepassing op voorliggend project. Desalniettemin wordt wel in het project één eengezinswoning voorzien.

Verwerende partij oordeelde dan ook terecht dat het aangevraagde in overeenstemming was met de bepalingen van de ABL omtrent het opdelen van eengezinswoningen:

(...)

Ook de stad Leuven was deze mening toegedaan.

Daarnaast vermocht verwerende partij ook acht slaan op de talrijke stukken die tussenkomende partij bijbracht in de beroepsprocedure, waaruit duidelijk blijkt dat de woning voor de vergunningsplicht voor het opdelen van woningen, reeds was opgedeeld in verschillende woningen (...).

31.- Evenmin is er sprake van een schending van artikel 4.2.1.5 ABL, dat stelt dat een woning, lees een studio of appartement, deel uitmakend van een meergezinswoning niet verder mag worden opgedeeld.

Volgens de verwerende partij, bevat het project in de bestaande toestand vergund geacht 8 kamers, 2 studio's en 1 privaat woninggedeelte. In tegenstelling tot wat verzoekende partij voorhoudt, heeft verwerende partij daarbij niet uitsluitend rekening gehouden met de plannen van de bestaande toestand, zoals gevoegd bij de vergunningsaanvraag.

Ze hield daarbij ondermeer rekening met de informatie van de dienst financiën van de stad Leuven, die bijhoudt of er voor 1 mei 2000 aangiften van kotbelastingen geschieden en de gegevens van de dienst bevolking. Voor 1 mei 2000 was het verhogen van het aantal woongelegenheden immers niet vergunningsplichtig. Dat deze gegevens werden gebruikt, blijkt duidelijk uit de motivering van bestreden beslissing.

(...)

De aanwezig studio's kunnen immers niet als studio's beschouwd worden in de zin van de ABL.

Een studio wordt in de ABL gedefinieerd als "een woning al dan niet met aparte slaapkamer(s), waarin wel de volgende voorzieningen aanwezig zijn: WC, bad of douche en kookgelegenheid. Een studio heeft een minimale oppervlakte van 25m²"

De 'studio' 51/0002 heeft een oppervlakte van slechts 19,10 m² en beschikt de 'studio' 51A/0001 niet over een eigen WC, maar bevindt deze zich in de gemeenschappelijke inkomhal. Verwerende partij merkte dit dan ook terecht op in de bestreden beslissing.

(...)

De vergund geachte toestand van het project wordt door de deputatie uitgebreid geanalyseerd en gemotiveerd. Dit getuigt van een afdoende en zorgvuldige motivering. Er ligt dan ook geen schending van de formele motiveringsplicht voor.

...

4.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

“ ...

11.

Onderdeel 1:

Het standpunt van verwerende partij bestaat er uit dat verzoekende partij wel zou beschikt hebben over informatie omtrent de betrokken afwijkingen nu zij deze zelf had moeten kunnen afleiden uit het ontwerp van de aanvraag.

Verwerende partij verwijst hierbij uitsluitend naar artikel 4.4.1 VCRO en bewaart het volstrekte stilzwijgen omtrent de voorschriften van de ABL en de samenlezing van deze stedenbouwkundige verordening met artikel 4.4.1 VCRO.

Enkel en alleen op basis van de hoger aangehaald artikelen van het ABL dient te worden besloten dat de afwijkingen op het ABL dienden te worden aangevraagd en dat de aanvraag diende te worden vergezeld van een motivatienota in die zin.

12.

Hoewel in artikel 4.4.1 VCRO, in tegenstelling tot de ABL, niet uitdrukkelijk de vereiste staat vermeld dat afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften worden aangegeven in het aanvraagdossier, ligt de geest van dit artikel wel degelijk in lijn met de tekst van het ABL.

Verwerende partij verwijst ten onrechte slechts naar een deel van de parlementaire voorbereiding bij artikel 4.4.1 VCRO. Voor de goede orde zal verzoekende partij het betrokken onderdeel volledig weergeven;

(...)

In casu is er hoegenaamd geen sprake van een zogenaamde 'vergetelheid' of 'onbekendheid' met de stedenbouwkundige voorschriften van het ABL en al helemaal niet van een beperkte afwijking.

13.

Daarenboven is het in strijd met de geest van artikel 4.4.1 VCRO dat de aanvrager een motivering voor een afwijking zou kunnen indienen na het openbaar onderzoek. Hierdoor zou de vergunningverlenende overheid rekening houden met dit stuk bij het toestaan van de afwijking, zonder dat deze motiveringsnota betrokken werd in het openbaar onderzoek en zonder dat de burgers de kans hebben gehad om op deze motivering hun bezwaren te laten gelden. Nochtans is het al dan niet verlenen van de afwijking en het onderzoek en de motivering hieromtrent, essentieel voor het al dan niet afleveren van de vergunning.

14.

Tussenkomen partij stelt dat er geen verplichting was om een afwijking aan te vragen en te motiveren in een motiveringsnota conform het ABL.

15.

Omtrent artikel 6.2.2 ABL stelt tussenkomen partij dat er zowel door de aanvrager, als door de bestreden beslissing gebruik werd gemaakt van het tweede lid van artikel 6.2.2 ABL dat stelt dat:

(...)

In tegenstelling tot wat tussenkomende partij aanvoert, geldt, teneinde van de algemene richtnorm af te wijken (50 kamers bij nieuwbouw, 30 kamers bij verbouwing of herbestemming), een verzwaarde motiveringsplicht.

Als toelichting bij artikel 6.2.2 VCRO wordt de volgende voorwaarde opgelegd:

"Elk project wordt beoordeeld op basis van volgende algemene stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- Goede stedenbouwkundige inpassing: bouwvolume, schaal, architecturale kwaliteit, erfgoedwaarden;*
- Voldoende parkeervoorzieningen voor fietsen en auto's op locatie;*
- Sociaal veilige inrichting woonomgeving;*
- Hinder naar ev. aanpalende wijken inperken;*

Eigen collectieve buitenruimte; Aanwezigheid van voorzieningen, aanvullend op complexniveau (indien geen buurtvoorzieningen aanwezig)."

In tegenstelling tot het standpunt van tussenkomende partij en de motivering van de bestreden beslissing, is er aldus geen sprake van enig automatisme. De regel bij een verbouwing of herbestemming betreft een minimum van 30 kamers, kleinere projecten zijn mogelijk maar zijn hierop duidelijk een uitzondering. Teneinde deze uitzondering toe te laten was, op basis van de ABL, een uitgebreide motivering noodzakelijk op basis van de elementen die door de ABL worden voorgeschreven.

De bestreden beslissing liet dit op volstrekte wijze na en stelde slechts het volgende:

" i) Artikel 62 voorziet als richtnorm 30 kamers bij een verbouwingsproject. Het artikel stelt verder dat kleinere projecte mogelijk zijn bij herbestemming of verbouwing. Het voorliggend project betreft een verbouwingsproject waarvoor in het verleden grotere volumes werden geweigerd. Het is dus aanvaardbaar dat het project met een volume gelijkaardig aan het bestaande volume een kleiner programma heeft."

16.

Omtrent de toegestane afwijking van artikel 2.7.2 ABL, beroept tussenkomende partij zich tevergeefs op een fictief onderscheid tussen een afwijking die zou worden toegestaan op de ABL en een afwijking die zou worden toegestaan op basis van artikel 4.4.1 VCRO.

Hierbij spreekt tussenkomende partij zichzelf tegen. Eerder in haar wederantwoordnota stelt zij dat de procedurevoorschriften inzake een afwijking van het ABL van toepassing zijn zodra er sprake is van een afwijking van het ABL, en in dit onderdeel stelt zij dat er een afwijking wordt gegeven op een voorschrift van het ABL, maar dat er slechts naar artikel 4.4.1 VCRO dient te worden gekeken.

Het spreekt voor zich dat de voorschriften van het ABL inzake verzwaarde motiveringsplicht en het indienen motiveringsnota op geen enkele wijze buiten spel worden gezet door de voorschriften van artikel 4.4.1 VCRO. Ook de bestreden beslissing stelt niets in die zin, maar bewaart integendeel slechts stilzwijgen omtrent hoger vermelde verplichtingen die voortvloeien uit de ABL.

Onderdeel 2:

(...)

18.

Ten eerste dient te worden vastgesteld, zoals reeds eerder uiteengezet, dat het project in strijd is met artikel 2.7.2 ABL inzake de kroonlijsthoogte, nu de kroonlijsthoogte niet halverwege de aanpalende kroonlijsten ligt.

(...)

19.

Verwerende partij verwijst ten onrechte naar een onderdeel van de bestreden beslissing waarbij een afwijking wordt toegestaan op artikel 2.7.5 ABL.

Artikel 2.7.5 ABL heeft echter betrekking op de dakvorm en schrijft het volgende voor:

"2.7.5. De dakvorm van een gebouw in gesloten bebouwing:

In homogene gebieden / wijken met een specifieke typologie wordt de "gemiddelde / meest voorkomende dakvorm" gevolgd.

In heterogene gebieden is de dakvorm vrij maar gelden volgende beperkingen:

- het volume boven de kroonlijst bevindt zich binnen een zichtbelemmeringshoek van 45° gemeten vanaf de kroonlijst;*
- bij hellende daken wordt de dakhelling van één van de aanpalende gebouwen overgenomen."*

Verwerende partij kan dan ook bezwaarlijk op deze wijze aantonen dat er een afwijking werd toegestaan voor wat betreft artikel 2.7.2 ABL.

20.

Tussenkomende partij daarentegen erkent wel dat er geen expliciete afwijking werd toegestaan op artikel 2.7.2 ABL. Tussenkomende partij voert daarbij aan dat er een afwijking werd toegestaan op een verkeerd artikel van de ABL, maar dat de rechtsonderhorige op basis van de overige motivering van de bestreden beslissing zou moeten kunnen opmaken dat er eigenlijk een afwijking werd toegestaan op artikel 2.7.2 ABL.

Tussenkomende partij verwijst hiervoor naar algemene rechtspraak die stelt dat de vergunningsbeslissing niet elke rechtsregel expliciet dient te vermelden en dat de motiveringsplicht erin bestaat dat de betrokkene in de mogelijkheid zou zijn de motieven te kennen van de beslissing die hem aanbelangt, zodat hij kan nagaan of het bestuur is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn.

Uiteraard is een dergelijke algemene rechtspraak niet van toepassing op dit concrete geval. In casu heeft de vergunningverlenende overheid zelf expliciet vermeld voor welk artikel een afwijking wordt toegekend, namelijk artikel 2.7.5 ABL. Indien de rechtsonderhorige zou moeten besluiten dat er eigenlijk een afwijking werd toegekend voor een ander artikel, zou dit ingaan tegen de expliciete bewoording van de tekst van de bestreden beslissing.

