

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2012/0181 van 29 augustus 2012
in de zaak 1112/0561/SA/3/0503

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **stad LEUVEN**

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

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 28 maart 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 26 januari 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de nv [REDACTED] (hierna de aanvrager) tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 23 september 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitbreiden van een reeds vergund project met 23 kamers.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 22 augustus 2012, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende en de verwerende partij zijn schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

III. FEITEN

Op 30 juni 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de uitbreiding van 23 kamers van een vergund project”*.

De vergunningsaanvraag heeft enerzijds betrekking op de regularisatie van bepaalde aspecten van een reeds vergund project en anderzijds de uitbreiding van het vergund project met 23 studentenkamers.

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

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 juli 2011 tot en met 19 augustus 2011, worden meerdere bezwaarschriften ingediend.

De dienst Wonen brengt op 28 juli 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van Leuven brengt op 6 augustus 2011 een gunstig advies uit.

De dienst Waterbeheer brengt op 18 augustus 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op onbekende datum een deels gunstig (voor de gevraagde regularisatie) en deels ongunstig (voor de gevraagde uitbreiding) advies:

“ ...

Verslag tweede deel – advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar

2a. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag en eventuele historiek
De aanvraag omvat de uitbreiding van een vergund dossier gelegen te [REDACTED] en [REDACTED]. De woningen gelegen te [REDACTED] worden eveneens afgebroken en vervangen door een nieuwbouw. Er worden hierin bijkomend 22 studentenkamers voorzien. De af te breken woningen zouden niet beschikken over de vereiste netto-vloeroppervlakte (minimum 110 m²) of vereiste buitenoppervlakte (minimum 16 m²) om als volwaardige eengezinswoning in aanmerking te komen.

De aanvraag omvat naast de uitbreiding eveneens een regularisatie voor de bestaande vergunning (RO2010/1112) voor een aantal punten:

- *Er wordt een hoogspanningscabine voorzien in plaats van 1 studentenkamer*
- *Een aantal oppervlaktes van kamers wordt gewijzigd ifv conformiteitsattest*

- Aanleg van groendak boven gemeenschappelijke ruimtes (voorwaarde vergunning RO2010/1112)
- Aanleg van groendak in plaats van kunstgras boven parkeergarage (voorwaarde vergunning RO2010/1112)
- Vrije hoogte van parkeergarage 230cm in plaats van 220cm (voorwaarde vergunning RO2010/1112)
- Gronddekking van 1m boven de parkeergarage vanaf de 22m bouwlijn
- Wijziging nooduitgang polyvalente zalen
- Verbreding garagepoort inrit parkeergarage (voorwaarde vergunning RO2010/1112)
- Beperking hergebruik regenwater
- Rechtzetting aantal kamers

De uitbreiding bestaat uit 2 bouwlagen en een dakverdieping onder een afgeknot zadeldak. De kroonlijst van het vergunde project wordt doorgetrokken. Er worden twee dakkapellen in de voor- en achtergevel voorzien. Dezelfde materialen als de vergunde toestand worden gekozen met name grijs gevelmetselwerk en buitenschrijnwerk en vlakke, grijze dakpannen.

Langs de [REDACTED] bevinden zich op het gelijkvloers 6 kamers (6 nieuwbouw); op de eerste verdieping 13 kamers (10 nieuwbouw) en 3 studio's; op de tweede verdieping 11 kamers (10 nieuwbouw) en 5 studio's; op de derde verdieping 10 kamers (9 nieuwbouw) en 5 studio's; op de vierde verdieping 3 kamers (3 nieuwbouw) en 2 appartementen (1 nieuwbouw).

Totaal 43 kamers (38 nieuwbouw), 13 studio's en 2 appartementen (1 nieuwbouw).

Langs de [REDACTED] op het gelijkvloers 24 kamers (uitbreiding ten opzichte van de vergunning met 7 kamers); op de eerste verdieping 26 kamers (uitbreiding ten opzichte van de vergunning met 8 kamers); op de tweede en derde verdieping 24 duplex-kamers (uitbreiding ten opzichte van de vergunning met 8 duplexkamers).

Totaal: 74 kamers (74 nieuwbouw)

Totaal project: 117 kamers (112 nieuwbouw), 13 studio's en 2 appartementen (1 nieuwbouw)

2b. Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening

De bouwplaats is volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij KB van 1 april 1977, gelegen in woongebied. Het ingediende project is in overeenstemming met de planologische voorschriften gevoegd bij dit gewestplan (i.c. artikel 5 van het KB van 28.12.1972) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

De bouwplaats is noch gelegen binnen het plangebied van een bijzonder plan van aanleg noch binnen een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling.

De aanvraag dient in overeenstemming te zijn met de Algemene Bouwverordening Leuven en de verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg.

Volgens de verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg dienen er voor de 94 kamers (89 nieuwbouw), 13 studio's en 2

appartementen (1 nieuwbouw) in totaal 31 parkeerplaatsen (waarvan 9 aangepast voor mindervaliden) en 90 fietsenstallingen te worden voorzien.

2c. Verenigbaarheid met andere voorschriften

De kamers dienen in overeenstemming te zijn met het kamerdecreet (zie advies dienst Wonen).

...

2e. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

In eerste instantie worden de gevraagde regularisaties beschouwd:

- Er wordt een hoogspanningscabine voorzien in plaats van 1 studentenkamer*
- Een aantal oppervlaktes van kamers wordt gewijzigd ifv conformiteitsattest*
- Aanleg van groendak boven gemeenschappelijke ruimtes (voorwaarde vergunning RO2010/1112)*
- Vrije hoogte van parkeergarage 230cm in plaats van 220cm (voorwaarde vergunning RO 2010/1112)*
- Gronddekking van 1m boven de parkeergarage vanaf de 22m bouwlijn*
- Wijziging nooduitgang polyvalente zalen*
- Verbreding garagepoort inrit parkeergarage (voorwaarde vergunning RO2010/1112)*
- Beperking hergebruik regenwater*
- Rechtzetting aantal kamers*

Deze wijzigingen hebben geen of geringe ruimtelijke impact en zijn in overeenstemming met alle wetgeving. Deze regularisaties worden gunstig geadviseerd. De wijzigingen onder de vorm van voorwaarden van de vorige vergunningen dienen ook niet aangevraagd te worden. De vorige vergunning is immers enkel uitvoerbaar mits deze aanpassingen te realiseren. De niet gemelde wijzigingen zoals hierboven weergegeven zijn niet vergund. Hiervoor blijven de oorspronkelijke plannen RO2010/1112 van kracht.

In tweede instantie wordt de gevraagde uitbreiding langs de ██████ beschouwd. Hoewel de aanvrager beweert dat het gaat om niet volwaardige eengezinswoningen wordt dit in realiteit sterkt betwijfeld. Voor ██████ werd er een vergunning voor een volwaardige eengezinswoning afgeleverd. Ook ██████ beschikt over een groot perceel zodat zeker bij afbraak en nieuwbouw een volwaardige eengezinswoning kan gecreëerd worden. De herbestemming van de percelen als uitbreiding van studentenhuisvesting is daarmee in strijd met de Algemene Bouwverordening Leuven. Een herbestemming van de percelen moet minstens 3 volwaardige eengezinswoningen bevatten. De huidige aanvraag voorziet enkel studentenkamers waardoor de aanvraag niet in overeenstemming is met artikel 2.3.1. van de Algemene Bouwverordening Leuven.

*Het project integreert zich wat betreft volumeuitwerking en materiaalkeuze in de omgeving. Echter de bestemming van het project vormt door de uitbreiding een zeer grote dominantie in het bouwblok en de aangrenzende straat. Er is geen sprake meer van een evenwicht tussen eengezinswoningen en studentenhuisvesting. De draagkracht van het project voldoet **niet** aan de gebruikelijke stedenbouwkundige regelgeving, is **niet** in overeenstemming met de algemene bouwverordening Leuven en is **niet** in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. De uitbreiding wordt dan ook **ongunstig** geadviseerd.*

2f. Watertoets

Watertoets: Het voorliggend project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende provinciale stedenbouwkundige verordening.

2g. Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod

...

2h. Toegankelijkheid

Het voorgelegd dossier voorziet in een gedeeltelijke aanpassing van een vergunde toestand en een uitbreiding (nieuwbouw) van een studentenresidentie. Op het links aanpalend perceel van deze geplande nieuwbouw werd op 14/01/2011 een vergunning afgeleverd voor de bouw van 90 kamers, 1 flat en het verbouwen van 2 filmzalen, 13 studio's, 5 kamers en 1 appartement (dossier nr. RO2010/1112). Voor het nieuwe deel worden de gebouwen [REDACTED] afgebroken en worden er 20 nieuwe en bijkomende kamers voorzien met toegangsdeuren over 3 niveau's.

Volgende gebouwdelen van de aanvraag dienen te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid:

° Looppaden naar constructies en naar de daarin gelegen vertrekken op het gelijkvloers, art. 14 tem. 17;

° Het hoogteverschil tussen de vloerplas van het gelijkvloers en het voetpad, art. 18 tem. 21;

° Alle toegangen en deuropeningen op het gelijkvloers, art. 22 tem. 26;

Omdat het gebouw voldoet aan art. 5, 2^{de} alinea dienen de trappen niet te voldoen aan art. 19 "trappen" omdat de aanwezige lift voldoet aan art. 20 "liften".

Volgende gebouwonderdelen voldoen niet aan de verordening "toegankelijkheid"

*° Tussen de vloerplas van het gelijkvloers en het voetpad is er een verschil van 7cm ter hoogte van de bijkomende buitendeur in het nieuwe gedeelte (de uitbreiding). Dit verschil is strijdig met art. 18, 1^{ste} alinea omdat dit bepaalt dat dergelijk verschil met een hellend vlak dient opgelost te worden. Deze helling ontbreekt op plan. Er is **niet** voldaan aan art. 18, 1^{ste} alinea.*

Ondanks deze ene opmerking ivm. de verordening "toegankelijkheid" wordt deze aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

2i. Advies van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar

Omwille van boven vermelde redenen wordt deze aanvraag voorwaardelijk gunstig geadviseerd. Het voorwaardelijk gunstig advies is enkel van toepassing voor de aangevraagde regularisaties. De uitbreiding wordt volledig uit de vergunning geschrapt (zie voorwaarden).

2j. Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het voorgestelde bouwvolume werd de voorliggende aanvraag onderworpen aan een openbaar onderzoek van 21-07-2011 tot 19-08-2011. Er werden meerde bezwaarschriften ingediend.

De bezwaarschriften omvatten:

Behandeling van de bezwaarschriften:

- *De bestemming studentenkamers overschrijdt de draagkracht van het woonblok en doorbreekt de sociale mix.*
- *Er wordt geen sociale mix beoogt. Het project bevat enkel verwijdering van eengezinswoningen en het vervangen door studentenkamers.*
- *Het gebruik van de gemeenschappelijke ruimte en terrassen van het aanliggende vergunde project krijgen een zwaardere belasting door de aangevraagde uitbreiding. Hierdoor wordt de omgeving nog meer met overlast, gebrek aan privacy,... belast.*

De uitbreiding van het project met nogmaals 23 studentenkamers drukt een zeer grote stempel op het bouwblok. Het evenwicht tussen tijdelijke huisvesting (studentenkamers) en permanente bewoning wordt hierdoor grondig verstoord. Dit druist in tegen de doelstellingen van het Ruimtelijk Structuurplan Leuven en het beleid van de stad Leuven. De bestaande bestemming van eengezinswoningen moet in het bouwblok bewaard blijven. Het bezwaarschrift wordt bijgevolg weerhouden.

- *De parkeerbehoefte wordt niet opgelost en de parkeermood in de omgeving wordt versterkt.*

De aanvraag dient te voldoen aan de verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg. Het bezwaarschrift wordt bijgevolg niet weerhouden.

- *Het project voldoet niet aan de goede ruimtelijke ordening door de stijlbreuk met de rest van de wijk.*

Elk project dient te voldoen aan de goede ruimtelijke ordening. Dit zal steeds afgetoetst worden (zie bespreking onder 2.e. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening). Het bezwaarschrift wordt gedeeltelijk weerhouden.

- *De bestaande woningen zouden volgens de aanvrager minder dan 90m² binnenruimte bevatten waardoor ze als niet-volwaardige eengezinswoningen worden beschouwd. De bezwaarindiener betwist deze bewering.*

De bewering van de aanvrager dat het niet om volwaardige eengezinswoningen gaat, komt bevreemdend over aangezien er een vergunning voor nr. 12 werd afgeleverd waar er een volwaardige eengezinswoning werd gecreëerd. Er wordt van uit gegaan dat het gaat om drie volwaardige eengezinswoningen die enkel kunnen vervangen worden indien er in het nieuwbouwproject eveneens drie volwaardige eengezinswoningen worden gecreëerd. Het bezwaarschrift wordt weerhouden.

- *De huidige aanvraag bevat wijzigingen ten opzichte van de vergunde plannen zonder hierover vermelding te maken in de nieuwe aanvraag. Het gaat meer in het bijzonder over de omvang van de terrassen, gewijzigde groenaanleg,...*

Dergelijke aanpassingen zijn niet vergund, enkel de afgestempelde plannen bij de vergunning zijn vergund. Eventuele wijzigingen dienen aangevraagd te worden. De huidige aanvraag betreft de uitbreiding en een aantal gemelde regularisaties. Alle niet gemelde wijzigingen zijn uiteraard niet vergund. Het bezwaarschrift wordt weerhouden. Deze aanvraag doet enkel een uitspraak over de uitbreiding en de gemelde regularisaties.

Verslag derde deel – voorwaarden

Uitbreiding langs de [REDACTED] wordt volledig uit de vergunning geschrapt. De bestaande toestand voor de percelen gelegen te [REDACTED] dient behouden te blijven. De niet aangevraagde regularisaties worden niet in beschouwing genomen. De oorspronkelijk vergunde plannen blijven geldig. Enkel de gemelde regularisaties zijn in deze vergunning opgenomen.

...

De verzoekende partij verleent op 23 september 2011 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor de gevraagde regularisaties maar weigert de stedenbouwkundige vergunning voor de uitbreiding van het project.

De aanvrager van de vergunning tekent tegen deze beslissing op 24 oktober 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 januari 2012 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden voor zowel de regularisatie aan het reeds vergund project als de uitbreiding van dit project.

Na de hoorzitting van 24 januari 2012 beslist de verwerende partij op 26 januari 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag voorziet in het wijzigen van een project voor studentenhuysvesting, gelegen aan twee straten en met twee hoofdgebouwen aan de aanpalende straten, een gemeenschappelijke onderkeldering en een laag verbindend volume op de benedenverdieping. Dit project werd op 14 januari 2011 vergund voor 110 units, waarvan 95 kamers, 14 studio's en één appartement, en daarbij de renovatie van twee filmzalen tot polyvalente ruimtes. Het gaat dan om kamers van verschillende types, met een oppervlakte die varieert vanaf ca. 15m² en met ieder een individuele sanitaire cel.

De huidige wijzigingen hebben betrekking op een aantal ondergeschikte elementen in het bestaande project en daarnaast een uitbreiding van het project aan de [REDACTED] met een bouwblok met 23 kamers ter vervanging van 2 panden en een onbebouwd perceel. De ondergeschikte elementen aan het bestaande project hebben deels betrekking op de uitvoering van de voorwaarden die aan de eerder verleende vergunning werden verbonden (groendak en gronddekking op parkeergarage, vrije hoogte garage, verbreding inrit). Een deel heeft met nooduitgangen, een elektriciteitscabine, de herbruik van hemelwater en de oppervlaktes van de kamers te maken (volgens conformiteitsattest). Dit gaat ten koste van één kamer aan de [REDACTED]. De betrokken wijzigingen zijn met behoud van de bestaande bouwvolumes van de residentie.

De uitbreiding langs de [REDACTED] is volledig opgevat in hetzelfde bouwprofiel en met dezelfde architectuur als het eerder vergunde bouwblok (twee volwaardige bouwlagen, een derde bouwlaag deels onder het afgeknotte zadeldak en daarbij een duplex in het dak). Ook de interne indeling is conform de reeds vergunde toestand. Bijkomend wordt de tuinzone betrokken voor het geheel van het project. De onderkeldering wordt doorgetrokken met een uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen.

5.3 Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gelegen palend aan de [] en de [] in de Leuvense binnenstad, in de onmiddellijke omgeving van de [] en de Leuvense ring. Het project bestrijkt het tussenliggende binnengebied. De [] wordt hier gedomineerd door enerzijds een bioscoopcomplex (vroegere []) en anderzijds aan de overzijde van de straat een school ([]). De rest van de straat is voornamelijk gekenmerkt door een vermenging van eengezinswoningen en studentenwoningen. De [] is een lokale eenrichtingsstraat tussen de [] en de []. Het betreft een rustige residentiële straat met een dichte aaneengesloten stedelijke bebouwing.

5.4 Historiek

- op 26 februari 2010 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor eerste project met 92 studentenkamers. Een beroep bij de bestendige deputatie werd niet ingewilligd op 24 juni 2010. In een beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen werd een afstand van geding vastgesteld;
- op 14 januari 2011 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor 95 kamers, 14 studio's en één appartement, en daarbij de renovatie van twee filmzalen tot polyvalente ruimtes.

5.5 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er vier bezwaarschriften ontvangen, enerzijds komende van de 7 bewoners van de woningen in een aanliggend gangetje (verspreid over drie identieke bezwaarschriften) en één van een buurtcomité met correspondentieadres in een naburige straat.

Deze bezwaarschriften handelen voornamelijk over de hinder en overlast die verwacht worden door de wanverhouding tussen studentenhuisvesting en huisvesting door gezinnen, het parkeerprobleem, overbelasting van de riolering, stijlbreuk, de aard van de bestaande woningen als volwaardige eengezinswoningen en de niet-opgenomen wijzigingen op de plannen. Het college van burgemeester en schepenen heeft deze bezwaarschriften behandeld en gedeeltelijk in aanmerking genomen voor wat betreft de volgende punten:

1. Het onevenwicht dat ontstaat in de sociale mix en de aard van de eengezinswoningen.
2. Gedeeltelijk voor wat betreft de stijlbreuk.
3. De opmerking aangaande andere wijzigingen aan de plannen dan werden opgelijst als regularisatie.

De niet eerder door het college van burgemeester en schepenen weerlegde bezwaren kunnen als volgt weerlegd worden:

1. Principieel werd reeds ingestemd met een project voor studentenkamers op deze plaats in de stad. In de huidige aanvraag met een toename van het aantal entiteiten met 23 tegenover de eerder vergunde 110 gaat het over een toename van ca. 20% bijkomende vloeroppervlakte voor dezelfde bestemming op iets dat volledig aanvaardbaar werd geacht en positief werd onthaald. Het is onredelijk te stellen dat deze wijziging tot een totale ommekeer kan leiden in het effect op de buurt. Er blijft een vergelijkbare en gezond geachte mix tussen woningen en studentenhuisvesting bestaan in de buurt.
2. De aanvraag is volledig in dezelfde stijl opgevat als het reeds vergunde deel van het project, zodat er onmogelijk over een stijlbreuk kan gesproken worden.
3. Er wordt slechts summier aangegeven wat bedoeld wordt met wijzigingen die niet ter regularisatie werden voorgelegd. Het gaat dan ook om zodanige details (vorm van terrassen en inkleding van een groenstrookje aan de []), dat de aanvrager het niet

nodig achtte het mee op te lijsten of aan te duiden op het plan. Gezien deze wijzigingen geen wezenlijke ruimtelijke impact hebben stelt zich geen probleem rond het voorkomen op de plannen en de opname in eventuele vergunning.

5.6 Beoordeling

a) Op 14 januari 2011 werd al een vergunning afgeleverd voor het oprichten van het complex. De voorliggende aanvraag omvat naast een uitbreiding slechts een ondergeschikte wijziging aan de bouwplannen waarbij aan de bouwprofielen van het gebouw niks wijzigt en er een nieuw apart te beoordelen deel wordt aan toegevoegd. Deze gewijzigde planopvatting leidt niet tot enige gewijzigde opvatting van de bestaande delen van het bouwwerk. Het complex kan als vergund beschouwd worden, waarbij de voorgaande vergunning niet kwam te vervallen. Deze navolgende aanvraag kan slechts leiden tot een aanvullende vergunning die geen afbreuk doet aan de eerdere vergunning. Een vergunning voor deze navolgende werken is onuitvoerbaar wanneer de initiële vergunning niet wordt uitgevoerd. De initiële vergunning blijft dan ook van toepassing in zoverre ze niet in strijd is met de aanvullende vergunning.

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed is niet gelegen binnen de omschrijving van een niet-vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het oprichten van een meergezinswoning is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

c) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. Op de plannen zijn twee hemelwaterbekkens van 28.400l en 52.000l opgenomen, de ingevulde aanstijplijsten bevinden zich bij de aanvraag. De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen omtrent het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

d) De aanvraag handelt onder meer over ondergeschikte elementen aan het bestaande project, zijnde: groendak en gronddekking op parkeergarage, vrije hoogte garage, verbreding inrit, nooduitgangen, een elektriciteitscabine, de herbruik van hemelwater en de oppervlaktes van de kamers. Deze wijzigingen maken deel uit van de voorliggende vergunning waartegen beroep wordt aangetekend. De beroeper stelt dat de vergunning deelbaar is en aldus het beroep ook, zodat het beroep enkel betrekking heeft op het gedeelte dat als voorwaarde uitgesloten werd uit de vergunning. Hier dient echter gesteld te worden dat enkel bij het vergunnen tot een gedeeltelijke vergunning kan worden overgegaan, maar dat bij een beroep steeds de aanvraag in zijn geheel opnieuw wordt bekeken, wat de discretionaire bevoegdheid is van de vergunningverlenende beroepsinstantie. Slechts wanneer tot twee uiteenlopende beslissingen wordt overgegaan (een vergunning en een weigering), kan het beroep zich beperken tot de weigering.

Uit ruimtelijk oogpunt kan echter de motivering tot vergunnen, zoals ontwikkeld door de stad, bijgetreden worden. De betrokken wijzigingen zijn met behoud van de bestaande

bouvvolumes van de residentie zodat ze geen enkele ruimtelijke impact hebben of niets wezenlijks wijzigen aan het project. Enkele wijzigingen hebben ook betrekking op de uitdrukkelijke voorwaarden die werden verbonden aan de voorgaande vergunning en komen enkel het project ten goede.

e) De aanvraag valt onder de toepassing van de verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg. Bij de uitbreiding van het project werd ook de kelderoppervlakte vergroot, met een bijkomende ruimte voor 8 wagens. Het totaal werd op 40 parkeerplaatsen gesteld, waarvan er dertien toegankelijk zijn voor rolstoelgebruikers. In zoverre niet voldaan zou zijn aan de parkeernormen treedt het belastingsreglement op het ontbreken van parkeerplaatsen in werking. Er zijn geen ruimtelijke redenen om een nog grotere parkeercapaciteit op te leggen. Verspreid over de kelder (vooral langs de wanden) zijn ook meer dan 100 fietsenstallingen voorzien, in verhouding tot het project.

f) Bij handelingen aan kamerwoningen, studentenhuizen en studentengemeenschapshuizen, waarbij het gebouw toegangsdeuren tot kamers op meer dan twee niveaus en, na de handelingen, minstens twintig kamers bevat, is de verordening Toegankelijkheid van toepassing op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke kamer. Voor die gebouwen, die uit verschillende aansluitende delen bestaan, zijn de bepalingen van de verordening die gelden voor de verdiepingen en voor de trappen naar andere niveaus alleen van toepassing op de onderdelen die toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan twee niveaus hebben. Op de plannen is af te lezen hoe bij de bemating van de gangen en traphallen, de lift en de deuren, alsook de hoogteverschillen met de straat, de nodige maatregelen werden genomen en voldaan is aan de toepasselijke regels.

g) Gezien de aanvraag een project met studentenkamers betreft valt deze onder de bepalingen van het Kamerdecreet en de aanvullende kwaliteitsbepalingen binnen de algemene bouwverordening van de stad Leuven. Alle kamers zijn voldoende groot gedimensioneerd en halen de nodige kwaliteitsnormen. De gemeenschappelijke ruimtes zijn per eenheid voldoende groot in verhouding tot het aantal studenten.

h) Principieel werd reeds ingestemd met een project voor studentenkamers op deze plaats in de stad. Het bouwprogramma beantwoordt aan een reële nood en speelt in op de situatie ter plaatse met verschillende scholen en universiteitsgebouwen. Een wat verwaarloosde situatie (sinds de eerdere afbraak van panden aan beide straten) wordt gesaneerd. De stad is beleidsmatig gewonnen voor het bundelen van dergelijke voorzieningen die gericht zijn op studenten, boven een verspreiding over alle stadswijken. De [REDACTED] is voldoende uitgerust om de bijkomende verkeersbewegingen op te vangen. In de huidige aanvraag met een toename van het aantal entiteiten met 23 tegenover de eerder vergunde 110 stelt de stad dat nu de draagkracht van de omgeving helemaal overschreden wordt. Deze stelling kan niet worden onderschreven. Het gaat over een toename van ca. 20% bijkomende vloeroppervlakte voor dezelfde bestemming op iets dat volledig aanvaardbaar werd geacht en positief werd onthaald. Het is onredelijk te stellen dat deze wijziging tot een totale ommekeer kan leiden in het effect op de buurt. Zeven van de acht bezwaren zijn dan ook ingediend door de bewoners van een aanpalend gangetje dwars op de [REDACTED], dat op 40m van de uitbreiding is gelegen en is ingegeven door de bezwaren die er steeds zijn geweest tegenover elk voorgaand project voor de voormalige studio-site.

i) De aanvraag valt onder toepassing van de algemene bouwverordening van de stad Leuven. De beroeper betwist dit in nevenorde om reden van de inwerkingtreding hiervan na het indienen van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag en de mogelijke onwettigheid in de goedkeuring van deze verordening.

Wat betreft de inwerkingtreding verwijst de beroeper zelf naar de gemeenteraadsbeslissing van 31 augustus 2009, de goedkeuring door deputatie van 12 november 2009 en de publicatie in het staatsblad op 30 december 2009. Waarbij er in de verordening zelf geen overgangsmaatregelen waren opgenomen, noch vertraagde inwerkingtreding. De aanvraag dient beoordeeld te worden aan de hand van de regelgeving zoals die geldt op het ogenblik van de beslissing.

De mogelijke onwettigheid om reden van een strijdigheid met het gemeentedecreet kan niet binnen een beroepsprocedure voor een individuele vergunning worden aangevochten. Het is niet na te gaan of de aanplakking gebeurde, noch wordt door de aanvrager op enige manier aangetoond dat dit niet gebeurd zou zijn.

j) Voor wat betreft de toepassing van de algemene verordening zijn dezelfde bepalingen van toepassing van het hoofdstuk 2 (inplanting, volume en uitzicht) en het hoofdstuk 3 (kwaliteit) als op de gebouwen die al vergund werden, waarbij er een volledig overeenstemmende opvatting is. Er is geen enkele strijdigheid vast te stellen met deze hoofdstukken van de algemene bouwverordening.

k) De aanvraag werd geweigerd om reden dat ze zou strijdig zijn met het hoofdstuk 4 van de verordening aangaande het opdelen van woningen en functiewijzigingen. De stad oordeelt dat drie eengezinswoningen (huisnr. ■■■■■) verdwijnen en er dus ook drie nieuwe eengezinswoningen terug moeten komen. Dit grijpt terug naar het art. 4.2.1. van het hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening, dat oplegt dat het verboden is om een woning op te delen in meerdere woongelegenheden indien de woning beschikt over een netto vloeroppervlakte van meer dan 90m² en minder dan 250m² en over een potentiële buitenruimte van meer dan 16m². Bij het dossier werden geen plannen gevoegd van de bestaande af te breken woningen. In het aanvraagdossier stelt de aanvrager dat het om 'niet volwaardige' woningen gaat. In de weigeringsbeslissing stelt de stad dat dit kan betwijfeld worden, waarbij wordt geargumenteed dat voor het braakliggend terrein op huisnr. ■■■■■ een vergunning werd afgeleverd voor een woning, en dat bij het huisnr. ■■■■■ een grote tuin voorhanden is. Over huisnr. ■■■■■ wordt niets gesteld.

De aanvrager brengt opmetingsplannen bij waaruit blijkt dat de woning op huisnr. ■■■■■ minder dan 90m² netto-vloeroppervlakte heeft. Voor het huisnr. ■■■■■ dient gesteld te worden dat er slechts sprake is van een bouwvergunning op een onbebouwd perceel. Er is dus geen sprake van een woning die zou opgesplitst worden, vermits er enkel een project is waar wordt van afgezien. Uit de gegevens van de woning op huisnr. ■■■■■ blijkt dan weer dat dit al langer een meergezinswoning was en dat er geen 16m² buitenruimte beschikbaar is. De conclusie dat er een verbod op opdeling geldt, op basis van het art. 4.2.1. werd aldus voorbarig gesteld.

l) In nevenorde werd door de stad ook nog de voorwaarde aan de vergunning verbonden dat de niet aangevraagde regularisaties niet in beschouwing zijn genomen en de oorspronkelijk vergunde plannen geldig blijven voor de niet gemelde regularisaties. Hier gaat het meer concreet over lichte wijzigingen in de plannen die door de aanvrager niet mee werden opgelijst en die onder meer te maken hebben met de vorm van de terrassen

op het groendak en de uitwerking van een kleine groenzone ter hoogte van de ingang aan de [REDACTED]. Door als voorwaarde te stellen dat ze 'niet in beschouwing' worden genomen en uitgesloten worden uit de vergunning, maar tegelijk ze wel op de plannen te laten staan ontstaat er een dubbelzinnige situatie. In principe wordt een vergunning afgeleverd voor alle werken die in de plannen zijn opgenomen, waarbij een vergelijking met de initiële plannen mogelijk is. Er is geen enkele inhoudelijke motivatie vooropgesteld waarom deze beperkte wijzigingen (die door de bezwaarindieners werden aangekaart) niet toelaatbaar zouden zijn. Het is dan ook niet aangewezen om deze voorwaarde te hernemen. De overige algemeen gangbare voorwaarden zoals die door het college van burgemeester en schepenen aan de vergunning werden verbonden, zijn wel over te nemen door de deputatie teneinde de continuïteit in de praktijk van het verlenen van vergunningen aan te houden.

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

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats;
- de aanvraag is in overeenstemming met de algemene bouwverordening, de verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg, de verordening Toegankelijkheid en het Kamerdecreet;
- de uitbreiding van het bouwprogramma met zo'n 20% tegenover het initieel vergunde aantal kamers en kleine studio's, brengt geen wezenlijke wijziging met zich mee voor de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. Een bundeling van studentenhuisvesting in de omgeving van verschillende onderwijsinrichtingen is wenselijk;
- de uitbreiding is in exact hetzelfde bouwprofiel en in dezelfde architectuur voorzien als het al vergunde deel van het project, zodat het hier naadloos zal in overgaan en er een goede integratie op de plaats zal ontstaan.

Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden opgelegd te worden:

- de voorwaarden opgenomen in het advies van de dienst Wonen, in de brief van 28-07-2011 (ref R011/0368), moeten strikt gerespecteerd worden;
- de voorwaarden opgenomen in het advies van de studiedienst weg- en waterbeheer, in de brief van 18-08-2011 (ref R02011/0670), moeten strikt gerespecteerd worden;
- het advies van de brandweer moet nageleefd worden. Vooraleer het gebouw in gebruik te nemen moet een afspraak belegd worden met de brandweer voor nazicht van de uitvoering van de voorwaarden vermeld in het brandpreventieverslag;
- de bouwvergunning wordt afgeleverd onder voorbehoud van rechten van derden. Er mogen geen nieuwe erfdienstbaarheden ontstaan naar aanleiding van deze vergunning en de eventuele bestaande erfdienstbaarheden mogen niet vervallen of uitgebreid worden;
- een groenbeplanting moet aangelegd worden in het eerstvolgende plantseizoen volgend op het einde van de ruwbouwwerken;
- de brievenbussen en de woongelegenheden moeten genummerd worden zoals aangeduid op het goedgekeurde plan bladnummer 7;
- naar aanleiding van deze vergunning en volgens de stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg, moeten er minimum 31 parkeerplaatsen of garages en minimum 90 fietsenstallingen voorzien worden. De parkeerplaatsen of garages en de fietsenstallingen moeten in overeenstemming zijn met de voorwaarden vermeld in deze verordening. Wanneer de nodige parkeerplaatsen en/of fietsenstallingen niet aangelegd worden of niet kunnen aangelegd worden volgens deze verordening, zal een éénmalige belasting van 6200.00

- euro per ontbrekende parkeerplaats en 1200.00 euro per ontbrekende fietsenstalling aan de stad moeten betaald worden;*
- alle bouwpuin en overtollige grond dienen onmiddellijk afgevoerd te worden naar een erkende stortplaats;*
 - op het terrein mogen geen reliëfwijzigingen uitgevoerd worden;*
 - alle zichtbare delen van de scheidingsmuren moeten afgewerkt worden met gevel- en/of dakbedekkingsmaterialen;*
 - de aanvrager is er toe gehouden de normbepalingen van hoofdstuk III van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid strikt na te leven conform het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009;*
 - de aanvraag voor een aansluiting van de riolering op het openbaar rioleringsnetwerk gebeurt door middel van een aanvraagformulier. Dit formulier wordt normaal bij de bouwvergunning afgeleverd. U kan dit formulier ook downloaden op de website van Leuven: www.leuven.be . Ga dan naar E-Loket, vervolgens, Formulieren technische dienst en daar vindt u het PDF-bestand 'Aanvraag rioolaansluiting'. Dit ingevulde formulier stuurt u naar de dienst weg- en waterbeheer, K. Begaultlaan 47 te 3012 Wilsele of per e-mail op karel.vrints@leuven.be. Conform het besluit van de Vlaamse Regering van 8 april 2011 dient vanaf 1 juli 2011 de privéwaterafvoer gekeurd te worden door een gecertificeerde keurder en dit vooraleer de installatie wordt aangesloten op het openbaar rioleringsnet. U vindt deze lijst op www.vlario.be ;*
 - het verlagen van de boordstenen voor een inrit en de aanvraag tot aansluiting van een dakwaterafvoer op het rioleringsnet moeten schriftelijk worden aangevraagd bij het College van Burgemeester en Schepenen, Professor Van Overstraetenplein 1 te 3000 Leuven. Deze wordt dan nagekeken en goedgekeurd door de technische dienst. Na ontvangst van de toelating dienen de werken in eigen beheer en op kosten van de bouwheer te worden uitgevoerd. Voor meer inlichtingen kan u steeds mailen naar karel.vrints@leuven.be . Wij zijn ook telefonisch bereikbaar op 016/27 20 30 of per fax 016/27 20 39;*
 - er moet een gescheiden rioleringsstelsel tot aan de rooilijn geplaatst worden. Beide leidingen moeten ter hoogte van de rooilijn in te onderscheiden materialen uitgevoerd worden (grijs voor het regenwater, bruin voor het overige afvalwater);*
 - in het rioleringsstelsel mag er geen septische put voorzien worden. Rechtstreekse aansluitingen onder het maaiveld zijn verboden. Dergelijke aansluitingen moeten hydraulisch gekoppeld worden.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

Mevrouw [REDACTED] heeft bij aangetekende brief van 30 maart 2012 een beroep ingesteld dat strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1112/0587/A/3/0527.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit de stukken van het administratief dossier blijkt dat de bestreden beslissing aan de verzoekende partij werd betekend met een aangetekende brief van 13 februari 2012. Het voorliggende beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 28 maart 2012, is dus tijdig conform artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO.

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

De verwerende partij betwist het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij niet.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij het bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan is en dus op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO over het rechtens vereiste belang beschikt.

De Raad stelt tevens vast dat de verzoekende partij haar beslissing om in rechte te treden van 16 maart 2012 bij het inleidend verzoekschrift heeft gevoegd.

De verzoekende partij beschikt dan ook over de vereiste hoedanigheid om een vordering tot schorsing en vernietiging in te stellen bij de Raad.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

Standpunt van de partijen

Met een aangetekende zending van 30 juli 2012 deelt de raadsman van de verzoekende partij mee dat de houder van de bestreden vergunningsbeslissing geen aanvang zal nemen met de uitvoering van de beoogde uitbreiding van het bouwproject.

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

Beoordeling door de Raad

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

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

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

VI. SAMENHANG MET DE DOSSIER 1112/0587/A/3/0527

Zoals in deel III van huidig arrest reeds werd aangegeven, heeft mevrouw [REDACTED] met een aangetekende brief van 30 maart 2012 eveneens een vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing ingesteld bij de Raad. Dit dossier is gekend bij de Raad onder het nummer 1112/0587/A/3/0527.

Gelet op de evidente samenhang tussen het voorliggende beroep en het dossier met nummer 1112/0587/A/3/0527, om redenen van proceseconomie en met het oog op het verzekeren van een goede rechtsbedeling komt het de Raad dan ook passend voor om de behandeling van de vordering tot vernietiging, ingesteld door mevrouw [REDACTED], toe te wijzen aan de tweede kamer van de Raad.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning wordt onbepaald uitgesteld.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de tweede kamer, voorgezeten door mevrouw Hilde LIEVENS.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer: 1112/0561/SA/2/0503.

3. De zaak met rolnummer 1112/0587/A/3/0527 wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de tweede kamer, voorgezeten door mevrouw Hilde LIEVENS.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt hiertoe gewijzigd in het rolnummer: 1112/0587/A/2/0527

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 29 augustus 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER