

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0162 van 25 november 2014
in de zaak 1314/0130/SA/3/0137

In zake: de heer **Ive TALBOOM**, wonende te 3001 Heverlee, Groenveldstraat 45,
en waar woonplaatskeuze wordt gedaan

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Sven TALBOOM
kantoor houdende te 2600 Berchem, Filip Williotstraat 26 bus 2

verzoekende partij

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dany SOCQUET
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partij:*

de heer **Jo VAN ATTENHOVEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Thomas RYCKALTS
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolvengracht 38 bus 2
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert door neerlegging ter griffie op 4 november 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 22 augustus 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen- de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 26 april 2013 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het slopen van de bestaande eengezinswoning en het bouwen van een studentenresidentie.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 3000 Leuven (Heverlee), Groenveldstraat 49 en met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie D, nummers 130a2 en 130b2.

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 repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 15 juli 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sven TALBOOM die verschijnt voor de verzoekende partij, in persoon aanwezig, advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Julie LAUWERS die loco advocaat Thomas RYCKALTS verschijnt voor de tussenkomende partij, in persoon aanwezig, zijn gehoord.

Aanvankelijk hebben twee verzoekende partijen de vordering ingesteld. De Raad heeft met het arrest van 20 mei 2014 met nummer A/4.8.13/2014/0028 het beroep van mevrouw Doris BOON onontvankelijk verklaard wegens het niet storten van het verschuldigde rolrecht.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verzoekende partij legt op de zitting van 15 juli 2014 een bijkomend stuk neer, met name "stuk 10: aanvullende recente foto's betreffende inbreuk op privacy/inkijk".

De raadsman van de tussenkomende partij verzet zich tegen de neerlegging van dit stuk.

2.

Artikel 4.8.25 VCRO bepaalt dat de partijen ter zitting geen bijkomende stukken kunnen overmaken aan de Raad. Vermeld stuk betreft bovendien geen aangelegenheid van openbare orde en uit niets blijkt dat de verzoekende partij het stuk niet bij het inleidend verzoekschrift hadden kunnen voegen.

Het bijkomend stuk 10 is niet op regelmatige wijze aan de Raad bezorgd en dient dan ook uit de debatten betreffende de vordering tot schorsing geweerd te worden.

IV. TUSSENKOMST

De heer Jo VAN ATTENHOVEN verzoekt met een aangetekende brief van 23 juni 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 26 juni 2014 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

V. FEITEN

Op 20 september 2012 weigert de verwerende partij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor *“het afbreken van een bestaande woning en het bouwen van studentenkamers en een woning, gelegen Groenveldstraat 47 te Leuven (Heverlee), kadastraal bekend afdeling 1, sectie D, perceelnummers 130a2, 130b2”*. Deze aanvraag beoogde een vervangende nieuwbouw van 41 woonentiteiten waarvan 40 studentenkamers.

Op 31 december 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een nieuwe aanvraag in, ditmaal voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het afbreken van een bestaande woning en het bouwen van studentenkamers en een woning”* met eenzelfde kadastrale omschrijving. De aanvraag beoogt de nieuwbouw van 32 woonentiteiten, met name 31 studentenkamers en 1 appartement, en de afbraak van de bestaande woning in halfopen bebouwing.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 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. Op 24 februari 2012 verzaakte onder meer de tussenkomende partij aan de behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling “HEV 3577-Groenveldstraat (47) en 49 te 3001 Heverlee”, waarvan kennis werd genomen door het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven op 2 maart 2012.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 28 januari 2013 tot en met 26 februari 2013, wordt één bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partij.

De brandweer van de stad Leuven brengt op 28 januari 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven weigert op 26 april 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Openbaar onderzoek

... ”

De bezwaarschriften omvatten:

1. + 2. Bestemming en ruimtelijke ordening. De goedgekeurde verkaveling bepaalt dat het gaat om een perceel bestemd voor ééngezinswoning in halfopen bebouwing. Huidig project voldoet hier helemaal niet aan. De bijkomende studentenhuisvesting verstoort het

evenwicht tussen eengezinswoningen en studentenhuisvesting in de onmiddellijke omgeving. Dit druist in tegen de geest van de Algemene Bouwverordening Leuven.

3. Lokale hoogteverschillen op de aanpalende terreinen. De aanvrager geeft geen correcte weergave van de bestaande terreinverschillen. De bezwaarindiener heeft extra bouwplannen en foto's toegevoegd om realiteit te verduidelijken. De aanvrager hoogt het tuinniveau aanzienlijk op. De bezwaarindiener vraagt zich af hoe dit zal opgelost worden.

4. Bouwdiepte. De ondergrondse kelder met daarboven een terras met een bouwdiepte van 22 m zal voor overlast zorgen en de privacy in tuinzone belemmeren (inkijk, geluidsoverlast, licht van auto's naar garage). Door het afhellend karakter van het perceel zal het terras meer dan 2 m boven het tuinniveau uitsteken.

Behandeling van de bezwaarschriften:

1. + 2. De locatie is niet geselecteerd als studentenhuisvestingslocatie en het aantal studentenkamers is te klein om op de lijst met nieuwbouw studentenkamerprojecten te komen. Hierdoor is de bestemming studentenkamers niet mogelijk. De kwaliteit van de vereiste te behouden eengezinswoning is bovendien ondermaats waardoor de bestemming van deze eengezinswoning in realiteit kan betwijfeld worden. (zie eveneens bespreking hoger) Het bezwaarschrift wordt weerhouden.

3. De terreindoorsneden komen niet helemaal overeen met de realiteit, maar zouden opgelost kunnen worden zonder hinder voor de aanpalende burens. Het natuurlijke terreinprofiel dat verkeerdelijk vlak werd weergegeven kan achteraan volledig gevolgd worden. Ter hoogte van de linkerperceelsgrens werd een keermuur voorzien. De impact van deze keermuur op het aanpalende perceel kan niet ingeschat worden doordat ze niet werd weergegeven op de terreinsnede en het natuurlijke maaiveld ter hoogte van de inrit ook niet werd weergegeven. Het bezwaarschrift wordt bijgevolg gedeeltelijk weerhouden.

4. De terrassen op de platte daken van de begane grond dienen ingewerkt te worden in de toelaatbare bouwdiepte van 12m. (zie bespreking 2.c. Verenigbaarheid met andere voorschriften) Het bezwaarschrift wordt bijgevolg weerhouden.

De inplanting van de inrit tegen de linkerperceelsgrens vormt op zich geen probleem. De impact van de keerwand op de linkeraanpalende kan wel ruimtelijk een grote impact hebben. De aanvrager moet op de terreindoorsnede duidelijk de hoogte van de keerwand en het natuurlijke maaiveld aangeven. Dit ontbreekt op de plannen. Het bezwaarschrift wordt gedeeltelijk weerhouden.

Externe adviezen

...

Toetsing

Voorschriften inzake ruimtelijke ordening

Gewestplan	Oorspronkelijk plan 1977, goedgekeurd op 07-04-1977
Bestemming(en):	woongebieden
RUP	-
BPA	-
Verkaveling	-

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 10-04-2013. De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft de aanvraag als volgt beoordeeld.

2.a. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag en eventuele historiek

Het project is gelegen langs de drukke gemeenteweg Groenveldstraat in Heverlee. Deze straat wordt gekenmerkt door een heterogeen profiel van bebouwingen: eengezinswoningen, meergezinswoningen, 2 tot 3 bouwlagen, gebouwen met plat dak, gebouwen met zadeldak.

Het project omvat de sloop van een bestaande ééngezinswoning en de nieuwbouw van een gebouw met 1 ééngezinswoning en 31 studentenkamers. Het gebouw bestaat uit een ondergrondse bouwlaag met 10 parkeerplaatsen, fietsenstalling, bergplaatsen en gemeenschappelijke keuken en zitruimte. Het gebouw bestaat uit 3 bovengrondse bouwlagen. Op de begane grond bevindt zich 1 appartement en 7 kamers. Op de eerste en tweede verdieping bevinden zich telkens 12 kamers.

De bouwlijn van de rechterbuur wordt aangehouden. De bouwdiepte van de eengezinswoning op de begane grond bedraagt 15m. Deze eengezinswoning sluit aan tegen de gemene muur van de rechterbuur. De bouwdiepte van de studentenkamers bedraagt eveneens 15 m op de begane grond. Vanaf de eerste verdieping bedraagt de bouwdiepte langs de rechterperceelsgrens 12m en voor de rest van het gebouw 12,50m. Op het plat dak van de begane grond wordt over de ganse diepte terras aangelegd.

De kroonlijsthoogte van de rechts aanpalende woning wordt gevolgd. De bouwhoogte van de bouwlagen bedraagt 2,5m.

Op 11-05-2012 werd een eerdere aanvraag R02012/0239 voor het afbreken van bestaande woning en het bouwen van studentenkamers en een woning geweigerd door het College van Burgemeester en Schepenen. De Bestendige Deputatie bevestigde deze weigering.

2.b. Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening

De bouwplaats is volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij KB van 7 april 1977, gelegen in woongebied. Het ingediend 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 niet gelegen binnen het plangebied van een bijzonder plan van aanleg. De bouwplaats is gelegen in verkaveling HEV 357, goedgekeurd op 20-01-2006. De aanvrager heeft aan deze verkaveling verzaakt op 02-03-2012. De verkavelingsvoorschriften zijn wegens de verzaking aan de goedgekeurde verkaveling niet meer van toepassing.

De bouwplaats is niet gelegen binnen het kernwinkelgebied.

2.c. Verenigbaarheid met andere voorschriften

De Algemene Bouwverordening Leuven is van toepassing. De aanvraag is in strijd met volgende artikels van de Algemene Bouwverordening Leuven:

Hoofdstuk 2:

–artikel 4.1.1. De bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt maximaal 12 meter. Het ontwerp voorziet een bouwdiepte tot 12,5m. Dit is niet aanvaardbaar. De terrassen dienen

binnen de 12m bouwdiepte te blijven. De huidige aanvraag overschrijdt deze bouwdiepte ruimschoots.

–artikel 4.1.4. Er zijn geen terrassen toegelaten voorbij de 12 meter bouwdiepte. De huidige aanvraag overschrijdt dit ruimschoots.

–artikel 7.2. Er worden drie bouwlagen voorzien. De kroonlijsthoogte van de nieuwbouw is even hoog als de nok van de rechteraanpalende woning. De derde bouwlaag wordt gecreëerd door een hoogte van meer dan 1 m onder de kroonlijst te voorzien en de rest onder het dak. Bovendien worden er nog duplexen voorzien onder het dakvolume. Twee bouwlagen en een zadeldak is de gangbare bouwhoogte in de straat. Drie bouwlagen zijn ruimtelijk onaanvaardbaar.

–artikel 3.2.4. De kroonlijsthoogte van de gelijkvloerse uitbouw bedraagt 3,85 m waar die maximaal 3,50 m hoog mag zijn in de zone 12 m tot 17 m bouwdiepte.

Hoofdstuk 3:

–artikel 7. Uit de plannen blijkt onvoldoende dat de gemeenschappelijke ruimte over voldoende lichten en zichten beschikt.

Hoofdstuk 4:

–artikel 2.3.1.: De bestaande eengezinswoning dient gerecupereerd te worden in geval van vervangende nieuwbouw. De aanvrager voorziet een gezinswoning op de begane grond met aparte toegang.

Door enkel één gezinswoning te voorzien in een complex dat verder bestaat uit studentenkamers, druist de aanvraag in tegen de geest van de verordening. De verordening heeft de intentie om kwalitatieve woningen voor gezinnen te beschermen. De huidige aanvraag voorziet een gezinswoning die ingekapseld zit tussen studentenkamers (boven en naast de gezinswoning).

Het gebruik van een dergelijke gezinswoning door een gezin wordt sterk betwijfeld. Een inname door studenten zal in de realiteit vermoedelijk aan de orde zijn.

De verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg is van toepassing. Voor het huidige bouwprogramma van 1 woonentiteit en 31 kamers dienen er 12 parkeerplaatsen en 32 fietsenstallingen te worden voorzien.

2.d. Beoordeling van de externe adviezen

Er werd een voorwaardelijk gunstig advies verstrekt door de brandweer in de brief van 14-02-2013 (ref. 9532B03W).

Er werd een voorwaardelijk gunstig advies verstrekt door wonen in de brief van 12-02-2013 (ref. RO_w/13/0049).

Er werd een voorwaardelijk gunstig advies verstrekt door VOM in de brief van 04-02-2013.

De breedte van de toegang tot de parking moet verbreden en de toegangshelling minder steil.

2.e. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

In vergelijking met de voorgaande aanvraag werden slechts enkele punten aangepast. Het aantal bouwlagen en bouwdieptes zijn nog steeds overmaats voor de omgeving. Het aantal studentenkamers werd van 40 naar 31 gebracht.

In samenspraak met de KULeuven heeft het college van burgemeester en schepenen een aantal kwaliteitseisen voor studentenprojecten goedgekeurd. Deze kwaliteitseisen beogen de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening inzake hinderaspecten en gebruiksgenot zoals voorgeschreven in de Vlaamse codex ruimtelijke ordening artikel 4.3.1.§2. Het huidige project voldoet helemaal niet aan deze kwaliteitseisen. Om in

aanmerking te komen voor vervangbouw van een bestaande eengezinswoning moet de locatie in de eerste plaats geselecteerd worden om toegevoegd te worden tot de lijst met locaties voor studentenhuisvesting. Huidige projectlocatie komt niet voor op deze lijst. Bovendien is de omvang van het project te klein om in aanmerking te komen voor een studentencomplex. De kwaliteitseisen schrijven immers voor dat een nieuwbouw minimaal 50 studentenkamers moet bevatten. De huidige aanvraag bevat slechts 31 studentenkamers en voldoet qua volume ook niet aan de goede ruimtelijke ordening.

Het ontwerp voldoet in vele opzichten niet aan de goede ruimtelijke ordening en integreert zich hierdoor helemaal niet in de omgeving. Bouwdieptes zoals voorgeschreven door de Algemene Bouwverordening Leuven dienen gerespecteerd te worden. Aantal bouwlagen moet aangepast worden aan de omgeving met name twee bouwlagen en een zadeldak.

Het ontwerp voldoet niet aan de gebruikelijke stedenbouwkundige regelgeving en is bijgevolg niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

2.f. 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.

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

2.h. Toegankelijkheid

Het voorliggend ontwerp voorziet in de sloping van een woning en de bouw van een eengezinswoning met 31 studentenkamers met toegangsdeuren over 3 niveaus. Omdat deze aanvraag is ingediend vóór 1 januari 2013 geldt voor dit project de overgangsmaatregel zoals vermeld onder art. 35/1 : het volstaat met name dat de gelijkvloerse verdieping (met uitzondering van de trappen naar andere niveaus) voldoet aan de normen van de verordening. Het toepassingsgebied van de verordening is dan ook beperkt tot het gelijkvloers.

Volgende gebouwdelen van de aanvraag dienen te voldoen aan de gewijzigde gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid van toepassing sinds 31 maart 2011

- ° Het hoogteverschil tussen de vloerpas van het gelijkvloers en de buitenaanleg, art. 18 tem. 21;*
- ° De toegangsdeur tot het gebouw en de woonentiteiten op het gelijkvloers, art. 22 tem. 26;*
- ° Het gemeenschappelijk looppad achter de inkomdeur op het gelijkvloers, art. 15 tem 17;*

Los van de normering dient aangestipt te worden dat een mindervalide persoon (rolstoelgebruiker) vanuit de keldergarage onmogelijk op het gelijkvloers kan geraken door het ontbreken van een aangepast lift.

*Deze aanvraag wordt **gunstig** geadviseerd.*

2.i. Screening opmaak milieueffectrapport (MER)

Het dossier bevat geen elementen die aanleiding geven tot de opmaak van een milieueffectrapport.

2.j. Advies van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar

*Omwille van bovenstaande redenen wordt deze stedenbouwkundige aanvraag **ongunstig** geadviseerd.*

Bijkomend wordt opgemerkt dat de maataanduidingen (vooral bij de bouwdieptes) niet overeenkomt met de plannen en aangegeven schaal.

Er werd, na opmerkingen bij de vorige aanvraag, opnieuw geen terreinprofiel bijgevoegd waarop de impact van de keermuur op het naastgelegen perceel zichtbaar is, evenals de werkelijke terreinhelling niet werd meegegeven.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 26-04-2013 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.

...

De tussenkomenende partij tekent tegen deze beslissing op 16 mei 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 juli 2013 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

5. *Bespreking*

...

5.6 Openbaar onderzoek

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

Dit bezwaarschrift handelt voornamelijk over:

- *de aanvraag is in strijd met de algemene bouwverordening, die stelt dat jonge gezinnen in de stad moeten ondersteund worden;*
- *de aanvraag gaat regelrecht in tegen het woonontwikkelingsbeleid van de stad dat zich richt op het vrijwaren van bestaande woningen van opdeling en het aanbod van grote woningen maximaal wenst te behouden;*
- *de aanvraag is in strijd met de verkavelingsvoorschriften die ooit voor dit perceel werden goedgekeurd, die stelt dat de voorliggende woning een eengezinswoning betreft, die stelt dat er geen reliëfwijzigingen zijn toegelaten voor tuinen, en dat er geen garages toegestaan worden onder het bestaande voorliggende stoeppeil;*
- *het aantal bijkomende studenten is te groot waardoor het evenwicht verstoord wordt;*
- *het aantal parkeerplaatsen in het gebouw is groot, een groot aantal bijkomende auto's zal de levenskwaliteit in de straat en in de buurt van de school verstoren, de aanwezigheid van de Colruyt, een kleuter- en lagere school, een dansschool en een kinderdagverblijf zorgen al voor overbelasting in de straat;*

- wanneer 2 percelen worden samengevoegd dient er nadien eveneens een woning met een oppervlakte van meer dan 110m² en een aaneengesloten private buitenruimte van meer dan 16m² per woning of per perceel gerealiseerd worden met een maximum van drie kamers, de bouwheer beweert dat de oppervlakte van de te slopen woning 279.3m² bedraagt, dit is niet correct;
- de Groenveldstraat is niet geselecteerd als projectlocatie voor grootschalige studentenhuysvestiging;
- de niveauverschillen in de tuinzone zijn niet duidelijk en correct weergegeven op de bouwaanvraagplannen, er zal een groot niveauverschil moeten opgevangen worden ter hoogte van de perceelsgrens tussen de twee tuinen ofwel een serieuze ophoging van meer dan 1m, deze hoogteverschillen hebben een groot effect op de verhouding tussen de nieuwe blok en de bestaande woning links;
- de kelder zal 2m boven het maaiveld in de tuin uitsteken, de bouwdiepte van 15m op de benedenverdieping wordt dus overschreden.

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

5.7 Beoordeling

a) 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. Er worden regenwaterputten voorzien met een totale capaciteit van 22500 liter, de ingevulde aanstijlijsten 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.

b) Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Er werd op 2 maart 2012 immers verzaakt aan de goedgekeurde verkaveling HEV357. Het goed is niet 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 meergezinswoning is niet in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

c) De aanvraag valt onder de toepassing van de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg. De aanvraag voorziet 31 studentenkamers en 1 appartement. Er moeten dus 12 parkeerplaatsen voorzien worden en 32 fietsenstallingen. De aanvraag voorziet 11 parkeerplaatsen en 30 fietsenstallingen in de ondergrondse garage. Er is worden dus 1 parkeerplaats en 2 fietsenstallingen te weinig gerealiseerd. Gezien de afstand tot de stad is het wenselijk dat alle studenten over een fietsenstalling kunnen beschikken. Wanneer er geen plaats wordt gevonden voor de 2 ontbrekende fietsenstallingen dient eventueel 1 parkeerplaats opgeofferd te worden. Met betrekking tot de ontbrekende (twee) parkeerplaats(en) kan gesteld worden dat de parkeerproblematiek in de straat niet van die aard is dat één (of twee) bijkomende wagen(s) onverantwoord is. Artikel 6 van de verordening bepaalt dat in dit geval het belastingsreglement van toepassing wordt. De toepassing van een belastingsreglement kan niet aan een stedenbouwkundige vergunning worden verbonden.

d) 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.

Het woonontwikkelingsbeleid van de stad Leuven richt zich onder meer op het vrijwaren van bestaande woningen van opdeling opdat het aanbod aan woningen voor gezinnen maximaal behouden blijft. In haar algemene bouwverordening maakt zij een onderscheid tussen woningen met een netto vloeroppervlakte tussen 90m² en 250m², en grote woningen met een netto vloeroppervlakte van meer dan 250m². In het dossier zit een summier opmetingsplan dat een netto vloeroppervlakte van 279.3m² moet aantonen. De netto-vloeroppervlakte moet gemeten worden op basis van de definitie van de algemene bouwverordening: "Vides, terrassen, garages, gemeenschappelijke gangen en trapzalen, technische lokalen en bergingen die zich buiten de woning bevinden, behoren niet tot de netto vloeroppervlakte van de woning". Het is duidelijk dat er een onderscheid wordt gemaakt tussen "vides", "terrassen", "garages", "gemeenschappelijke gangen en trapzalen" en "technische lokalen en bergingen die zich buiten de woning bevinden". Er kan dus niet gelezen worden "garages die zich buiten de woning bevinden". Immers, vides en gemeenschappelijke gangen en trapzalen bevinden zich ook steeds binnen de woning en worden eveneens niet meegerekend. Garages, ook al bevinden zij zich binnen de woning, worden dus niet meegerekend in de netto vloeroppervlakte van de woning.

Uit de summier opmetingsschets kan opgemaakt worden dat de garage in voorliggende berekening wel is meegeteld in de netto vloeroppervlakte. De oppervlakte van de benedenverdieping verschilt hier immers nauwelijks met die van de eerste verdieping (circa 85m²). Tijdens een plaatsbezoek kan vastgesteld worden dat op de benedenverdieping, ter hoogte van de linker perceelsgrens een garage is gerealiseerd. De oppervlakte van de garage moet dus nog van de totale oppervlakte afgetrokken worden. Hoewel op basis van de plannen geen exacte opmeting kan gebeuren kan gesteld worden dat deze garage een oppervlakte van minimaal circa 40m² heeft. De garage heeft immers een breedte van minimaal circa 4.5m. Op luchtfoto's is te zien dat de garage doorloopt tot aan de achtergevel van het hoofdvolume. De diepte binnen bedraagt dus minimaal circa 9m. Op die manier bedraagt de totale netto vloeroppervlakte van de woning maximaal 239m² en kan ze niet beschouwd worden als grote woning zoals bepaald in artikel 2.4, hoofdstuk 4. De woning heeft dus een netto vloeroppervlakte tussen 90m² en 250m² en dient als dusdanig beoordeeld worden.

De aanvraag is in strijd met artikel 2.1.2, hoofdstuk 4, dat stelt dat een woning met een oppervlakte tussen 90m² en 250m² slechts opgesplitst mag worden indien na opdeling één woning wordt behouden met een netto vloeroppervlakte van meer dan 110m² en een aaneengesloten individuele private buitenruimte van meer dan 16m². Deze woning dient bewoond te worden door de eigenaar of houder van een ander zakelijk recht. Bovendien wordt het aantal bijkomende woongelegenheden beperkt tot ten hoogste drie kamers of één andere woning. Artikel 2.3.2 bepaalt dat wanneer twee percelen worden samengevoegd, er nadien eveneens een woning met een oppervlakte van meer dan 110m² en een aaneengesloten private buitenruimte van meer dan 16m² per woning of perceel dient gerealiseerd worden met een maximum van drie kamers. Zowel de bestaande woning als het braakliggend perceel bevinden zich binnen dit aanbod en kunnen als 'grote woning' benut worden. De woning op de benedenverdieping heeft een oppervlakte van 120m² en is voldoende groot. Er ontbreekt echter een tweede woning en er worden te veel bijkomende kamers gerealiseerd.

De aanvraag is in strijd met een essentieel beleidsmatig uitgangspunt van de stad dat ruime woningen wil vrijwaren van opsplitsing. Er kunnen maximaal zes kamers worden gerealiseerd in combinatie met twee woningen van 110m² en een individuele buitenruimte van 16m². Zowel de ligging als de perceelsgrootte maken dat beide percelen uitermate geschikt zijn om bebouwd te worden met een volwaardige eengezinswoning.

e) De aanvraag is in strijd met nog een aantal andere artikels van de algemene bouwverordening. Artikel 4.1 van hoofdstuk 2 bepaalt de maximale bouwdiepte op de verdiepingen op 12m. Terrassen op platte daken van onderliggende verdiepingen mogen volgens datzelfde artikel niet dieper dan 12m reiken. Het platte dak is niet benoemd als terras, maar de borstwering en de raamopeningen tot op vloerniveau suggereren wel een mogelijk terras. Het plat dak kan hier in geen geval gebruikt worden als terras. Er kan ook nog opgemerkt worden dat de maat van de bouwdiepte niet overeenkomt met de maat volgens de gegeven schaal. De bouwdiepte zoals nu voorzien op de plannen varieert tussen 12.25m en 12.75m en overschrijdt dus de maximale bouwdiepte op de verdieping. Artikel 7.1, hoofdstuk 2, bepaalt dat de kroonlijsthoogte van de gebouwen niet kleiner dan de laagste aanpalende en niet groter dan de hoogst aanpalende mag zijn. Artikel 7.2, hoofdstuk 2 volgt dezelfde redenering voor het aantal bouwlagen. Zowel de rechter als linker aanpalende woning hebben twee bouwlagen en een zadeldak. De kroonlijsthoogte varieert tussen 5.75m en 6.6m. Het voorliggend project voorziet een kroonlijsthoogte van 6.6m. Het aantal bouwlagen (2) wordt niet gerespecteerd. Het project is gelegen in het deel van de straat dat, behoudens een enkele uitzondering, een homogeen karakter heeft. De woningen staan allen kort tegen de straat ingeplant en hebben 2 bouwlagen met zadeldak. Het is niet opportuun om het aantal bouwlagen op te trekken van 2 naar 2.5, maar met een kleinschaliger project, dat wel voldoet aan de verordening, kan hieraan tegemoet gekomen worden. Ook de gevelafwerking met roodbruine gevelsteen is kenmerkend.

f) Artikel 7.2, hoofdstuk 3 bepaalt dat maximaal 10% van de netto vloeroppervlakte van een leefruimte verder dan 7.5m verwijderd kan zijn van lichten of zichten. De gemeenschappelijke keuken in de kelder heeft slechts een klein raam. Er is ongeveer 14m² verder dan 7.5m verwijderd van het kleine raam. De gemeenschappelijke keuken heeft een oppervlakte van circa 57m². Er kan dus geconcludeerd worden dat de gemeenschappelijke keuken onvoldoende beschikt over lichten en zichten.

h) De aanvraag valt onder de toepassing van de verordening toegankelijkheid. Het project betreft een studentenresidentie met 31 kamers en 1 appartement, gespreid over drie bouwlagen. Alleen de benedenverdieping dient te voldoen aan de bepalingen van de verordening. De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen.

i) Er kan nog opgemerkt worden dat de inkomdeur zich ter hoogte van afrit bevindt, aan de start van het steile gedeelte. Wanneer auto's met de nodige snelheid de oprit oprijden kan dit problemen stellen met betrekking tot de veiligheid. Het is niet gewenst de toegang tot 31 studentenkamers te voorzien langs een oprit met een minimale breedte van 3m. Het is aangewezen de inkom in de voorgevel te realiseren.

k) In het algemeen kan gesteld worden dat de nodige inspanningen werden geleverd om aan de opmerkingen uit het vorige besluit te voldoen. Zo werd de kroonlijsthoogte en de bouwdiepte drastisch verkleind. Echter, in het vorige besluit werd reeds gewezen op het belang van een grondige opmeting van de bestaande toestand van de te slopen woning. In deze procedure blijkt dat de netto vloeroppervlakte van de woning kleiner is dan 250m² (maximaal circa 239m²). Volgens artikel 2.1.2 en artikel 2.3.2 van hoofdstuk 4 kunnen in

dat geval op voorliggende site voor elk perceel maximaal drie kamers gerealiseerd worden, telkens in combinatie met een woning met een netto vloeroppervlakte van minimaal 110m² en een individuele buitenruimte van minimaal 16m². De algemene bouwverordening voorziet een aantal afwijkmogelijkheden voor bepalingen uit hoofdstuk 2 en 3. Voor hoofdstuk 4, dat onder meer handelt over het opdelen in meerdere woonegelegenheden, kunnen in geen geval afwijkingen worden toegestaan. De voorliggende aanvraag komt dus niet in aanmerking voor vergunning.

Conclusie

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

- *de aanvraag is in strijd met een essentieel beleidsmatig uitgangspunt van de stad Leuven, die gezinswoningen wil vrijwaren van opdeling in kleinere woonegelegenheden, in voorliggend project kunnen maximaal 6 studentenkamers gerealiseerd worden in combinatie met twee woningen met een netto vloeroppervlakte van minimaal 110m² en een individuele buitenruimte van minimaal 16m²;*
- *de bouwdiepte op de verdiepingen varieert tussen 12.25m en 12.75m en overschrijdt de maximale bouwdiepte (artikel 4.1, hoofdstuk 2);*
- *het aantal bouwlagen is groter dan het aantal bouwlagen van de naburige panden en is in strijd met artikel 7.2, hoofdstuk 2;*
- *de gemeenschappelijke keuken in de kelderverdieping beschikt over onvoldoende licht en is in strijd met artikel 7.2, hoofdstuk 3.*

Voorstel van beslissing

- 1) *Het beroep van de heer Mark Bollen, architect Hoekstraat 1 bus 18, 3910 Neerpelt namens Jo Van Attenhoven, aanvrager, niet inwilligen.*
 - 2) *De stedenbouwkundige vergunning inzake het afbreken van een bestaande woning en de nieuwbouw van een eengezinswoning met studentenkamers, gelegen Groenveldstraat 49 te Leuven (Heverlee), kadastraal bekend: afdeling 11, sectie D, perceelnummer 130a2 en 130b2, weigeren.*
- ...

Na de hoorzitting van 20 augustus 2013 beslist de verwerende partij op 22 augustus 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5. Bespreking

De deputatie neemt kennis van het andersluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 29 juli 2013 met kenmerk IST-RO-BB-2013-0257-PSA-01-verslag.

...

5.6 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er één bezwaarschrift ontvangen. Dit bezwaarschrift handelt voornamelijk over:

- *de aanvraag is in strijd met de algemene bouwverordening, die stelt dat jonge gezinnen in de stad moeten ondersteund worden;*
- *de aanvraag gaat regelrecht in tegen het woonontwikkelingsbeleid van de stad dat zich richt op het vrijwaren van bestaande woningen van opdeling en het aanbod van grote woningen maximaal wenst te behouden;*

- de aanvraag is in strijd met de verkavelingsvoorschriften die ooit voor dit perceel werden goedgekeurd, die stelt dat de voorliggende woning een eengezinswoning betreft, die stelt dat er geen reliefs wijzigingen zijn toegelaten voor tuinen, en dat er geen garages toegestaan worden onder het bestaande voorliggende stoeppeil;
- het aantal bijkomende studenten is te groot waardoor het evenwicht verstoord wordt;
- het aantal parkeerplaatsen in het gebouw is groot, een groot aantal bijkomende auto's zal de levenskwaliteit in de straat en in de buurt van de school verstoren, de aanwezigheid van de Colruyt, een kleuter- en lagere school, een dansschool en een kinderdagverblijf zorgen al voor overbelasting in de straat;
- wanneer 2 percelen worden samengevoegd dient er nadien eveneens een woning met een oppervlakte van meer dan 110m² en een aaneengesloten private buitenruimte van meer dan 16m² per woning of per perceel gerealiseerd worden met een maximum van drie kamers; de bouwheer beweert dat de oppervlakte van de te slopen woning 279.3m² bedraagt; dit is niet correct;
- de Groenveldstraat is niet geselecteerd als projectlocatie voor grootschalige studentenhuisvesting;
- de niveauverschillen in de tuinzone zijn niet duidelijk en correct weergegeven op de bouwaanvraagplannen; er zal een groot niveauverschil moeten opgevangen worden ter hoogte van de perceelsgrens tussen de twee tuinen ofwel een serieuze ophoging van meer dan 1m; deze hoogteverschillen hebben een groot effect op de verhouding tussen de nieuwe blok en de bestaande woning links;
- de kelder zal 2m boven het maaiveld in de tuin uitsteken, de bouwdiepte van 15m op de benedenverdieping wordt dus overschreden.

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

5.7 Beoordeling

a) 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. Er worden regenwaterputten voorzien met een totale capaciteit van 22500 liter, de ingevulde aanstijlijsten 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.

b) Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Er werd op 2 maart 2012 immers verzaakt aan de goedgekeurde verkaveling HEV357. Het goed is niet 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 meergezinswoning is niet in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

c) De aanvraag valt onder de toepassing van de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg. De aanvraag voorziet 31 studentenkamers en 1 appartement. Er moeten dus 12 parkeerplaatsen voorzien worden en 32 fietsenstallingen. De aanvraag voorziet 11 parkeerplaatsen en 30 fietsenstallingen in de ondergrondse garage. Er worden dus 1 parkeerplaats en 2

fietsenstallingen te weinig gerealiseerd. Gezien de afstand tot de stad is het wenselijk dat alle studenten over een fietsenstalling kunnen beschikken. Wanneer er geen plaats wordt gevonden voor de 2 ontbrekende fietsenstallingen dient eventueel 1 parkeerplaats opgeofferd te worden. Met betrekking tot de ontbrekende (twee) parkeerplaats(en) kan gesteld worden dat de parkeerproblematiek in de straat niet van die aard is dat één (of twee) bijkomende wagen(s) onverantwoord is. Artikel 6 van de verordening bepaalt dat in dit geval het belastingsreglement van toepassing wordt. De toepassing van een belastingsreglement kan niet aan een stedenbouwkundige vergunning worden verbonden.

d) 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.

Het woonontwikkelingsbeleid van de stad Leuven richt zich onder meer op het vrijwaren van bestaande woningen van opdeling opdat het aanbod aan woningen voor gezinnen maximaal behouden blijft. In haar algemene bouwverordening maakt zij een onderscheid tussen woningen met een netto vloeroppervlakte tussen 90m² en 250m², en grote woningen met een netto vloeroppervlakte van meer dan 250m². In het dossier zit een summier opmetingsplan dat een netto vloeroppervlakte van 279.3m² moet aantonen. De netto vloeroppervlakte moet gemeten worden op basis van de definitie van de algemene bouwverordening: "Vides, terrassen, garages, gemeenschappelijke gangen en trapzalen, technische lokalen en bergingen die zich buiten de woning bevinden, behoren niet tot de netto vloeroppervlakte van de woning.". Het is duidelijk dat er een onderscheid wordt gemaakt tussen "vides", "terrassen", "garages", "gemeenschappelijke gangen" en "trapzalen" en "technische lokalen en bergingen die zich buiten de woning bevinden". Er kan dus niet gelezen worden "garages die zich buiten de woning bevinden". Immers, vides en gemeenschappelijke gangen en trapzalen bevinden zich ook steeds binnen de woning en worden eveneens niet meegerekend. Garages, ook al bevinden zij zich binnen de woning, worden dus niet meegerekend in de netto vloeroppervlakte van de woning.

Uit de summiere opmetingsschets kan opgemaakt worden dat de garage in voorliggende berekening wel is meegeteld in de netto vloeroppervlakte. De oppervlakte van de benedenverdieping verschilt hier immers nauwelijks met die van de eerste verdieping (circa 85m²). Tijdens een plaatsbezoek kan vastgesteld worden dat op de benedenverdieping, ter hoogte van de linker perceelsgrens een garage is gerealiseerd. De oppervlakte van de garage moet dus nog van de totale oppervlakte afgetrokken worden. Hoewel op basis van de plannen geen exacte opmeting kan gebeuren, kan gesteld worden dat deze garage een oppervlakte van minimaal circa 40m² heeft. De garage heeft immers een breedte van minimaal circa 4.5m. Op luchtfoto's is te zien dat de garage doorloopt tot aan de achtergevel van het hoofdvolume. De diepte binnen bedraagt dus minimaal circa 9m. Op die manier bedraagt de totale netto vloeroppervlakte van de woning maximaal 239m² en kan ze niet beschouwd worden als grote woning zoals bepaald in artikel 2.4, hoofdstuk 4. De woning heeft dus een netto vloeroppervlakte tussen 90m² en 250m² en dient als dusdanig beoordeeld worden.

Tijdens de hoorzitting brengt de aanvrager gedetailleerdere opmetingsplannen aan. Hierin wordt een kelderverdieping van 29.8m², een benedenverdieping van 140.3m², een eerste verdieping van 87.12m² en een zolderverdieping van 56.08m² opgemeten. Uit de opmetingsplannen blijkt dat de kelderruimte over een hoogte van 2.21m beschikt en dus kan gerekend worden als berging bij de woning. Op de benedenverdieping blijkt verder dat de garage gedeeltelijk is ingericht als berging en dat een ruimte achteraan is

ingericht als leefruimte. Het gedeelte garage wordt, zoals reeds werd geargumenteed, niet meegeteld in de netto-vloeroppervlakte. Op deze manier wordt een totale oppervlakte van 290,34m² bereikt. De woning dient dus beschouwd te worden als grote woning en kan opgesplitst worden indien één woning wordt behouden met een netto vloeroppervlakte van 110m² en een aaneengesloten individuele private buitenruimte van meer dan 16m². Deze woning dient bewoond te worden door de eigenaar of houder van een ander zakelijk recht. De woning op de benedenverdieping heeft een oppervlakte van 120m² en beschikt over een voldoende groot aaneengesloten individueel terras.

e) De aanvraag is in strijd met artikel 4.1, hoofdstuk 2 van de algemene bouwverordening. Dit artikel bepaalt de maximale bouwdiepte op de verdiepingen op 12m. Terrassen op platte daken van onderliggende verdiepingen mogen volgens datzelfde, artikel niet dieper dan 12m reiken. Het platte dak is niet benoemd als terras, maar de borstwering en de raamopeningen tot op vloerniveau suggereren wel een, mogelijk terras. Het plat dak kan hier in geen geval gebruikt worden als terras. Er kan worden benadrukt dat het realiseren van een terras op het plat dak een bouwovertreiding impliceert. Er kan ook nog opgemerkt worden dat de maat van de bouwdiepte niet overeenkomt met de maat volgens de gegeven schaal. De bouwdiepte zoals nu voorzien op de plannen varieert tussen 12.25m en 12.75m en overschrijdt dus de maximale bouwdiepte op de verdieping. De maximale bouwdiepte op de verdieping bedraagt 12m en 12.5m ter hoogte van de uitsprong en dient als dusdanig uitgevoerd te worden.

f) Artikel 7.1, hoofdstuk 2, bepaalt dat de kroonlijsthoogte van de gebouwen niet kleiner dan de laagste aanpalende en niet groter dan de hoogst aanpalende mag zijn. Artikel 7.2, hoofdstuk 2 volgt dezelfde redenering voor het aantal bouwlagen. Zowel de rechter als linker aanpalende woning hebben twee bouwlagen en een zadeldak. De kroonlijsthoogte varieert tussen 5.75m en 6.6m. Het voorliggend project voorziet een kroonlijsthoogte van 6.5m. Het aantal bouwlagen (2) wordt niet gerespecteerd. Artikel 7.3 bepaalt dat de beperkingen inzake kroonlijsthoogte voorrang hebben op de voorschriften inzake aantal bouwlagen. Gezien het heterogene karakter van de Groenveldstraat kan een verschillend aantal bouwlagen aanvaard worden.

g) Artikel 7.2, hoofdstuk 3 bepaalt dat maximaal 10% van de netto vloeroppervlakte van een leefruimte verder dan 7.5m verwijderd kan zijn van lichten of zichten. De gemeenschappelijke keuken in de kelder heeft slechts een klein raam. Er is ongeveer 14m² verder dan 7.5m verwijderd van het kleine raam. De gemeenschappelijke keuken heeft een oppervlakte van circa 57m². Er kan dus geconcludeerd worden dat de gemeenschappelijke keuken onvoldoende beschikt over lichten en zichten. Het raam van de gemeenschappelijke keuken dient groter uitgevoerd te worden, zoals weergegeven op het grafisch plan.

h) De aanvraag valt onder de toepassing van de verordening toegankelijkheid. Het project betreft een studentenresidentie met 31 kamers en 1 appartement, gespreid over drie bouwlagen. Alleen de benedenverdieping dient te voldoen aan de bepalingen van de verordening. De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen.

i) Met betrekking tot de ingrepen in het reliëf kan het volgende worden gesteld. De afrit ter hoogte van de linker zijdelingse perceelsgrens is aanvaardbaar. Er dient te worden gewerkt met een keermuur die maximaal 0.25m boven het maaiveld uitsteekt en die trapsgewijs met de helling van het maaiveld links zakt. Ter hoogte van de achtergevel van de kelder dient de oorspronkelijke helling van het terrein behouden te blijven. Op die

manier steekt het volume slechts beperkt (maximaal 1m) boven het maaiveld uit en kan bij middel van trappen een aansluiting met de tuin gerealiseerd worden.

j) In het algemeen kan gesteld worden dat de nodige inspanningen werden geleverd om aan de opmerkingen uit het vorige besluit te voldoen. Zo werd de kroonlijsthoogte en de bouwdiepte drastisch verkleind. 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. De aanvrager bracht snedes aan waaruit blijkt dat de ingrepen aan het reliëf aanvaardbaar zijn ten aanzien van de linker buur. Evenmin wordt er op een onaanvaardbare manier geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep onder meer door de doorlopende kroonlijst en materialisatie een beperkte impact. De schaal en bouwdichtheid zijn binnen deze randstedelijke context aanvaardbaar. De aanvraag heeft slechts een minimale impact op de mobiliteit. Functioneel is de bestemming inpasbaar gezien de planologische verenigbaarheid.

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

- de bestaande woning heeft een netto vloeroppervlakte van meer dan 250m² en kan opgesplitst worden in een woongelegenheid met minimale oppervlakte van minimaal 110m² en een aaneengesloten buitenruimte van minimaal 16m² en een aantal kamers;
- gezien het heterogene karakter van de Groenveldstraat is de realisatie van 2,5 bouwlagen aanvaardbaar;
- de aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang;

6. Na het verslag gehoord te hebben van Julien Dekeyser, als lid van de deputatie,

7. Besluit

Artikel 1

Het beroep ingediend door de heer Mark Bollen, architect, Univ Architecten bvba, Hoekstraat 1 bus 18, 3910 Neerpelt, namens de heer Jo Van Attenhoven, Heuvelstraat 190, 3390 Tielt-Winge, aanvrager, tegen de weigering van het college van burgemeester en schepenen van Leuven van 26 april 2013, is ontvankelijk.

Art. 2

De aanvraag ingediend door de heer Jo Van Attenhoven, Heuvelstraat 190, 3390 Tielt-Winge, inzake het slopen van de bestaande woning en het bouwen van een eengezinswoning met studentenkamers, gelegen Groenveldstraat 49 te Leuven(Heverlee), kadastraal bekend afdeling 11, sectie D, perceelnummers 130a2 en 130b2, te vergunnen, met de volgende voorwaarden;

- de bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt maximaal 12m;
- de gemeenschappelijke keuken wordt voorzien van lichten en zichten zoals opgenomen op het grafisch plan;
- ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrens wordt een keermuur opgetrokken die maximaal 0.25m boven het maaiveld uitsteekt en die trapsgewijs met de helling van het terrein links daalt;
- ter hoogte van de achtergevel van de kelder dient de oorspronkelijke helling van het terrein behouden te blijven en kan het volume maximaal 1m boven het maaiveld uitsteken;

- *de normbepalingen van hoofdstuk 3 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid worden nageleefd;*
- *het decreet van 8 mei 2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd;*
- *de voorwaarden gesteld in het advies van de brandweer van 14 februari 2013 (als bijlage) worden stipt nageleefd.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad LEUVEN heeft met een aangetekende brief van 6 november 2013 een vordering tot de vernietiging van de bestreden beslissing ingesteld. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1314/0139/A/2/0112.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan.

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

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij ernstige middelen aanvoert die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

“ ...

Aangezien onderstaand de redenen worden uiteengezet die aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing aan verzoekers een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en derhalve dient te worden geschorst.

Ten eerste is het cruciaal een correct beeld te krijgen van de juiste oppervlakte van de huidige eensgezinswoning, gelegen te Heverlee, Groenveldstraat 49.

Eens de afbraak van de woning begint, is het onmogelijk om de eigenlijke netto-

vloeroppervlakte van de bestaande woning nog te verifiëren, hetgeen nochtans een cruciaal element is ter beoordeling van het ingediende verzoek tot vernietiging.

Zoals hiervoor aangehaald, bestaan heel ernstige twijfels over de inhoudelijke validiteit van de verstrekte vergunning. Het project respecteert de regelgeving op verschillende punten niet en is ook in essentie niet in overeenkomst met het huidige beleid en de visie van de stad. Er is geen enkele reden voorhanden waarom dit project goedgekeurd moest worden, laat staan dat de regelgeving dat kan toelaten.

Het gaat hier niet om een gezin dat langer een huis moet huren omdat de bouwvergunning van hun nieuwe woning achterblijft. Nee, het gaat hier om een investeerder: de bouwvergunning kan perfect geschorst worden, zonder substantieel nadeel voor de eigenaar, totdat alle vragen correct en gedetailleerd beantwoord zijn.

Bovendien hebben verzoekers geïnvesteerd in een woning met tuin die aanpalend ook woningen met tuinen heeft. Zij kenden de regelgeving met betrekking tot de straat en gingen er dus ook van uit dat zij hun gezinsleven in die context konden beleven. Nu blijkt die regelgeving voor sommigen zeer plooibaar te zijn. Dit betekent voor hun gezin een dreigend kwaliteitsverlies én een dreigend financieel verlies.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Hoewel de bestreden beslissing al dateert van 22 augustus 2013, vordert de verzoekende partij hiervan vooralsnog de schorsing van de tenuitvoerlegging.

Het is niet ondenkbeeldig dat de aanvrager ondertussen reeds een aanvang zou hebben genomen met de werkzaamheden. Ten tijde van de redactie van huidige nota blijkt uit het administratief dossier niet dat er met de bouwwerken reeds een aanvang werd genomen.

...

Uit de omschrijving in het verzoekschrift blijkt echter geenszins dat de leefbaarheidskwaliteit van verzoekers eigendom, ingevolge de tenuitvoerlegging van de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning op een ernstige, onrechtmatige manier zou worden aangetast.

Het feit dat verzoeker al zou beschikken over het rechtens vereiste belang om de nietigverklaring, en aldus de schorsing, te vorderen van de bestreden stedenbouwkundige vergunning, volstaat echter niet om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bewerkstelligen.

Verzoeker toont niet aan op welke wijze hij concreet op zijn eigendom licht, lucht of bezonning zou moeten missen, of dat de afbraak van de bestaande woning en de oprichting van de eengezinswoning met studentenkamers, rekening houdende met de in de vergunning opgelegde voorwaarden, hem een ernstig nadeel zou berokkenen.

Alleszins laat verzoeker volkomen na om één en ander concreet te staven met foto's of plannen of aanduiding van verloop zonlicht of lichtinval.

Bij gebreke aan een zulke omschrijving kan de vordering tot schorsing uiteraard niet

worden ingewilligd.

Waar verzoeker verwijst naar een "dreigend financieel verlies" is het de verwerende partij niet duidelijk om welke reden de woning van verzoeker minder waard zou worden na uitvoering van de vergunde werken; alleszins is een louter financieel nadeel herstelbaar middels de tussenkomst van een annulatiearrest en kan dit aldus niet dienstig zijn ter staving van het vereiste moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

Verzoeker stelt dat de afbraak van de woning het onmogelijk zou maken "om de eigenlijke netto vloeroppervlakte van de bestaande woning nog te verifiëren, hetgeen nochtans een cruciaal element is ter beoordeling van het ingediende verzoek tot vernietiging."

Verzoeker lijkt hierbij zijn MTHEN vooral te enten op de voorgehouden (on)wettelijkheid van de toegekende vergunning waar verder wordt gesteld: "Zoals hiervoor aangehaald, bestaan heel ernstig twijfels over de inhoudelijke validiteit van de verstrekte vergunning. Het project respecteert de regelgeving op verschillende punten niet en is ook in essentie niet in overeenstemming met het huidige beleid en de visie van de stad. Er is geen enkele reden voorhanden waarom dit project goedgekeurd moest worden, laat staan dat de regelgeving dat kan toelaten."

Los van de vraag of dit vermeld nadeel voldoende persoonlijk kan worden genoemd, lijkt het veeleer betrekking te hebben op de mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing, wat een discussie over de grond van de zaak betreft en op zich niet als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan aangemerkt worden.

Verzoeker kan er evenmin mee volstaan te stellen dat de schorsing geen "substantieel nadeel" zou toebrengen aan de eigenaar "totdat alle vragen correct en gedetailleerd beantwoord zijn."

Er is dan ook niet voldaan aan de eerste in artikel 4.8.18., §2 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing enkel bij wijze van voorlopige voorziening geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

Dat deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing af te wijzen.

Ook aan de tweede voorwaarde voorzien in artikel 4.8.18., §2 VCRO, i.c. het aanvoeren van ernstige middelen die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden, is niet voldaan, zoals hierna zal worden toegelicht.

...

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

" ...

4.- Wat betreft vooreerst het ernstig nadeel genomen uit de afbraak van de bestaande woning, dient te worden opgemerkt dat deze woning reeds enige tijd geleden gesloopt werd en de nieuwbouw studentenresidentie momenteel reeds in opbouw is.

Het nadeel betreffende de sloop van de bestaande woning heeft zich bijgevolg reeds gerealiseerd zodat het feit zelf ervan niet meer kan worden rechtgezet met de schorsing

van de bestreden beslissing.

Zo heeft Uw Raad reeds geoordeeld dat:

“Er is gebleken dat de bestreden beslissing intussen werd uitgevoerd en dat de autowerkplaats reeds in gebruik werd genomen.

De Raad dient bijgevolg noodzakelijk vast te stellen dat de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, die in essentie gericht is op het voorkomen van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, doelloos is geworden. De door de verzoekende partij geschetste nadelen kunnen immers niet meer worden voorkomen door de loutere schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.” (RvVb nr. S/2013/0235 van 15 oktober 2013)

In zoverre het nadeel dan ook geput wordt uit de afbraak van de bestaande woning, dient te worden vastgesteld dat de vordering tot schorsing op dit punt doelloos is geworden.

5.- Daarnaast vervolgt verzoekende partij zijn toelichting waarom de schorsing moet worden ingewilligd met een verwijzing naar de grond van de zaak:

“Zoals hiervoor aangehaald, bestaan heel ernstige twijfels over de inhoudelijke validiteit van de verstrekte vergunning. Het project respecteert de regelgeving op verschillende punten niet en is ook in essentie niet in overeenkomst met het huidige beleid en de visie van de stad. Er is geen enkele reden voorhanden waarom dit project goedgekeurd moest worden, laat staan dat de regelgeving dat kan toelaten.”

Het nadeel dat verzoekende partij hier aanhaalt betreft de discussie ten gronde, en ontbeert bovendien elke ernst nu verzoeker zelf stelt dat zijn argumentatie enkel “ernstige twijfels” betreft, i.e. loutere vermoedens en veronderstellingen.

Zo oordeelde Uw Raad reeds dat:

“Nog los van de vaststelling dat de verzoekende partij met betrekking tot vermelde hinderaspecten zich lijkt te beperken tot het uiten van vermoedens en veronderstellingen, stelt de Raad vast dat de verzoekende partij in feite een aantal van haar middelen herneemt en in die zin veeleer de wettigheid van de bestreden beslissing blijkt te viseren. De mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing betreft evenwel een discussie over de grond van de zaak en levert op zich geen nadeel op voor de verzoekende partij dat de voor de schorsing vereiste graad van ernst vertoont. “(RvVb nr. S/2013/0157 van 11 juni 2013; RvVb nr. S/2014/0025 van 11 februari 2014)

Ook de Raad van State was steeds van oordeel dat de schorsingsvoorwaarde van het MTHEN een constitutieve en autonome voorwaarde is. De aard evenals de graad van

ernst van de ingeroepen middelen, en met andere woorden de graad van onwettigheid van een bestreden beslissing zijn in principe abstracte gegevens die op zichzelf geen nadelige gevolgen genereren. Het verwijzen naar de ernst of de gegrondheid van de middelen vermag dan ook niet het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan te tonen. RvS 10 juli 2008, nr. 185.310, Roefs (sch, verw); RvS 3 september 2008, nr. 186.007, Van Branden e.a. (sch, verw); RvS 7 oktober 2008, nr. 186.892, Van Raak e.a. (sch, verw); RvS 10 juli 2008, nr. 185.311, de b.v.b.a. SORAF (sch., verw.); RvS 29 januari 2009, nr. 189.905, n.v. LUNDBECK e.a. (sch., verw.); RvS 9 juni 2011, nr. 213.779, DIENST REGULERING VAN HET SPOORWEGVERVOER EN VAN DE EXPLOITATIE VAN DE LUCHTHAVEN BRUSSEL-NATIONAAL (ntv., heropening debatten / sch., verw.)

De verzoekende partij mag zich er bovendien niet toe beperken te verwijzen naar “hetgeen hierboven is uiteengezet” – zijnde het hele verzoekschrift – om met goed gevolg de gebeurlijke schorsing van de bestreden beslissing te benaarstigen (RvVb 20 juni 2012, nr. S/2012/190, www.rvvb.be)

Het feit dat verzoeker in tussenkomst een “investeerder” zou zijn, en hij dan ook geen nadeel zou ondervinden van een gebeurlijke schorsing, is niet enkel manifest onwaar, doch bovendien geen dienstig argument dat de schorsing zou kunnen verantwoorden.

Ook dit onderdeel van het verzoek tot schorsing maakt dan ook geen nadeel uit dat de voor de schorsing vereiste graad van ernst vertoont.

6.- Als laatste onderdeel verwijst verzoekende partij naar een kwaliteitsverlies voor zijn gezin en een financieel verlies doordat de omgeving van hun woning wordt aangetast nu een woning met tuin wordt vervangen door een studentenhuisvestingscomplex.

Wat betreft de beweerde waardevermindering van de woning, moet bovendien worden opgemerkt dat ook deze bewering het niveau van de loutere hypothese niet overstijgt. Verzoekende partij brengt geen enkel stuk bij dat deze waardevermindering aannemelijk zou maken, zoals bijvoorbeeld een verslag van een erkend schatter dat dit waardeverschil attesteert.

Bovendien is het vaststaande rechtspraak dat een financieel nadeel in beginsel niet moeilijk te herstellen is (RvS 3 augustus 2012, nr. 220.415, CV REDEVCO RETAIL BELGIUM).

Een financieel nadeel zoals de waardevermindering van een erf, is na een vernietigingsarrest, in principe herstelbaar. Verzoekende partijen tonen niet het tegendeel aan. (RvS VAN HOUTVEN, nr. 45211, 9 december 1993; RvS 17 november 2009, nr. 197.882, VAN POUCKE e.a; RvS 26 november 2009, nr. 198.257, RONSSE e.a.; RvS 5 januari 2010, nr. 199.343, JASPERS e.a.)

7.- Daarnaast haalt verzoekende partij een aantasting van zijn leef- en woonkwaliteit aan.

Hier moet vooreerst gewezen worden op het feit dat verzoekende partij lange tijd in een bevoorrechte situatie geleefd heeft doordat het aanpalende perceel onbebouwd was (een tuin bij de halfopen bebouwing). De voordelen die verzoekende partij hieruit putte, zijn echter geen verworven rechten (RvS 29 april 1992, nr. 39.259). Als eigenaar van een woning in een dichtbebouwd woongebied, moet een bepaalde mate van hinder gedragen

worden.

Uw Raad voor Vergunningsbetwistingen oordeelde ook reeds:

“De Raad wenst vooreerst op te merken dat zowel de woning van de verzoekende partij als het perceel van de tussenkomen partijen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen zijn in een voor woningbouw bestemd gebied. In zo’n gebied moet van de bewoners een normale mate van tolerantie verwacht worden alvorens er sprake kan zijn van een radicale ingreep in de leefomgeving en het woongenot van de verzoekende partij” (RvVb 29 augustus 2012, nr. S/2012/0177).

Ook wordt het aspect van het “kwaliteitsverlies” niet verder toegelicht, noch gestaafd door stukken gevoegd bij het verzoek tot schorsing die aannemelijk maken dat de bouw van de vergunde studentenresidentie een aantasting van de leefkwaliteit van het gezin van verzoekende partij aannemelijk maken.

Uw Raad heeft dienaangaande reeds geoordeeld dat het de taak is van de verzoekende partij om de ingeroepen nadelen te concretiseren:

*“Het is aan de verzoekende partij om het verbreken of het ernstig verstoren van het relatieve evenwicht tussen het bestaan van hinder eigen aan een woongebied enerzijds en de tolerantie die ten aanzien van vermelde hinder mag verondersteld worden, aan te tonen. **Het komt de Raad geenszins toe om het administratieve dossier, dan wel het stukkenbundel van de verzoekende partij ambtshalve op dit punt te onderzoeken. De verzoekende partij draagt de bewijslast en dient de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen te concretiseren en aanschouwelijk te maken.**” (RvVb nr. S/2012/0177 van 29 augustus 2012).*

De hinderaspecten waar verzoekende partij naar verwijst worden geenszins concreet en precies aangeduid. Dit is evenwel nodig wil de Raad de ernst en de omvang van de opgeworpen nadelen van verzoekende partijen kunnen onderzoeken (RvVb (3e k.) nr. S/2010/0003, 24 februari 2010, TROS-Nieuwsbrief 2010 (samenvatting), afl. 7-8, 10).

Verzoekende partij toont niet afdoende aan dat hij vanuit zijn woning of tuin een dermate hinder zou ondervinden die de grenzen van het normale nabuurschap overschrijdt, dat dit voor hem een moeilijk te herstellen ernstig nadeel uitmaakt.

Nu de verzoekende partij in haar verzoekschrift **geen enkel, laat staan een ernstig en/of moeilijk te herstellen, nadeel vermeldt, maar eenvoudigweg en zonder meer (redenen dan waarom de vernietiging van de bestreden beslissing gevraagd wordt) “ook de schorsing” van de bestreden beslissing vraagt, is niet voldaan aan de in artikel 4.8.13 VCRO gestelde voorwaarde** dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden **ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel**. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen. (RvVb nr. S/2011/0094 van 8 augustus 2011)

8.- Bovendien wordt de ernst van de ingeroepen nadelen door het eigen gedrag van verzoekende partijen weerlegd.

Immers dateert het verzoekschrift tot schorsing van verzoekende partij reeds van 28

november 2013.

Verzoekende partij heeft echter nagelaten om de overtuigingsstukken die de tijdigheid van het verzoekschrift aantonen bij het verzoekschrift te voegen (zoals nochtans gevraagd in artikel 11, derde lid, 5° Procedurebesluit).

Dit heeft ertoe geleid dat bij schrijven van 8 januari 2014 uw Raad de nodige stukken heeft moeten opvragen bij verzoekende partij aangaande de tijdigheid, die op 15 januari pas aan uw Raad werden bezorgd.

Daarnaast werd verzoeker ook op 8 januari 2014 uitgenodigd om een rolrecht ten bedrage van “550 euro te betalen, zijnde 275 euro per verzoekende partij”.

Verzoekende partij heeft er bewust voor geopteerd om slechts een rolrecht van 275 euro te betalen i.p.v. 550 euro, hetgeen geleid heeft tot de beschikking van Uw Raad van 18 maart 2014 waarbij werd vastgesteld dat er te weinig rolrecht was betaald en verzoekende partij de mogelijkheid werd geboden een verantwoordingsnota in te dienen.

Op 20 mei 2014 is dan opnieuw een beschikking geveld door uw Raad waarbij de onontvankelijkheid van het verzoekschrift in hoofde van de tweede verzoekende partij werd vastgesteld.

Het is bijgevolg pas bij schrijven van Uw Raad van 4 juni 2014 dat verzoekende partij in kennis werd gesteld van het verzoekschrift van de heer Talboom en hem de mogelijkheid werd geboden om een verzoek tot tussenkomst in te dienen.

Het is bijgevolg **de eigen handelswijze van verzoekende partij** die ervoor gezorgd heeft dat de vordering tot schorsing die reeds in november 2013 werd ingeleid, pas in de tweede helft van 2014 zal behandeld worden.

De ernst van de nadelen aangaande de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing worden dan ook door de eigen handelswijze van verzoekende partij ondergraven en zijn minstens ook het gevolg van het eigengereid handelen van de verzoekende partij dat de procedure aanzienlijk heeft vertraagd.

9.- Tot slot toont verzoekende partij ook niet aan dat de opgeworpen nadelen **moeilijk te herstellen** zouden zijn.

Het betreft de stedenbouwkundige vergunning voor het afbreken en de nieuwbouw van een meergezinswoning. Het ingrijpend en onomkeerbaar karakter van de afbraak- en bouwwerken toont op zich niet aan dat de verzoekster ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden besluiten een nadeel zal ondergaan dat ernstig en moeilijk te herstellen zou zijn. (RvS GEEURICKX, nr. 201448, 2 maart 2010)

Verzoekende partij voert geen enkel argument aan waaruit zou blijken dat de opgeworpen nadelen voor hem moeilijk te herstellen zouden zijn.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St.* VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partij dient aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, wijst de verzoekende partij op een ‘*dreigend kwaliteitsverlies*’ en een ‘*dreigend financieel verlies*’ ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

In haar verzoekschrift tot tussenkomst merkt de tussenkomende partij op dat de bestaande te slopen eengezinswoning werd gesloopt en dat de studentenresidentie inmiddels reeds in aanbouw is. De tussenkomende partij bevestigt dit ter zitting, hetgeen niet wordt betwist door de verzoekende partij. In de mate dat het door de verzoekende partij aangevoerde nadeel is geënt op de afbraak van de bestaande eengezinswoning, dient de Raad noodzakelijk vast te stellen dat de voorliggende vordering tot schorsing, die in essentie is gericht op het voorkomen van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, thans zonder meer doelloos en zonder enig nut is geworden.

De verzoekende partij verschaft verder geen concrete en precieze gegevens, noch betreft zij de door haar bijgebrachte “rechtvaardigingsstukken” in haar uiteenzetting van het aangevoerde nadeel. De verzoekende partij kan hieraan niet verhelpen door op de zitting, in aanvulling op of ter uitbreiding van wat in het verzoekschrift wordt aangevoerd, een uiteenzetting te geven van redenen die volgens haar aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zal genereren.

In de mate de “inhoudelijke validiteit” van de bestreden beslissing wordt geïnviseerd, wenst de Raad op te merken dat de gebeurlijke onwettigheid een discussie over de grond van de zaak betreft dat de verzoekende partij op zich geen nadeel oplevert dat de voor de schorsing vereiste ernst vertoont. De vermeende strijdigheid met het “beleid en visie van de stad” kan bovendien niet als een persoonlijk nadeel worden beschouwd. De hoedanigheid van de tussenkomende

partij, of nog het antwoord op de vraag of de tussenkomende partij, wat ze ontkent, al dan niet een 'investeerder' is, zoals de verzoekende partij aanvoert, is evenzeer irrelevant. De Raad ziet immers niet in welke zin de hoedanigheid van de tussenkomende partij in hoofde van de verzoekende partij een ernstig nadeel kan opleveren dat bovendien moeilijk te herstellen is en dat tevens voortvloeit uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

In zoverre de verzoekende partij tot slot nog opmerkt dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing aanleiding geeft tot een 'dreigend financieel verlies', merkt de Raad op dat een louter financieel nadeel in beginsel niet moeilijk te herstellen is, de verzoekende partij toont het tegendeel overigens niet aan, en op zich niet kan volstaan om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in voorkomend geval te verantwoorden.

3.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partij niet voldoende aantoont dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de tweede kamer, voorgezeten door mevrouw Nathalie DE CLERCQ.
3. Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1314/0130/SA/4/0137.
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 25 november 2014, 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