Zoals tussenkomende partij terecht stelt, moet er door de betrokkene worden nagegaan of er door de overheid bij het nemen van de beslissing de in rechte en in feite juiste gegevens werden betrokken. In casu kan verzoekende partij vaststellen dat dit niet het geval is. Er werd ten onrechte geen afwijking toegestaan op artikel 2.7.2 ABL en de bewering van verwerende partij en van tussenkomende partij dat de toegestane afwijking op artikel 2.7.5, eigenlijk een afwijking zou moeten inhouden van artikel 2.7.2 ABL, bevestigt deze stelling enkel.

Daarenboven kan bezwaarlijk worden verdedigd dat, wanneer een vergunningsbeslissing een afwijking toestaat op een specifiek stedenbouwkundig voorschrift, het betrokken artikel waarvan wordt afgeweken niet expliciet dient te worden vermeld. Er kan bezwaarlijk worden volgehouden dat de rechtsonderhorige uit de motivering van de bestreden beslissing maar moet opmaken over welk artikel het zou gaan.

Er dient niet te worden vergeten dat een afwijking op stedenbouwkundige voorschriften, die een uiting vormen van de goede ruimtelijke ordening, als een uitzondering dient te worden beschouwd en dat een afwijking van deze voorschriften uiteraard gepaard zal gaan met een verzwaarde motiveringsplicht.

21.

Ten tweede dient te worden vastgesteld dat de vloeroppervlakte van kamer 0201 kleiner is dan 12 m². Dit maakt een schending uit van artikel 6.4.2 ABL dat stelt dat een studentenkamer moet voldoen aan de normen van het Kamerdecreet. Op heden moet een studentenkamer volgens dit decreet minimaal 12 m² groot zijn.

(...)

22.

Verwerende partij gaat slechts op zeer beperkte wijze in op dit onderdeel en stelt slechts volgens de plannen zou blijken dat de betrokken kamer wel ruim genoeg zou zijn.

Verwerende partij is echter niet in staat om een onderdeel van de bestreden beslissing aan te halen waaruit een dergelijk onderzoek of een dergelijke motivering zou blijken of waaruit zou blijken dat op dit punt kan worden afgeweken van de eerdere beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen.

Integendeel, verwerende partij verwijst naar een algemeen onderdeel van de bestreden beslissing waarin wordt gesteld dat de bestreden beslissing conform zou zijn aan artikel 4.3.1 VCRO. Uit deze verwijzing blijkt duidelijk de onmacht van verwerende partij om de argumentatie van verzoekende partij concreet te weerleggen.

23.

Ook tussenkomende partij kan op dit punt niet overtuigen. Tussenkomende partij verwijst naar de plannen en stelt dat de kamer 12,10 m² oppervlakte heeft.

Tussenkomende partij stelt dat op basis van de plannen het 'logisch' was dat de kamer voldeed en dat er hierdoor geen opmerkingen werden opgenomen.

Dit logisch en stilzwijgend karakter van de bestreden beslissing hieromtrent is weinig geloofwaardig gelet op het negatieve advies van de dienst wonen van stad Leuven, de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen én het beroepschrift van verzoekende partij.

Het is niet aan verzoekende partij om effectief aan te tonen dat de betrokken kamer niet voldoet aan het ABL, verzoekende partij kan volstaan met de verwijzing naar het gebrek aan onderzoek of motivering hieromtrent in de bestreden beslissing, ondanks tegenstrijdige elementen in het administratief dossier.

Er dient te worden opgemerkt dat artikel 1.3 ABL het volgende stelt:

"De som van de oppervlakte van elke ruimte in de woning met een vrije hoogte van 2.20 meter of meer, gemeten op vloerniveau langs de binnenomtrek van de scheidingsconstructies die de woning omhullen. Ruimtes onder hellende daken

worden meegerekend in de nettovloeroppervlakte van de woning vanaf een vrije hoogte van 1,80 meter."

24.

Tussenkomen partij stelt daarenboven ten onrechte dat de ABL op zichzelf niet zou bepalen dat een kamer 12 m² zou dienen te omvatten.

Artikel 1.3 ABL stelt het volgende:

"Een kamer: Een woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: WC; bad of douche; kookgelegenheid, en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

Een kamer heeft een minimale netto vloeroppervlakte van 12m²."

25.

Daarenboven beroept verzoekende partij zich ten onrechte op wijzigingen van artikel 2, §3 van het Besluit van de Vlaamse regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen.

De wijziging waarop tussenkomen partij zich beroept, werd doorgevoerd bij wege van Besluit van de Vlaamse Regering van 15 juli 2016 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 juli 2013 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor woningen, wat betreft de procedure en de technische normen.

Conform artikel 8 van dit besluit treedt het besluit slechts in werking op 1 oktober 2016, zodat het niet van toepassing is op onderhavig dossier.

26.

Ten derde dient te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing een schending uitmaakt van artikel 4.2.1.1 ABL dat voorschrijft dat het verboden is om een eengezinswoning op te delen in meerdere woonegelegenheden, minstens van artikel 4.2.1.5 ABL dat voorschrijft dat het verboden is om een woning die deel uitmaakt van een meergezinswoning op te delen in meerdere woonegelegenheden.

(...)

28.

In tegenstelling tot wat tussenkomen en verwerende partij aanvoeren was het in casu wel degelijk noodzakelijk voor de vergunningverlenende overheid om verder te kijken naar de huidige bestaande toestand en rekening te houden met het feit dat zowel op vlak van vergunning, als op vlak van feitelijk gebruik er twee aparte woningen dienen te worden onderscheiden.

Er was daarenboven sprake van een stedenbouwkundige vergunning, die niet in het onderzoek werd betrokken. Het is onmogelijk om een vergund geachte toestand te onderzoeken en daarbij geen rekening te houden met het feit dat er een vergunning voorhanden is.

..."

5.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting stelt de tussenkomen partij nog dat de bestreden beslissing wel naar het oude artikel 7.5 van de bouwverordening verwijst, maar dat het duidelijk is dat de verwerende partij het huidige artikel 2.7.2 betreffende de kroonlijsthoogte bedoelt. De inhoud

van artikel 2.7.2 van de bouwverordening stemt overeen met artikel 7.5 ABL in de oude nummering.

Beoordeling door de Raad

1.1.

De verzoekende partij betoogt, in het eerste middelonderdeel, dat de verwerende partij de aanvraag van de tussenkommende partij in strijd met of in afwijking van diverse stedenbouwkundige voorschriften van de Algemene Bouwverordening van de stad Leuven (vervolgens: ABL) vergund heeft. Uit artikel 1.2.2 ABL blijkt dat een afwijking maar verleend kan worden op grond van een bij de aanvraag te voegen motiveringsnota met een reglementair bepaalde minimale inhoud. De bestreden beslissing kent een afwijking toe op artikel 6.2.2 ABL betreffende de minimale omvang van verbouwingsprojecten ten behoeve van studentenhuisvesting zonder een gemotiveerde aanvraag van de tussenkommende partij in die zin. Evenmin formuleert de bij de aanvraag gevoegde nota een gemotiveerd verzoek om af te wijken van artikel 2.7.2 ABL dat de kroonlijsthoogte van een gebouw in gesloten bebouwing in een hellende straat regelt. De verzoekende partij wijst voorts op de in het tweede middelonderdeel aan de orde gestelde afwijkingen die niet gemotiveerd aangevraagd werden en waarover de verwerende partij in de bestreden beslissing het stilzwijgen bewaart.

Uit het ontbreken van het door artikel 1.2.2 ABL voorgeschreven gemotiveerd verzoek tot afwijkingen in het aanvraagdossier leidt de verzoekende partij een schending van de substantiële vormvereiste van het openbaar onderzoek af. Omwonenden hebben niet de gelegenheid gekregen om zich geïnformeerd over de in de aanvraag begrepen afwijkingen uit te spreken en werden in hun recht op inspraak geschaad. Daardoor heeft de verwerende partij zich ook niet met kennis van zaken over de aanvraag uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening kunnen uitspreken.

1.2.

In het tweede middelonderdeel hekelt de verzoekende partij dat de verwerende partij een aanvraag vergunt die in strijd is met diverse voorschriften van de ABL, zonder expliciet een afwijking van die voorschriften te verlenen. De verzoekende partij vermeldt in de eerste plaats opnieuw artikel 2.7.2 ABL. Daarnaast stelt de verzoekende partij dat de vloeroppervlakte van kamer 0201 onder de minimale drempel van 12 m² valt, wat een schending van artikel 6.4.2 ABL uitmaakt. De verwerende partij heeft daar geen aandacht voor, ondanks de tegenaanwijzingen in de vergunningsprocedure in het advies van de stedelijke dienst Wonen, de beslissing van het college van burgemeester en schepenen en het administratief beroepschrift. Tot slot voert de verzoekende partij een schending aan van artikel 4.2.1.1 ABL dat verbiedt om een eengezinswoning in meerdere woongelegenheden op te delen, minstens van artikel 4.2.15 ABL dat verbiedt om een woning in een meergezinswoning op te delen in meerdere woongelegenheden. Het wordt de verwerende partij verweten dat zij de vergunde toestand van de panden niet onderzocht heeft, evenmin hoeveel vergunde woningen, met inbegrip van studio's, er volgens het ABL behouden moeten worden. De vergunde en niet de bestaande feitelijke toestand moet als maatstaf worden genomen.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag in strijd is met voorschriften van een stedenbouwkundige verordening, tenzij er daarvan op geldige wijze afgeweken is.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt de perken waarbinnen het vergunningverlenend bestuur in een vergunning afwijkingen kan toestaan op stedenbouwkundige voorschriften. Het bepaalt dat de afwijkingen enkel betrekking mogen hebben op de perceelafmetingen, alsmede op de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, en niet op de

bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Bovendien vereist artikel 4.4.1, §1 VCRO dat het om 'beperkte' afwijkingen gaat, wat inhoudt dat er geen afwijkingen toegestaan mogen worden die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het plan of de stedenbouwkundige verordening.

Als afwijkingsregeling verplicht artikel 4.4.1, §1 VCRO het vergunningverlenend bestuur om de essentiële keuzes van de planoverheid of de auteur van de stedenbouwkundige verordening te eerbiedigen. Daarvan te onderscheiden is een afwijking in een vergunning die steunt op een afwijkingsregeling in het plan of de verordening zelf. Voor zover de toepassingsvoorwaarden daarvan vervuld zijn, berust de afwijking op een keuze van de bevoegde overheid zelf, blijft de aanvraag binnen de contouren van het plan of de verordening en kan zij worden vergund zonder dat artikel 4.4.1, §1 VCRO toegepast moet worden.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO, dat tot doel heeft om de bevoegdheid van de planoverheid of de auteur van de stedenbouwkundige verordening ten aanzien van het vergunningverlenend bestuur te vrijwaren, kan evident niet worden aangewend om de bevoegdheid van die planoverheid of auteur van de verordening zelf aan banden te leggen (RvS 7 juli 2015, nr. 231.879). Waar het vergunningverlenend bestuur niet mag raken aan de essentiële gegevens van het plan of de verordening en enkel afwijkingen op de limitatief opgesomde categorieën van voorschriften mag toestaan, kan de voor het plan of de verordening bevoegde overheid gedifferentieerde regelingen uitvaardigen op het vlak van onder meer de bestemming en het aantal bouwlagen, en daarbij bepalen welke afwijkingen onder welke voorwaarden mogelijk zijn. Of de marge voor afwijkingen ruim dan wel strikt afgebakend is, wordt in het plan of de verordening zelf bepaald en is niet aan de door artikel 4.4.1, §1 VCRO gestelde vereiste van 'beperkte' afwijkingen onderworpen.

Evenmin geldt voor afwijkingen op grond van een in het plan of de verordening opgenomen afwijkingsregeling de in artikel 4.4.1, §1 VCRO gestelde voorwaarde dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen wordt, onverminderd de toepasselijkheid van andere gronden die tot een openbaar onderzoek verplichten. De aanvraag wordt dan binnen de grenzen van het plan of de verordening vergund. Wanneer daarentegen artikel 4.4.1, §1 VCRO als rechtsgrond voor de afwijking dient en de contouren van het plan of de verordening verlaten worden, is een openbaar onderzoek over de aanvraag op grond van die bepaling verplicht.

3.

Artikel 1.2.1 ABL bepaalt dat het vergunningverlenend bestuur op gemotiveerd verzoek van de aanvrager afwijkingen kan toestaan op de bepalingen van de verordening. De aanvraag bevat daartoe een motiveringsnota die de afwijking beschrijft en motiveert. Artikel 1.2.2 ABL regelt de inhoud van de motiveringsnota en bepaalt wat er minimaal aan bod moet komen, zoals een opsomming van de bepalingen van de ABL waarvan er afgeweken wordt, een beschrijving van de aard en omvang van alle afwijkingen en een verantwoording waarom er niet aan de betrokken bepalingen voldaan wordt.

De enkele toepassing van die afwijkingsregeling om een afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften van de ABL te verlenen, noopt niet tot een openbaar onderzoek. De vergunde aanvraag blijft dan immers binnen de contouren van de ABL. De toelichting bij de ABL vermeldt overigens dat de afwijkingsregeling het mogelijk maakt om afwijkingen te vergunnen "zonder de beperkingen en procedurevoorwaarden die het decreet oplegt voor de mogelijkheden tot afwijking van een RUP, BPA of verkavelingsvergunning". Het is dus de bedoeling van de stellers van de verordening om het vergunningverlenend bestuur meer mogelijkheden te bieden voor het verlenen van afwijkingen dan artikel 4.4.1, §1 VCRO toestaat, maar die mogelijkheid te verbinden aan de voorwaarde van een uitdrukkelijk verzoek in de vorm van een motiveringsnota.

4.1.

Artikel 2.7.2 ABL bepaalt:

“ ...

De kroonlijsthoogte van een gebouw in gesloten bebouwing:

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

In hellende straten:

- *ligt de kroonlijst halverwege de aangrenzende kroonlijsten;*
- *wordt de kroonlijsthoogte gemeten in het midden van de voorgevellijn.*

...”

Het wordt niet betwist dat de in de aanvraag begrepen kroonlijst niet halverwege de aangrenzende kroonlijsten (6,15 meter links en 9,95 meter rechts) ligt. De kroonlijsthoogte van het linker deel (nr. 51A) bedraagt 6,15 meter, van het rechter deel (nr. 51) 6,96 meter.

Met toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO staat de verwerende partij een afwijking op artikel 2.7.2, tweede lid ABL toe. De verwerende partij motiveert:

“ ...

In toepassing van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan er een afwijking gegeven worden voor de strijdigheid met artikel 7.5 van de algemene bouwverordening. In dit geval kan immers niet gesproken worden van een duidelijke ritmiek waarbij gelijkaardige volumes in een hellende straat stelselmatig verspringen. Het is dus aanvaardbaar dat de kroonlijst niet zomaar halverwege de aanpalende kroonlijsten zit, maar dat gezocht wordt naar een gepaste overgang tussen het hoger volume met wachtgevel rechts en het lager volume links. Het bestaande volume wordt rechts licht verhoogd, maar is nog steeds een stuk minder hoog dan de rechter naburige woning. De voorgestelde compositie is om deze reden ruimtelijk aanvaardbaar.

...”

De verzoekende partij wordt niet gevolgd waar zij tot de schending van de vormvereiste van het openbaar onderzoek besluit omdat de aanvraag geen motivatienota bevat, die in overeenstemming met de inhoudelijke eisen van artikel 1.2.1 ABL de bedoelde afwijking beschrijft en motiveert. In de eerste plaats gaat de verzoekende partij eraan voorbij dat de afwijking niet op grond van de in artikel 1.2.1 besloten afwijkingsregeling verleend is. De verwerende partij maakt toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO om de afwijkende kroonlijsthoogtes te vergunnen. Het is aan de verzoekende partij te argumenteren waarom die afwijking niet als een ‘beperkte’ afwijking in de zin van die bepaling zou kunnen gelden. Het ontbeert het middel aan enige argumentatie om daarvan te overtuigen. Dat klemmt des te meer daar het, zoals nog blijkt, om de enige afwijking gaat. De toepasselijkheid van artikel 4.4.1, §1 VCRO vergt daarbij niet dat de aanvrager uitdrukkelijk om de beoogde afwijking verzocht heeft.

Het staat bovendien vast dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd. Het blijkt dat de beschrijvende nota bij de aanvraag uitdrukkelijk melding maakt van de afwijking van de regel dat de kroonlijst halverwege de aangrenzende kroonlijsthoogtes ligt en motiveert waarom er voor een lagere kroonlijsthoogte gekozen wordt. Wel verwijst de nota naar artikel 2.7.3 in plaats van 2.7.2 ABL, wat alleen maar als een materiële misslag geduid kan worden. De verantwoording luidt dat de afwijking een getrapte verspringing tussen de twee naburige panden mogelijk maakt om het hoogteverschil van 3,60 meter tussen de aangrenzende kroonlijsthoogtes op te vangen. Er is met andere woorden een motivering voor de afwijking. Het is dus niet juist dat de motivering voor

de afwijking pas na het openbaar onderzoek verstrekt werd. Waarom de verstrekte toelichting in de beschrijvende nota niet zou volstaan voor een zinvolle uitoefening van het recht op inspraak, licht de verzoekende partij niet toe.

4.2.

Artikel 6.2.2 ABL bepaalt:

“ ...

Als richtnorm voor een project geldt een minimale omvang van 50 kamers bij nieuwbouw, 30 kamers bij verbouwing of herbestemming.

Kleinere projecten zijn mogelijk indien kwaliteit / meerwaarde duidelijk kan aangetoond worden of bij herbestemming/verbouwing.

...”

De toelichting bij die bepaling vermeldt de “stedenbouwkundige randvoorwaarden” op basis waarvan elk project beoordeeld moet worden, onder meer op grond van een goede stedenbouwkundige inpassing qua bouwvolume, schaal en architectonische kwaliteit, van voldoende parkeervoorzieningen voor fietsen en auto's, het inperken van hinder voor aanpalende wijken en de aanwezigheid van een eigen collectieve buitenruimte.

Ten onrechte onderwerpt de verzoekende partij de toepassing van artikel 6.2.2 ABL aan de in artikel 1.2.1 ABL gestelde voorwaarde van een nota die de “afwijking” beschrijft en motiveert. De in artikel 1.2 ABL opgenomen regeling laat het vergunningverlenend bestuur toe om afwijkingen toe te staan “op de bepalingen van deze verordening”. De bepaling van artikel 6.2.2, tweede lid ABL stelt expliciet dat verbouwingsprojecten mogelijk zijn die kleiner zijn dan de in het eerste lid vermelde “richtnorm”.

In de bestreden beslissing motiveert de verwerende partij dat de aanvraag “een verbouwingsproject (betreft) waarvoor in het verleden grotere volumes werden geweigerd” en dat het “dus aanvaardbaar (is) dat het project met een volume gelijkaardig aan het bestaande volume een kleiner programma heeft” dan de richtnorm van dertig kamers.

Die specifiek aan artikel 6.2.2 ABL gewijde paragraaf mag niet van de overige motieven ter verantwoording van de ruimtelijk-stedenbouwkundige toelaatbaarheid van de aanvraag worden geïsoleerd. De verwerende partij motiveert waarom de hinder die uitgaat van een vermeerdering van het aantal woongelegenheden (van elf naar twintig) voor de omwonenden aanvaardbaar bevonden wordt. Zij evalueert de dakvorm, het bouwvolume, de verticale gevelgeleding en verspringingen in het volume, en overweegt dat als gevolg van de afbraak van de achterbouwen de tuin in haar functie van buitenruimte hersteld wordt. Voorts motiveert de verwerende partij dat de aanvraag voldoet aan het reglementair vereiste aantal parkeervoorzieningen en fietsenstallingen. Dat zijn de door artikel 6.2.2 ABL bedoelde “stedenbouwkundige randvoorwaarden” op grond waarvan de toelaatbaarheid van een verbouwingsproject beoordeeld moet worden. De toets aan die randvoorwaarden ligt duidelijk in de overige motieven besloten.

5.1.

Waar de verzoekende partij, in het tweede middelonderdeel, uit de onjuiste verwijzing naar artikel 2.7.5 ABL afleidt dat de bestreden beslissing geen expliciete afwijking op artikel 2.7.2 ABL toegekend heeft en dat de rechtsonderhorige misleid werd, vervalt zij in formalistische kritiek. Met de tussenkommende partij wordt er aangenomen dat de verwijzing in de bestreden beslissing naar artikel 2.7.5 ABL, dat de dakvorm van een gebouw in gesloten bebouwing betreft, op een materiële vergissing berust. De verwerende partij heeft zich duidelijk rekenschap gegeven van de inhoud van

artikel 2.7.2 ABL en de afwijking in het licht daarvan beoordeeld. De foutieve verwijzing naar artikel 2.7.5 ABL tast de regelmatigheid van de motivering niet aan.

5.2.

Artikel 1.3 ABL definieert een 'kamer' als "een woning waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: WC; bad of douche; kookgelegenheid, en waarvan de bewoners voor deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt". Het bepaalt dat een kamer een minimale netto vloeroppervlakte van 12 m² heeft.

Artikel 6.4.2 ABL bepaalt dat een studentenkamer "moet voldoen aan de normen van het Kamerdecreet". De toelichting verduidelijkt dat dit neerkomt op minimaal 12 m², waarbij "de badkamer/sanitair/inkomsas niet meegeteld (mag) worden".

In eerste administratieve aanleg heeft het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven in zijn beslissing van 26 februari 2016 aan de vergunning in overeenstemming met het advies van 7 december 2015 van de dienst Wonen de voorwaarde verbonden dat "de netto-vloeroppervlakte [van kamer 0201] minstens 12 m² bedraagt, wat op dit moment onvoldoende is". De verzoekende partij heeft in haar administratief beroepschrift daarop de aandacht gevestigd.

Anders dan de tussenkomenende partij opwerpt, heeft de verzoekende partij er als omwonende belang bij dat de verwerende partij geen project voor studentenhuisvesting vergunt die de kwantitatieve normen, waaronder de minimale vloeroppervlakte van een kamer, overschrijdt. Die kritiek dient het belang waarop de ontvankelijkheid van het beroep steunt en kan, bij gegrondverklaring, in de gebeurlijk te hernemen administratieve beroepsprocedure leiden tot een weigering of vermindering van de omvang van het project.

Het bij de aanvraag gevoegde plan van de niveaus 1 en 2 vermeldt als totale oppervlakte van kamer 0201 een oppervlakte van 15,30 m². Uit het administratief dossier blijkt dat de tussenkomenende partij aan de verwerende partij uitvergroete plannen voorgelegd heeft met gedetailleerde afmetingen van kamer 0201 ter weerlegging van de beweerde strijdigheid met de oppervlakenorm van minimaal 12 m². Daaruit blijkt dat de oppervlakte van de kamer zonder badkamer 12,10 m² bedraagt.

In die omstandigheden volstaat het niet dat de verzoekende partij zich beperkt tot een verwijzing naar het advies van de dienst Wonen en het collegebesluit, en voor het overige stelt dat het niet aan haar is om aan te tonen dat de betrokken kamer niet aan de ABL voldoet. De verzoekende partij betwist niet dat de detailplannen een verduidelijking van de plannen van de aanvraag zijn en toont de feitelijke onjuistheid ervan niet aan.

5.3.

Artikel 4.2.1.1 ABL verbiedt principieel de opdeling van een eengezinswoning in meerdere woongelegenheden. Artikel 1.3 ABL verstaat onder een 'eengezinswoning' of 'gezinswoning' een "niet-gestapelde woning op een eigen perceel met een eigen voordeur die toegankelijk is vanuit het publiek domein".

Op grond van artikel 4.2.1.5 ABL is het verboden om een woning die deel uitmaakt van een meergezinswoning op te delen in meerdere woongelegenheden.

In haar administratief beroepschrift heeft de verzoekende partij gesteld dat het gebouw twee eengezinswoningen telt en een onderzoek naar de vergunde toestand bepleit.

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing:

“ ...

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.

Zoals reeds in besluiten van vorige aanvragen gesteld wordt de woning op basis van aangiften bij de dienst financiën en informatie met betrekking tot huisnummering beschouwd als een meergezinswoning. In het gebouw zijn 8 kamers, 2 studio's en 1 privaat woninggedeelte ondergebracht. 1 studio zit in het linker gedeelte van het pand, dat door de doorrit van de rest van het gebouw gescheiden wordt. De oppervlakte van deze studio bedraagt 26.50m². De andere 'studio' zit in het rechter hoofdvolume en heeft slechts een oppervlakte van 19.10m². Hoewel deze ruimte misschien voorzag in een WC, bad of douche, kookgelegenheid en leefruimte moet deze studio volgens de huidige definities in de verordening beschouwd worden als studentenkamer. Een studio heeft immers een minimale oppervlakte van 25m². Tijdens de hoorzitting oppert de aanvrager dat de 'studio' van 26.5m² evenmin als studio moet beschouwd worden, omdat hier geen toilet was geïntegreerd. Hier is enkel een gemeenschappelijke wc aanwezig in de gemeenschappelijke traphal. Op die manier zijn niet alle voorzieningen (wc, bad of douche en kookgelegenheid) aanwezig en voldoet de ruimte niet aan de definitie van een studio van de algemene bouwverordening. Na nazicht van de plannen bestaande toestand blijkt dit te kloppen. Ook op de plannen van de bestaande toestand naar aanleiding van een vorige vergunningsaanvraag stond deze wc in de gemeenschappelijke gang ingetekend (volgens de toenmalige bouwverordening vormde vooral de oppervlakte van de woning een belemmering voor de opdeling). Er moet dus worden uitgegaan van een bestaande toestand met één woning en tien studentenkamers.

d) Sinds de vorige aanvraag is de algemene bouwverordening van de stad Leuven gewijzigd, waarbij een aantal artikels en definities werden aangepast. Zo wordt geen onderscheid gemaakt in de oppervlakte van de bestaande woning en is de definitie van een eengezinswoning licht gewijzigd. Het is duidelijk dat in dit project een aantal bijkomende studentenkamers worden gerealiseerd die ontstaan door de opdeling (of grondige herstructurering) van de bestaande woning en de kamers. Er wordt in dit project evenwel een eengezinswoning behouden. De aanvraag is dus in overeenstemming met de bepalingen omtrent opdeling van de algemene bouwverordening.

...”

Het wordt niet betwist dat de vergunde aanvraag een eengezinswoning in het pand nr. 51A onderbrengt met een netto oppervlakte van circa 125 m² en dat de oppervlakte van de aansluitende tuin ongeveer 77 m² bedraagt.

De verzoekende partij beweert wel, maar toont niet aan dat de vergunde toestand uit twee eengezinswoningen zou bestaan en dat er in strijd met de ABL een eengezinswoning teloor zou gaan. Zij verwijst als bewijs naar een “stedenbouwkundige vergunning van 1978” waaruit zou blijken dat er in het rechtergedeelte van het gebouw een woning met garage vergund werd. Wat de verzoekende partij als “bewijsstuk” bijbrengt, is evenwel geen “stedenbouwkundige vergunning van 1978” maar een bouwaanvraag gedateerd op 18 januari 1979. Die aanvraag betreft enkel het pand nr. 51 en bewijst, zelfs als ze vergund zou zijn, het bestaan van twee eengezinswoningen niet. Uit het administratief dossier blijkt overigens niet eens dat de verzoekende partij dat “bewijsstuk” aan de verwerende partij voorgelegd heeft.

Het vroegere artikel 99, §1, eerste lid, 7° van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening heeft de wijziging in een gebouw van het aantal woongelegenheden die voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande bestemd zijn, aan de stedenbouwkundige vergunningsplicht onderworpen. In de administratieve beroepsprocedure heeft de tussenkomen partij stukken neergelegd om aan te tonen dat de opdeling in meerdere woongelegenheden al vóór de invoering van de vergunningsplicht op 1 mei 2000 voltrokken was. Het gaat onder meer om aangiften van de personenbelasting uit 1991 en 1998 tot bewijs dat het pand kamers bevatte die aan studenten verhuurd werden. In de bestreden beslissing steunt de verwerende partij op de neergelegde “aangiften bij de dienst financiën”. De appreciatie van het bewijsmateriaal behoort tot de door de rechter te eerbiedigen beoordelingsvrijheid van het vergunningverlenend bestuur. Het rechterlijk toezicht daarop moet marginaal blijven. Er moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij afziet van betwisting van de bewijsstukken.

Evenmin formuleert de verzoekende partij kritiek op de herkwalificatie van de studio in het linker volume als studentenkamer, vanwege de oppervlakte van minder dan 15 m², en de herkwalificatie van de studio in het rechter pand als studentenkamer, vanwege de afhankelijkheid van een wc in de gemeenschappelijke traphal.

De aangevoerde schending van artikel 4.2.1.1 en 4.2.1.5 ABL wordt niet aangetoond.

6.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Een tweede middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 4.3.1 §1 en artikel 4.7.15 VCRO *juncto* artikel 11 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging (vervolgens: Besluit Openbaar Onderzoek) *juncto* artikel 2 en 3 van de Motiveringswet *juncto* de beginselen van behoorlijke besluitvorming, inzonderheid het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij licht toe:

“ ...

27.

In casu diende de betrokken stedenbouwkundige aanvraag te worden onderworpen aan een openbaar onderzoek conform artikel 4.7.15 VCRO.

Het openbaar onderzoek vond plaats van 19 november 2015 tot 18 december 2015. Verzoekende partij diende in het kader van het openbaar onderzoek een bezwaarschrift in met een aantal essentiële bezwaren.

Omtrent het openbaar onderzoek en het ingediende bezwaarschrift, wordt in de bestreden beslissing (p.4) slechts het volgende vermeld:

“5.6 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er één bewaarschrift ontvangen.

Dit bezwaarschrift handelt voornamelijk over:

- De oppervlakte van de oorspronkelijke woning;
- Het kantoor dat eigenlijk als bureau bij de woning moet beschouwd worden;
- De keuken werd niet gedeeld met de studentenkamers en moet dus ook bij de oppervlakte van de woning geteld worden;
- Het project zal geluidshinder veroorzaken ten aanzien van de private buitenruimtes van de burelen;
- De rust in de straat komt door het project in het gevaar;
- Het project verstoort het woonevenwicht in de straat;
- Er zijn al veel klachten in verband met lawaai in Leuven;
- Het project zal verkeersoverlast veroorzaken.

Het college van burgemeester en schepenen heeft dit bezwaarschrift behandeld en niet in aanmerking genomen."

28.

De Deputatie is conform artikel 11,§ 1 van het Besluit Openbaar Onderzoek en conform diens zorgvuldigheidsplicht omtrent een onafhankelijke tweede beoordeling in het kader van het administratief beroep, verplicht om zelf de ingediende bezwaarschriften te behandelen en te betrekken in diens beoordeling.

(...)

Uit de geciteerde motivering van de bestreden beslissing blijkt niet dat de Deputatie het ingediende bezwaarschrift zelf heeft behandeld, integendeel. De motivering van de bestreden beslissing wijst er op dat de Deputatie genoeg neemt met het feit dat dit bezwaarschrift werd behandeld door het College van Burgemeester en Schepenen en aldaar niet in aanmerking werd genomen.

29.

In het bezwaarschrift van verzoeker wordt uiteengezet dat de aanvrager een foute weergave van de bestaande afmetingen van het gebouw heeft opgegeven.

In tegenstelling tot wat de bestreden beslissing concludeert, wordt deze stelling wel degelijk gevolgd in de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen.

Zo kan in deze beslissing immers het volgende worden gelezen:

"2.e Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De oppervlaktes uit de toelichtingsnota worden hier niet overgenomen omdat deze niet altijd correct zijn. (..)"

In de beoordeling van de bestreden beslissing wordt hiermee geen rekening gehouden. Nergens blijkt uit de motivering van de bestreden beslissing dat de Deputatie is nagegaan of de opgegeven afmetingen door de aanvrager kloppen.

Dit staat haaks op het feit dat de correcte oppervlaktes belangrijk zijn voor het al dan niet afleveren van de stedenbouwkundige vergunning. In eerste instantie omdat de weergegeven oppervlaktes belangrijk zijn in het kader van de verplichting tot het behouden van de bestaande woongelegenheden en in tweede instantie omdat de nieuwe gebouwen en kamers in deze gebouwen dienen te voldoen aan minimumoppervlaktes.

30.

In het bezwaarschrift van verzoekende partij, verwijst deze uitdrukkelijk naar het feit dat er in de betrokken gebouwen minstens 2 woningen zijn ondergebracht.

Verzoekende partij brengt hieromtrent een stedenbouwkundige vergunning bij van 1978 waaruit blijkt dat in het rechtergedeelte van het gebouw een woning met garage was gesitueerd.

31.

In de bestreden beslissing wordt nagegaan of er sprake is van een 1 eengezinswoning of van meerdere gezinswoningen die dienen te worden behouden conform artikel 4.2.1.5 ALB en wordt er ten onrechte geconcludeerd dat er slechts sprake is van één te behouden woning.

Echter, dit onderzoek gebeurt op basis van de afmetingen zoals wordt bezorgd door de aanvrager, terwijl eerder in het administratief dossier werd aanvaard dat deze afmetingen niet steeds correct zijn. Ook werd geen rekening gehouden met de opmerking van verzoekende partij dat de afmetingen omtrent de bestaande toestand niet kloppen.

Daarnaast wordt in de bestreden beslissing hoegenaamd geen rekening gehouden met het feit dat zowel in het rechter gedeelte, als in het linker gedeelte van het betrokken gebouw, conform de vergunde toestand, een woning is ondergebracht. Nochtans bracht verzoekende partij deze vergunning bij als bijlage bij diens bezwaarschrift.

Er wordt slechts een bestaande toestand beschreven, waarbij wordt afgegaan op de gegevens verstrekt door de aanvrager.

Gelet op het feit dat aldus op een manifest onvoldoende wijze rekening is gehouden met pertinente en essentiële bezwaren, zoals geuit tijdens het openbaar onderzoek, schendt de bestreden beslissing artikel 11 §1 van het Besluit Openbaar Onderzoek.

Aangezien de bestreden beslissing zich baseert op onjuiste en onzekere gegevens en geen onderzoek uitvoert omtrent de informatie die door verzoekende partij ter beschikking wordt gesteld, schendt de bestreden beslissing de zorgvuldigheidsplicht.

Verder ligt er een duidelijke schending voor van de motiveringsplicht nu de bestreden beslissing nalaat de bezwaren van verzoekende partij te betrekken in een motivering die essentieel blijkt voor het al dan niet afleveren van de stedenbouwkundige vergunning.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Art. 4.7.23, §1 VCRO, bepaalt:

(...)

De deputatie neemt haar beslissing op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij de betrokkenen heeft gehoord.

Op de deputatie rust m.a.w. geen decretale verplichting om de bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek werden ingediend, aan een eigen beoordeling te onderwerpen.

Daarenboven geldt overeenkomstig de vaste rechtspraak dat wanneer verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, zij optreedt als orgaan van het actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid. De motiveringsplicht die daarbij op de verwerende partij rust, houdt in dat de bestreden beslissing moet gedragen worden door rechtens aanvaardbare motieven die steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten. De verwerende partij dient evenwel niet

elk bezwaar of elk onderdeel van een bezwaar afzonderlijk en uitdrukkelijk te beoordelen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht is het voldoende dat in de beslissing duidelijk wordt aangegeven op grond van welke elementen en argumenten de bezwaren niet kunnen worden bijgetreden.

(...)

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt om welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen de deputatie de bezwaren van de verzoekende partij niet bijtreedt. Verwerende partij verwijst hiervoor integraal naar punt 5.7. 'Beoordeling' van de bestreden beslissing.

Uit het bestreden besluit zelf blijkt dat de beslissing gedragen wordt door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn. De deputatie heeft dan ook in alle redelijkheid geoordeeld dat voorliggende aanvraag voorwaardelijk vergunbaar is.

De motieven van de bestreden beslissing zijn bovendien duidelijk, concreet, nauwkeurig, pertinent (ter zake doend), waarachtig en bewezen door stukken uit het administratief dossier. De beslissing is geenszins gemotiveerd door een loutere stijlformule, ze is inhoudelijk onderbouwd door deugdelijke motieven. De juridische en feitelijke motieven dragen de beslissing in alle redelijkheid. Bovendien is de motivering opgenomen in de bestreden beslissing zelf.

De deputatie heeft bij de voorbereiding van de bestreden beslissing alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd zodat ze met kennis van zaken en in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.

Het enkele feit dat verzoekende partij volhardt in haar standpunt terwijl de deputatie toch besloten heeft om de aanvraag voorwaardelijk te vergunnen, maakt op zich geen schending uit van de zorgvuldigheidsplicht (...).

...

3.

De tussenkomende partij repliceert:

" ...

33.- In tegenstelling tot wat verzoekende partij meent, diende verwerende partij niet elk bezwaar en opgeworpen argument punt voor punt te weerleggen.

De formele motiveringsplicht gaat namelijk niet zo ver dat op elk van de aangevoerde bezwaren moet worden geantwoord (...). Dit principe werd ook door Uw Raad herhaaldelijk bevestigd (...):

(...)

Daarbij komt dat de argumenten die verzoekende partij naar voor schoof in zijn beroepschrift, grotendeels waren overgenomen uit het bezwaar. Verwerende partij heeft aldus afdoende de bezwaren van verzoekende partij weerlegd, ook al heeft ze er niet altijd expliciet verwezen naar de oorsprong van de argumentatie.

(...)

34.- Bovendien stelt tussenkomende partij vast dat verwerende partij wel degelijk een voldoende antwoord heeft geboden wat betreft de vergund geacht toestand van de woning, (...).

Verwerende partij heeft zich daarbij niet uitsluitend gebaseerd op de oppervlaktes van de bestaande toestand aangegeven in het aanvraagdossier, maar ook op de gegevens van

de dienst financiën en dienst bevolking om te concluderen wat de vergund geachte toestand uitmaakte van de woning.

Deze conclusie week ook niet af van de eerdere vergunningsbeslissing van verwerende partij dd. 5 juli 2012. De motivering van deze beslissing bepaalde toen als volgt:

“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 een kamerwoning”.

Ook toen was verwerende partij niet van oordeel dat er twee eengezinswoningen aanwezig zijn in de vergund geachte toestand van het project.

35.- Verzoekende partij bracht in de beroepsprocedures geen bewijzen bij die het tegendeel konden bewijzen. De bijgebrachte vergunning van 1978 betreft enkel het rechtergedeelte van het gebouw. Bovendien was het opdelen van een woning maar vergunningsplichtig vanaf 1 mei 2000, zodat er een eengezinswoning verder kon worden opgedeeld, zonder dat daarbij een stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd.

Tussenkomen de partij bracht daarentegen diverse bewijzen bij, zoals verschillende aangiftes van personenbelasting, dat de woning lang voor deze datum al was opgedeeld, waardoor er aldus geen sprake meer kon zijn van eengezinswoningen, hooguit van een meergezinswoning.

36.- Daarnaast werd aangetoond in bestreden beslissing dat voldaan werd aan artikel 4.2.1.5 ABL m.b.t. te behouden woningen die deel uit maken van meergezinswoningen. De bestaande studio’s kunnen volgens de moderne normen niet meer verhuurd worden als dusdanig, waardoor zij eerder het statuut van studentenkamer hebben. Tussenkomen de partij verwijst hiervoor naar de motivering sub c) van bestreden beslissing (...).

De bestaande “studio’s” werden aldus geherkwalificeerd naar studentenkamers, die niet behouden moeten worden. De vergund geachte toestand betreffen dus één woning met 10 studentenkamers.

37.- Uit het verzoekschrift tot nietigverklaring blijkt trouwens andermaal dat verzoekende partij uitgaat van een oude definitie van het begrip eengezinswoning van de ABL, waarbij de oppervlakte in de bestaande toestand nog een determinerend element was om te oordelen of een woning diende te behouden worden of niet. Artikel 4.2.1.1 ABL luidde destijds:

“Hoofdstuk 4, artikel 2.1.1 bepaalt 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.”

Echter, heden luidt artikel 4.2.1.1 ABL als volgt:

“Het is verboden om een eengezinswoning op te delen in meerdere woongelegenheden.”

Een eengezinswoning wordt thans gedefinieerd als “een niet-gestapelde woning op een eigen perceel met een eigen voordeur die toegankelijk is vanuit het publiek domein.”

De oppervlakte van een woning is bijgevolg geen criterium meer om te oordelen of een woning behouden moet worden. De oppervlaktes van het project in de bestaande toestand zijn aldus volstrekt irrelevant. Enkel niet-gestapelde woningen op een eigen perceel en met een eigen voordeur moeten behouden worden.

Het moge duidelijk zijn dat in onderhavig project geen sprake meer was van dergelijke eengezinswoning. Dat tussenkomende partij toch een eengezinswoning voorziet in het project, moet worden beschouwd als een extra troef.

Het uitgangspunt van verzoekende partij is zowel feitelijk als juridisch foutief.

38.- Tot slot merkt tussenkomende partij nog op dat zij de opmerking van het college van burgemeester en schepenen volledig uit haar context ruikt. Deze opmerking had namelijk betrekking op de oppervlaktes in de nieuwe toestand, en niet de bestaande toestand.

Supra werd al aangegeven dat alle ruimtes duidelijk ruimschoots voldoen aan de oppervlaktevereisten, zodat zich in deze geen probleem stelt.

...

4.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

“...

35.

Verwerende partij en tussenkomende partij voeren aan dat de vergunningverlenende overheid niet verplicht zou zijn alle opgeworpen bezwaren te beantwoorden.

Verwerende partij en tussenkomende partijen verliezen hiermee uit het oog dat dit onderdeel essentieel is voor het al dan niet verlenen van de betrokken vergunning. Hierdoor zijn de aangevoerde bezwaren van verzoekende partij en de bijgebrachte documenten wel degelijk relevant. Hierdoor was de vergunningverlenende overheid verplicht om rekening te houden met deze gegevens, deze informatie te onderzoeken en hieromtrent een beoordeling en motivering te ontwikkelen.

36.

Verzoekende partij heeft aangevoerd dat er minstens sprake is van twee eengezinswoningen en dat er daarenboven sprake is van een afgeleverde vergunning. Naast enig onderzoek naar een vergund geachte toestand, dient aldus ook naar de vergunde toestand worden gekeken en dient deze te worden betrokken in de beoordeling.

Daarenboven blijft ook het gegeven dat er in de voorgevel 2 huisnummers bestaan : 51A en 51. Dit met 2 voordeuren en telkens een garagepoort. Dit maakt ook onderdeel uit van de huidige feitelijke toestand en zelfs juridische toestand, zoals verzoekende partij heeft aangevoerd.

In een recent verleden woonden daar, zoals verzoekende partij reeds eerder opmerkte, een volledige familie. Het betrof de familie van Leeuw, namelijk grootmoeder Amelie, een echtpaar Gust en Suzanne Van Leeuw, zoon Luc en kleinzoon Bobby met diens vriendin. Het is aldus onmogelijk dat er slechts sprake was van slechts één eengezinswoning.

37.

Voor wat betreft het rechter gedeelte gaat de bestreden beslissing er van uit dat er sprake is van één gezinswoning en tien studentenkamers. De bestreden beslissing stelt dat de het project één eengezinswoning behoudt en aldus conform het ABL dient te worden bevonden.

Het onderzoek naar het al dan niet bestaan van een woning in het linker gedeelte van de woning is beperkt tot het besluit dat er geen toilet aanwezig is, op basis van informatie verstrekt door de aanvrager. Nochtans wordt de studio in het linker gedeelte van de woning door een 'doorrit gescheiden van de rest van het gebouw'.

Omtrent de studio in het linker gedeelte, stelt de bestreden beslissing (p5) slechts het volgende:

(...)

Het is uiterst merkwaardig dat deze wooneenheid wel een eigen huisnummer kon verkrijgen, namelijk 51A. Dit gegevens wordt niet eens vermeld in de bestreden beslissing hoewel het wel degelijk werd opgeworpen door verzoekende partij. Van een effectief objectief onderzoek is hier geen sprake.

...

5.

De tussenkomen partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog dat het argument betreffende de twee onderscheiden huisnummers iedere feitelijke grondslag mist. Aan het huisnummer 51A waren er vier busnummers verbonden (51A/0001, 51A/0101, 51A/0102 en 51A/0103), zoals dat wel vaker het geval is bij studentenkamers en studio's. Het rechter deel van het gebouw bestond uit de woning (51/0001) en zes kamers (51/0002, 51/0101, 51/0102, 51/0103, 51/0104 en 51/0105).

Beoordeling door de Raad

1.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn. Afdoende betekent dat de motivering draagkrachtig moet zijn, dat wil zeggen dat de motieven moeten volstaan om de beslissing te verantwoorden. Er kan alleen met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven rekening worden gehouden.

Artikel 11, §1 van het Besluit Openbaar Onderzoek bepaalt dat het vergunningverlenend bestuur zich uitspreekt over de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren en opmerkingen.

Wanneer de verwerende partij op grond van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld administratief beroep, treedt zij niet op als bestuurlijk rechtscollege, maar als orgaan van actief bestuur. Het volstaat dat de verwerende partij in de bestreden beslissing duidelijk de redengeving doet kennen die haar verantwoordt en waaruit, expliciet of impliciet, blijkt waarom de ingediende bezwaren niet bijgetreden worden, zonder dat alle aangevoerde argumenten uitdrukkelijk en afzonderlijk beantwoord hoeven te worden.

2.

Het betrokken onderdeel van het bezwaarschrift dat volgens de verzoekende partij in de bestreden beslissing onbeantwoord gelaten werd en essentieel geacht wordt, luidt als volgt:

“ ...

Toen vader August Van Leeuw nog leefde zou hij verteld hebben dat hij voor zijn gebouw 3 aparte onroerende voorheffingen moest betalen, wat wijst op meer dan 1 ééngezinswoning, er was dus minstens 1 woning tussen 90 m² en 250 m² met een private buitenruimte van minstens 16m². Dus is de Toelichtingsnota onjuist: “de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de ééngezinswoning behaalt niet de vereiste 90m²” “kleine woning (=88m²) zonder private buitenruimte waarin tot 2004 een alleenstaande vrouw woonachtig was” Toen alle familieleden nog leefden, oude moeder Amélie, August en zijn vrouw Suzanne, zoon Luc en kleinzoon Bobby, waren ze met een gezin van 5. Dus onmogelijk om in een woning van 88m² te leven. De oppervlakte berekening (=“kleine woning !”) is onjuist omdat de aanvrager de leefruimte en keuken (120m²) niet meetelt die gemeenschappelijk zou zijn want met de studenten gedeeld, onwaarschijnlijk omdat het August en Suzanne op hun privacy gesteld waren ook omdat kleinzoon Bobby een gevaarlijke hond ras rotweiler hield in de leefruimte, is het onwaarschijnlijk dat de studenten deze zouden betreden. Het verzekeringskantoor (27,5m²) van August Vanleeuw moet eigenlijk ook bij de bewoonbare oppervlakte van de eengezinswoning gerekend worden want het was eerder een bureau / studeerkamer van het gezin, dus de naam KANTOOR is misleidend want August werkte buitenshuis voor een garage. Op 28/5/79 werd een vergunning gegeven “voor het verbouwen van een WONING met schuur/garage/berging”. Dit wijst erop dat er vanaf dat jaar in het gebouw 2 ééngezinswoningen waren.

...”

Op de verzoekende partij rust de bewijslast om aan te tonen dat de afgifte van de bestreden vergunning doorslaggevend steunt op verkeerde afmetingen van de aanvraag. De verzoekende partij slaagt niet in die bewijslast en maakt allerminst duidelijk hoe de verwerende partij gedwaald zou hebben. Het volstaat niet om te verwijzen naar haar uit veronderstellingen of hypothetische gevolgtrekkingen bestaand bezwaarschrift om te besluiten dat de in de aanvraag opgegeven oppervlaktes foutief zijn, en de bestreden beslissing op onjuiste en onzekere gegevens gebaseerd is. Dat geldt ook voor de loutere, niet uitgewerkte verwijzing naar de passage in het collegebesluit over de in de toelichtende nota bij de aanvraag opgegeven oppervlaktes.

Voor zover de verzoekende partij terugkomt op het geschilpunt dat de verwerende partij niet onderzocht zou hebben of het gebouw geen twee eengezinswoningen telt en of er geen sprake is van een volgens de ABL te behouden een- of meergezinswoning, op de door haar bijgebrachte “stedenbouwkundige vergunning van 1978” om ook daaruit te besluiten dat er met “pertinente en essentiële bezwaren” geen rekening gehouden werd, wordt er naar de bespreking van het eerste middel verwezen. Er wordt daarbij opnieuw vastgesteld dat de verzoekende partij een “bouwaanvraag” uit 1979 als een “stedenbouwkundige vergunning van 1978” voorstelt en beweert dat zij de “vergunning” als bijlage bij haar bezwaarschrift bijgebracht heeft, terwijl uit het administratief dossier niet blijkt dat zij dat stuk als bijlage bij haar bezwaarschrift en evenmin bij haar administratief beroepschrift gevoegd heeft.

3.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

Een derde middel neemt de verzoekende partij uit de schending van artikel 1.1.4 en artikel 4.3.1 VCRO *juncto* artikel 2 en 3 van de Motiveringswet, *juncto* de beginselen van behoorlijke

besluitvorming, inzonderheid de motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij licht als volgt toe:

“ ...

33.

De bestreden beslissing is op verschillende punten manifest onredelijk en in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Minstens dient te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing op een onzorgvuldige wijze tot vergunning overgaat nu deze op verschillende punten nalaat de ruimtelijke belangen tegen elkaar af te wegen en de bezwaren en belangen van de omwonenden te betrekken in deze afweging.

Conform artikel 1.1.4. VCRO is de ruimtelijke ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij dienen de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar te worden afgewogen. Er dient rekening te worden gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen teneinde te streven naar ruimtelijke kwaliteit.

Zoals artikel 4.3.1 voorschrijft, dient de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening te worden beoordeeld met aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodem reliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4; Tevens dient er bij de beoordeling van het aangevraagde rekening te worden gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

Het aangevraagde is op verschillende punten niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, zoals hieronder in detail zal worden uiteengezet.

34.

Ten eerste dient te worden opgemerkt dat de inrit van de beoogde gebouwen werd geconcipieerd in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Op 30 november 2015 wordt immers omtrent deze inrit een ongunstig advies verleent door de dienst VOM (Verkeersontwikkeling en Mobiliteit).

Er wordt gesteld dat op niveau +0 de breedte van de doorrit 2.70m bedraagt en dat dit te smal is om tegelijk een voertuig en een fiets te laten passeren. Het negatief advies vervolgt dat er op het eigen terrein geen ruimte is om voertuigen te laten wachten om in- en uit de ondergrondse parking te rijden. Er wordt gesteld dat er aanpassingen dienen te gebeuren om de afwikkeling van en naar de ondergrondse parkeergarage te verbeteren en dat er meer ruimte dient te komen voor het voertuig en fietsverkeer in de doorrit.

In casu is het immers zo dat de inrit zowel de inrit van de ondergrondse parkeergarage betreft, als de doorrit voor fietsers om de achtergelegen fietsenstallingen te bereiken. Zowel fietsers als wagens zullen aldus tegelijkertijd de inrit dienen te gebruiken.

Er kan hieromtrent nuttig worden verwezen naar artikel 2.5.5 ABL dat het volgende voorschrijft:

"Indien de kelderverdieping gebruikt wordt als fietsenstalling moet er :

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

Zoals aanvaard wordt in de bestreden beslissing is de inrit van 2,70m breedte te smal om een veilig kruisen van wagens en fietsers toe te laten.

De bestreden beslissing meent ten onrechte dat deze problematiek kan worden opgelost door het plaatsen van verkeerslichten aan de inrit van het gebouw.

Er wordt immers in het advies van de dienst VOM aangegeven dat er geen ruimte is voor de wagens om op eigen terrein te wachten. Aldus geeft dit advies eigenlijk reeds aan dat het plaatsen van verkeerslichten geen optie is.

Daarnaast blijkt uit het hoger geciteerde stedenbouwkundig voorschrift dat het in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening om een inrit te voorzien waarbij fietsers en wagens elkaar op een veilige wijze kunnen kruisen.

Aldus schendt de bestreden beslissing de goede ruimtelijke ordening en is deze beslissing manifest onredelijk.

Minstens ligt er geen zorgvuldige beoordeling voor omtrent de verkeersproblematiek en verkeersveiligheid, nu de vergunningverlenende overheid heeft nagelaten om advies te vragen omtrent de gewijzigde aanvraag voor wat betreft de verkeersafwikkeling.

Daarenboven werd deze nieuwe verkeersafwikkeling niet betrokken in het openbaar onderzoek, zodat de vergunningverlenende overheid geen kennis had van de bezwaren van de omwonenden hieromtrent.

Minstens dient te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing op dit punt niet afdoende en draagkrachtig werd gemotiveerd.

35.

Tevens merkte verzoekende partij in diens beroepsschrift op dat de uitrit uit de te voorziene ondergrondse parking een inbreuk uitmaakt op de verkeersveiligheid nu er een slechte zichtbaarheid bestaat voor de wagens die de parking uit rijden.

De bestreden beslissing houdt hier hoegenaamd geen rekening mee en betreft dit niet in diens beoordeling en motivering. Aldus schendt de bestreden beslissing opnieuw de zorgvuldigheidsplicht en de motiveringsplicht.

36.

Ten tweede stelt verzoekende partij vast dat dat de stedenbouwkundige vergunning hoegenaamd niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, onder meer gelet op de onmiddellijke omgeving van het project.

De omgeving betreft een residentiële buurt met overwegend eengezinswoningen. De straat heeft een familiaal en zelfs landelijk karakter. De locatie is dan ook uiterst geschikt voor gezinswoningen en in geen geval voor een studentencomplex. Zoals eerder omschreven door verzoeker in diens beroepschrift, heeft de overlast van een studentencomplex een zeer eigen karakter, dewelke totaal niet kan worden verantwoord in de rustige en residentiële omgeving.

Er dient te worden opgemerkt dat de mogelijkheid van het creëren en behouden van eengezinswoningen, welke een duidelijke concrete doelstelling is op het vlak van ruimtelijke ordening binnen stad Leuven, zonder meer aan de kant wordt gelaten.

Daarenboven zal dit project voor blijvende overlast door zorgen voor de hele buurt. De aanwezigheid van 19 studenten betekent enorm veel hinder en lawaai wat het rustige karakter van de smalle straat enorm gaat verstoren.

Daarnaast leent het betrokken perceel zich niet om de noodzakelijk geachte parkeerplaatsen die een dergelijk project dienen te vergezellen, te creëren.

De bestreden beslissing blijft manifest in gebreke om deze ruimtelijke belangen op een zorgvuldige wijze te betrekken in diens beoordeling en is op dit punt bezwaarlijk afdoende en draagkrachtig gemotiveerd.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verwerende partij is vooreerst van oordeel dat het middel als onontvankelijk moet worden afgewezen.

Verzoekende partij beoogt met de opgeworpen middelen immers een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag door de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Verwerende partij beschikt echter over een discretionaire bevoegdheid bij de beoordeling van stedenbouwkundige aanvragen. Op grond van het beginsel van de scheiding der machten mag de Raad voor Vergunningsbetwistingen haar oordeel niet in de plaats stellen van die van verwerende partij. De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan enkel een wettigheidscontrole doen, ze is geenszins bevoegd om de opportuniteit van een administratieve beslissing te beoordelen.

(...)

Door de opgeworpen middelen van verzoekende partij toch te onderzoeken zou de Raad voor Vergunningsbetwistingen in de plaats van verwerende partij oordelen of de betrokken stedenbouwkundige vergunning al dan niet kon worden vergund. De Raad voor Vergunningsbetwistingen is hiertoe niet bevoegd.

(...)

Alleszins is het middel ongegrond.

Uit het verzoekschrift blijkt dat verzoekende partij aan voorliggende aanvraag een andere inhoudelijke appreciatie geeft dan de deputatie. Dit impliceert echter niet ipso facto dat de deputatie bij haar beoordeling tot een onredelijke, laat staan een kennelijk onredelijke beoordeling van de aanvraag is gekomen.

Bovendien stelt verwerende partij vast dat verzoekende partij zich in haar verzoekschrift enkel steunt op een feitelijke beoordeling van de zaak en niet aantoonst dat de beslissende overheid bij de beoordeling van de bouw aanvraag, de grenzen van haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid zou hebben overschreden. (...)

Het afleveren van een vergunning gaat meestal gepaard met een zekere discretionaire bevoegdheid c.q. beleidsruimte ; de overheid maakt een bepaalde afweging omtrent de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, wat uiteraard een bepaalde beleidsmatige invulling vergt. (...)

M.b.t. de kritiek betreft dat fietsers en auto's elkaar niet veilig kunnen kruisen en dat het plaatsen van lichten niet volstaat om hieraan te verhelpen, wijst verwerende partij er op dat de bestreden beslissing afdoende en in alle redelijkheid motiveert om welke redenen zij van oordeel is dat het plaatsen van lichten in casu volstaat om te garanderen dat auto's en fietsers elkaar veilig kunnen kruisen (punt 5.7. 'beoordeling', paragraaf k)):
(...)

Aangaande de verenigbaarheid van het project met de onmiddellijke omgeving, blijkt uit de motieven van de bestreden beslissing duidelijk dat de deputatie een in concreto beoordeling heeft gemaakt van de verenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving. Zij is daarbij uitgegaan van de specifieke kenmerken van de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving en van de aard en het gebruik of de bestemming van de in de omgeving bestaande gebouwen. De deputatie is daarbij in alle redelijkheid tot het besluit gekomen dat de aanvraag vergunbaar is:

(...)

In casu heeft de deputatie bij de voorbereiding van de bestreden beslissing alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd zodat ze met kennis van zaken en in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.

Uit het bestreden besluit zelf blijkt eveneens dat beoordeling inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en de beslissing in zijn geheel, gedragen worden door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn. Verwerende partij verwijst hiervoor integraal naar hetgeen is uiteengezet in punt 5.7. 'beoordeling' van de bestreden beslissing.

De deputatie heeft dan ook in alle redelijkheid geoordeeld dat voorliggende aanvraag voorwaardelijk vergunbaar is.

De motieven van de bestreden beslissing zijn bovendien duidelijk, concreet, nauwkeurig, pertinent (ter zake doend), waarachtig en bewezen door stukken uit het administratief dossier. De beslissing is geenszins gemotiveerd door een loutere stijlformule, ze is inhoudelijk onderbouwd door deugdelijke motieven. De juridische en feitelijke motieven dragen de beslissing in alle redelijkheid. Bovendien is de motivering opgenomen in de bestreden beslissing zelf.

Het enkele feit dat verzoekende partij volhardt in haar standpunt terwijl de deputatie toch besloten heeft om de aanvraag voorwaardelijk te vergunnen, impliceert niet dat de maakt op zich geen schending uit van de zorgvuldigheidsplicht (...).

De aangevoerde bepalingen en beginselen zijn niet geschonden.

...

3.

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

41.- Vooreerst merkt tussenkomende partij op dat verzoekende partij met het derde middel tot een nieuwe beoordeling wil komen van Uw Raad met betrekking tot de mobiliteitsaspecten en de hinderaspecten van de aanvraag. Uw Raad voor Vergunningsbetwistingen mag in de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidsstoezicht niet zijn beoordeling van de feiten in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid.

De Raad is wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend met name of zij rechtmatig en niet kennelijk onredelijk tot haar voorstelling van de feiten is kunnen komen. (...)

Uw Raad kan dus enkel nagaan of de feiten die de deputatie als uitgangspunt heeft genomen, vaststaan in het licht van de gegevens die beschikbaar waren, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. Het betreft hier slechts een marginale toetsing waarbij de Raad enkel tot de vernietiging zal besluiten indien er sprake is van een kennelijke onredelijkheid.

42.- De beoordeling van verwerende partij omtrent de mobiliteitsaspecten en de hinderaspecten van de aanvraag is niet kennelijk onredelijk, minstens toont verzoekende partij dit niet aan.

Ten eerste kan verzoekende partij niet gevolgd worden dat het project niet vergunbaar kan zijn omwille van een te smalle inrit naar de parkeergarage en de verkeersonveilige situatie die hierdoor gecreëerd wordt.

Omdat slechts 14 parkeerplaatsen voorzien worden, is de kans vrij klein dat twee voertuigen simultaan moeten met in- en uitrijden. Bovendien wordt de garage enkel aangewend voor privégebruik. Als voorwaarde werd bovendien opgelegd dat lichten geplaatst moeten worden om het in- en uitrijdend verkeer vlot te laten verlopen.

De verwijzing van verzoekende partij naar artikel 2.5.5 ABL is bovendien incorrect, nu deze enkel betrekking heeft op fietsenstallingen die ondergronds worden voorzien. De fietsenstalling wordt in casu bovengronds en in de tuinzone voorzien.

Door het opleggen van de beperkte voorwaarde om de parkeergarage en de inrit uit te rusten met een verkeerslicht om het in- en uitrijden van wagens en fietsers te coördineren, kan volgens verwerende partij een veilige situatie gecreëerd worden. (...)

Dergelijke voorwaarde komt niet als kennelijk onredelijk voor en is dermate beperkt dat er geen nieuw openbaar onderzoek dient te worden ingericht, gelet deze voorwaarde net tegemoet komt aan de opmerkingen opgeworpen tijdens het openbaar onderzoek.

43.- Evenmin kan verzoekende partij gevolgd worden in de stelling dat de parkeergarage te klein zou zijn zodat voertuigen niet kunnen wachten op eigen terrein. Zoals verwerende partij terecht vaststelt, is er meer dan voldoende ruimte voorzien in de parkeergarage om te manoeuvreren en om wachten op eigen terrein mogelijk te maken. Bestreden beslissing stelt dienaangaande het volgende:

(...)

44.- Bovendien is het niet onmogelijk dat een wagen wacht op de openbare weg voor een uitrijdend voertuig. De Tweekleinenewegenstraat is een gemeente weg voor plaatselijk verkeer die niet zo smal is als verzoekende partij wil laten uitschijnen. De straat heeft een breedte van 6m en is voldoende ruim voor 2 wagens om mekaar te kruisen, of een wachtend voertuig te passeren.

[...]

Dit stelde verwerende partij ook vast in bestreden beslissing onder punt k):

(...)

Tussenkomen de partij merkt op dat de beweerde “slechte” zichtbaarheid van de wagens bij het uitrijden van de parkeergarage een situatie is die niet verschilt van deze die zich voordoet bij enige andere garagepoort waarbij een wagen de openbare weg moet oprijden. Verzoekende partij lijkt trouwens te vergeten dat het gaat om een reeds bestaande inrit.

Verzoekende partij is het misschien niet eens met het oordeel van verwerende partij, maar dat maakt deze beoordeling nog niet kennelijk onredelijk. Het is niet omdat verzoekende partij de woorden “manifest onredelijk” in de mond neemt in zijn verzoekschrift, dat er ook daadwerkelijk sprake zou zijn van een kennelijk onredelijke beoordeling.

45.- Ten tweede meent verzoekende partij ten onrechte dat er onaanvaardbare hinder zou voortkomen uit het project omwille van het verhoogde aantal studentenkamers die niet verenigbaar is met het residentiële karakter van de omgeving.

Verzoekende partij hanteert evenwel een verkeerde voorstelling van de omgeving. Gezien de ligging vlakbij het UZ Campus Gasthuisberg, is de omgeving een uitermate geschikte locatie voor geneeskundestudenten. Het is dan ook niet verwonderlijk dat er in de omgeving van het project verschillende panden aanwezig zijn, die dienstig zijn als studentenhuysvesting:

- Tweekleinenewegenstraat 17:	4 deurbellen (studenten)
- Tweekleinenewegenstraat 27:	6 deurbellen (studenten)
- Tweekleinenewegenstraat 28:	3 kamers
- Tweekleinenewegenstraat 41:	3 kamers
- Tweekleinenewegenstraat 64:	3 kamers
- Tweekleinenewegenstraat 85:	17 deurbellen (studenten)
- Tweekleinenewegenstraat 83:	8 deurbellen (studenten)
- Tweekleinenewegenstraat 101:	6 deurbellen (studenten)

Verzoekende partij verhuurt zélf een gedeelte van zijn woning aan studenten. De Stad Leuven bevestigde reeds dat de woning van beroepsindiener vergund geacht is als eengezinswoning, zodat de verhuur wederrechtelijk is.

Stuk 1 betreft foto's van een uithangbord met de boodschap “gemeubeld kot te huur” aan het perceel van cliënt en toont dit duidelijk aan. Het kan dus absoluut niet aanvaard worden dat men hinder claimt door het gebruik van het terrein door studenten, terwijl men er zelf huisvest in zijn eigen woning!

46.- Bestreden beslissing is op dit punt ook meer dan voldoende gemotiveerd door verwerende partij:

(...)

Verwerende partij volgt hier de bestendigde rechtspraak van Uw Raad dat er in een woongebied en in een stedelijke omgeving een zekere mate van tolerantie verwacht mag worden van buurtbewoners (...)

Er wordt zelfs een voorwaarde in de vergunning opgelegd om potentiële geluidshinder tot een absoluut minimum te beperken:

“j) (...) De beroepsindiener stelt dat de trap achteraan zal zorgen voor geluidsoverlast in de tuin. Hier kan op worden geantwoord dat deze trap noodzakelijk is omwille van de brandveiligheid in de garage als tweede vluchtweg.

Het lijkt echter weinig waarschijnlijk dat de trap veelvuldig zal gebruikt worden om van de garage naar de woongelegenheden te gaan omdat ze niet de kortste weg voorziet. Om dit minimale gebruik te verzekeren kan bovendien opgelegd worden de trap te voorzien met een nooddeur waardoor je alleen van binnen naar buiten kan vluchten.”

Deze motivatie kan bezwaarlijk als kennelijk onredelijk voorkomen.

47.- Ten slotte beweert verzoekende partij dat er onvoldoende parkeerplaatsen zouden zijn in het project. Er worden 14 parkeerplaatsen voorzien voor 19 studentenkamers, zodat $\frac{3}{4}$ van de studenten over een eigen parkeerplaats kan beschikken. Het behoeft geen uitleg dat dit al hoogst uitzonderlijk is in Leuven, gezien de meeste studenten zich met de fiets verplaatsen.

Daarbij komt dat in onderhavig project slechts 9 parkeerplaatsen moet voorzien. Het project voorziet bijgevolg wel degelijk de noodzakelijk geachte parkeerplaatsen.

48.- De beweringen van verzoekende partij in het verzoekschrift tot nietigverklaring zijn dan ook te beschouwen als loutere opportunistiekritiek. Bestreden beslissing is afdoende gemotiveerd.

...”

4.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

“ ...

43.

Verwerende partij beperkt zich in haar nota tot het opmerken dat uw Raad zich niet in de plaats mag stellen van de vergunningverlenende overheid en tot het verwijzen naar onderdelen van de bestreden beslissing.

Verwerende partij gaat aldus niet concreet in op de argumentatie zoals ontwikkeld door verzoekende partij en verzoekende partij kan dan ook volstaan met te volharden in haar standpunt.

44.

Tussenkomen partij stelt dat geen nuttige verwijzing kan gemaakt worden naar artikel 2.5.5 ABL dat slechts van toepassing is op fietsenstellingen die ondergronds worden voorzien.

Hoewel verzoekende partij zich uiteraard bewust is dat de fietsenstellingen bovengronds worden voorzien, is verzoekende partij van mening dat ook in casu naar het betrokken artikel kan worden gewezen in het kader van de goede ruimtelijke ordening en naar analogie.

Dit artikel gaat immers uit van een situatie waarbij zowel fietsers als auto's een smalle toegangsweg moeten gebruiken en wat hierbij een verantwoorde en veilige breedte en regeling betreft zodat deze beide verkeersbewegingen kunnen samengaan.

Hoewel in casu de fietsenstalling zich bovengronds bevindt zal echter de smalle toegangsweg naar de parkeergarage ook de enige uitrit zijn voor de betrokken fietsenstalling.

Gelet op het feit dat artikel 2.5.5 ABL geacht wordt een veruitwendiging te zijn van wat dient te worden verstaan onder een goede ruimtelijke ordening, moet in casu en in het kader van de goede ruimtelijke ordening en naar analoge toepassing van dit artikel, dezelfde waarborgen worden geboden.

Tussenkomende partij voert in haar antwoordnota eigen argumentatie aan en vergeet hierbij dat de bestreden beslissing zelf afdoende en draagkrachtige motivering en een zorgvuldig onderzoek dient te bevatten teneinde de beslissing te dragen en te verantwoorden.

*Er kan geen rekening worden gehouden met enige motivering achteraf.
...*

5.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting stelt de tussenkomende partij nog dat het advies van de dienst Verkeersontwikkeling en Mobiliteit (VOM) niet bindend is voor de verwerende partij aangezien het niet op enige direct werkende norm buiten het beleidsveld van de ruimtelijke ordening gesteund is. De tussenkomende partij verwijst naar de artikelen 4.3.3 en 4.3.4 VCRO.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO blijkt dat een aanvraag de toets aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening moet doorstaan. De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld.

Waar het de beoordeling van de verenigbaarheid van de aangevraagde werken met de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuur over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te appreciëren. Het komt de Raad niet toe om zijn beoordeling van de feiten in de plaats te stellen van die van het bevoegde bestuur. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij wel bevoegd om na te gaan of het bestuur van de juiste feitelijke gegevens uitgegaan is, of het die correct beoordeeld heeft en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn beslissing is kunnen komen.

Op grond van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet moet de verwerende partij in de bestreden beslissing afdoende de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen te kennen geven, die haar verantwoorden.

2.1.

Gesteund op het advies van de stedelijke dienst VOM, hekelt de verzoekende partij vooreerst de breedte van de doorrit van 2,70 meter die te smal zou zijn om tegelijk wagens en fietsers te laten passeren. De doorrit dient immers zowel om de ondergrondse parkeergarage te ontsluiten als de bovengrondse achtergelegen fietsstallingen te bereiken. De verzoekende partij verwijst naar artikel

2.5.5 ABL. De aan de bestreden vergunning gekoppelde voorwaarde om verkeerslichten te plaatsen, biedt volgens haar geen oplossing. Minstens heeft de verwerende partij verzuimd een nieuw advies in te winnen over de gewijzigde verkeersafwikkeling. Evenmin werd er daarover een openbaar onderzoek gehouden.

Aansluitend herhaalt de verzoekende partij haar bezwaar uit het administratief beroepschrift dat “er een slechte zichtbaarheid bestaat voor de wagens die de parking uitrijden” en dat daardoor de verkeersveiligheid in het gedrang komt.

2.2.

In de tweede plaats betoogt de verzoekende partij dat de onmiddellijke omgeving zich laat omschrijven als een residentiële buurt met overwegend eengezinswoningen, dat de straat een landelijk en familiaal karakter heeft en dat de locatie in geen geval voor een studentencomplex geschikt is. Zij merkt op dat “de mogelijkheid van het creëren en behouden van eengezinswoningen”, die “een duidelijke concrete doelstelling is op het vlak van ruimtelijke ordening” in de stad Leuven, zonder meer aan de kant gelaten wordt. De huisvesting van negentien studenten veroorzaakt “enorm veel hinder en lawaai”, wat “het rustige karakter van de smalle straat enorm gaat verstoren”. De verzoekende partij voegt daaraan toe dat het perceel zich er niet toe leent om de noodzakelijk geachte parkeerplaatsen te realiseren.

3.1.

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing:

“... ”

Met betrekking tot het in- en uitrijden en het kruisen van auto's en fietsers wordt door de stad voorgesteld lichten te plaatsen, opdat altijd duidelijk is wanneer een auto uit de garage komt. De aanvrager gaat hiermee akkoord. Dit biedt inderdaad een oplossing om problemen met kruisen te voorkomen. Gezien er slechts 14 parkeerplaatsen worden voorzien in de parkeergarage zullen wachtrijen op straat uiterst beperkt zijn en quasi zelden voorkomen. In ieder geval kent de straat geen verkeersdrukke opdat een wachtende auto de verkeersstroom op een onaanvaardbare manier zal stoppen. Ook de bijkomende vervoersbewegingen kunnen gerelativeerd worden. Ten opzichte van de vergunde toestand worden immers slechts 8 bijkomende studentenkamers voorzien. Het aantal vervoersbewegingen uitgaande van deze studentenkamers is te verwaarlozen en kan gemakkelijk opgevangen worden in de straat, die enkel plaatselijk verkeer kent.

“... ”

De verwerende partij herneemt de in eerste administratieve aanleg opgelegde voorwaarde die verplicht om lichten aan de parkeergarage te plaatsen “opdat duidelijk is wanneer een auto uit de garage komt gereden”.

Voor zover de verzoekende partij meent dat de opgelegde voorwaarde als oplossing niet zou volstaan en dat zoiets ook al zou volgen uit het advies van de dienst VOM, verwoordt zij opportunistiekritiek. De motivering ter zake getuigt niet van een kennelijk onredelijke beoordeling.

Niet elke voorwaarde die het vergunningverlenend bestuur oplegt om een in een advies gemaakt bezwaar te remediëren en de aanvraag in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening te brengen, verplicht om een nieuw advies van de betrokken adviesinstantie in te winnen en opnieuw een openbaar onderzoek te houden. Het valt niet in te zien, en de verzoekende partij legt niet uit, waarom dat voor de betrokken voorwaarde anders zou moeten zijn.

Artikel 2.5.5 ABL is van toepassing wanneer de kelderverdieping als fietsstalling gebruikt wordt, daar waar de in de vergunde aanvraag begrepen fietsenstalling bovengronds aangelegd wordt. Waar de verzoekende partij stelt dat die bepaling als veruitwendiging van een goede ruimtelijke ordening “naar analogie” toegepast moet worden, is dat wederom een eigen appreciatie.

Het in een enkele zin geopperde bezwaar in het administratief beroepschrift van “een slechte zichtbaarheid” voor uitrijdende wagens wordt niet in het minst onderbouwd of aanschouwelijk gemaakt.

3.2.

Over de hinder die de vergunde verbouwingsaanvraag voor de onmiddellijke omgeving kan genereren, motiveert de verwerende partij:

“... ”

Door het project zal het aantal woongelegenheden vermeerderen van 11 naar 20. Ondanks deze vermeerdering vergroot het totale volume vooraan nauwelijks. In het bestaande pand namen een garage, een doorrit en bijgebouwen achteraan immers een grote oppervlakte in. De vraag naar studentenkamers is, gezien de nabijheid van de Gasthuisbergsite, aanvaardbaar. Door het creëren van 19 kamers en 1 eengezinswoning 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. In de straat zijn bovendien nog een aantal studentenkamers te vinden. Het evenwicht met de eengezinswoningen in de straat wordt door de realisatie van het project niet verstoord. Het programma is dus aanvaardbaar.

“... ”

Om geluidshinder in de tuin tegen te gaan, verbindt de verwerende partij voorts aan de afgifte van de vergunning de voorwaarde dat de trap vanuit de garage naar de tuin van een nooddeur voorzien wordt, die enkel toelaat naar buiten te komen.

De verzoekende partij toont niet aan of maakt niet plausibel dat de beoordeling van de hinder voor de onmiddellijke omgeving op feitelijk onjuiste gegevens berust of kennelijk onredelijk zou zijn.

Voor zover de verzoekende partij aanvoert dat de aanvraag niet strookt met de beleidsdoelstelling om in de stad Leuven eengezinswoningen te creëren en te behouden, vervalt zij opnieuw in opportuniteitskritiek.

Welke redenen zij heeft om te stellen dat het betrokken perceel niet toelaat om het noodzakelijk geachte aantal parkeerplaatsen te realiseren, houdt de verzoekende partij voor zich.

4.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Freddy VAN DEN VEEGAETE is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 november 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF