

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0197 van 31 maart 2015
in de zaak 1112/0610/SA/2/0542

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

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

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door
mevrouw ■■■■

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de nv ■■■■

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 16 april 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 16 februari 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 14 oktober 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het afbreken en bouwen van een studentenresidentie met 39 kamers, 1 studio en 1 duplexappartement met 32 autostaanplaatsen en 45 fietsenstallingen.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 18 juli 2012 met nummer S/2012/0161 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de tweede kamer.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 mei 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Johan VANSTIPELEN die loco advocaat Bert BEELEN verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw ■■■ die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Julie LAUWERS die loco advocaat Thomas RYCKALTS verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De nv ■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 23 mei 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 30 mei 2012 de verzoekende partij tot tussenkomst voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

IV. FEITEN

Voor het volledige feitenrelaas verwijst de Raad naar het arrest van 18 juli 2012 met nummer S/2012/0161.

Op 29 januari 2010 weigert de verzoekende partij voor hetzelfde perceel een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 21 appartementen en een ondergrondse parkeergarage. Het administratief beroep van de aanvrager tegen deze weigeringsbeslissing werd op 3 juni 2010 niet ingewilligd door de verwerende partij. Het jurisdictioneel beroep bij de Raad werd met een arrest van 11 januari 2012 (nr. A/2012/0004) ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

Op 27 mei 2011 weigert de verzoekende partij aan de huidige tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van een studentenresidentie met ondergrondse parking.

Op 4 juli 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "Afbraak en nieuwbouw van een studentenresidentie: ondergrondse garage met gebouw ■■■: appartement + 20 kamers + studio en gebouw ■■■30/34: 19 kamers".

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 juli 2011 tot en met 19 augustus 2011, worden 26 identieke bezwaarschriften en drie individuele bezwaarschriften ingediend.

De verzoekende partij weigert op 14 oktober 2011 de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

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

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 januari 2012 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 16 februari 2012 beslist de verwerende partij op 16 februari 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

" ...

d) De aanvraag valt onder de toepassing van de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg. In het project zijn 38 fietsenstallingen in een bestaande hangar ondergebracht voor de 39 kamers en twee andere woonegelegenheden. Strikt genomen ontbreken nog 3 plaatsen. In de kelder zijn 32 parkeerplaatsen voorzien. Art. 5.4.8 van de verordening bepaalt dat voor gebouwen bestemd voor kamers bij nieuwbouw 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 3 kamers dient worden aangelegd, en minimum 1 parkeerplaats voor mindervaliden per 10 kamers. Op de plannen ontbreekt dus nog een derde parkeerplaats voor mindervaliden, maar zijn wel in totaliteit 32 parkeerplaatsen voorzien, wat ruim voldoende is. De creatie van een derde parkeerplaats voor mindervaliden kan dus geen probleem vormen, evenmin als het stallen van enkele bijkomende fietsen in de kelder. Dit kan als voorwaarde aan een eventuele vergunning verbonden worden.

e) De aanvraag valt onder de toepassing van de algemene bouwverordening van de stad Leuven. Eén van de te vervangen panden betreft volgens de gegevens van de stad nog een officiële eengezinswoning. De stad leidt hier uit af dat binnen het nieuwe project één woning dient bewaard te worden, in toepassing op het art. 2.1.2 van het hoofdstuk 4 van de verordening inzake het opdelen en de functiewijziging van woningen. Dit artikel handelt echter over woningen tussen 90m² en 250m². Voortgaande op de plannen van de bestaande toestand kan vastgesteld worden dat de bestaande woning langs de ■■■, met onderdoorgang naar de achterliggende koer, en ondergeschikte winkelruimte, een beschikbare netto-vloeroppervlakte heeft van ca. 312m².

Het behoud van één woning binnen een totaliteit van een studentenresidentie stemt overeen met het art. 2.4.1. van de algemene verordening inzake het opdelen van de grote woningen (>250m²), welke ook toepasselijk werd gemaakt bij vervangende nieuwbouw in art. 2.4.2. In toepassing hierop werd binnen het project één woning voorzien met een voldoende binnen- en buitenruimte. De stad stelt terecht de realiteitswaarde van deze woning in vraag, gezien de functionele indeling hiervan en de gemakkelijke omvormingsmogelijkheden. Niettemin is er enkel het huidige plan voorhanden en kan de woning ook functioneren op de minder conventionele manier zoals voorgesteld. Indien een omvorming tot meer kamers zou plaatsvinden zou dit het voorwerp uitmaken van een stedenbouwkundige overtreding. Teneinde dit in elk geval te vermijden kan het behoud van de woning nog als een strikte voorwaarde aan de vergunning verbonden worden, zodat het verval van de hele vergunning verbonden wordt aan het niet naleven van deze voorwaarde.

...

g) Inzake de kroonlijsthoogte, het aantal bouwlagen en de nokhoogte geldt binnen de verordening steeds hetzelfde: deze dienen het midden te houden tussen de beide aanpalende gebouwen. Art. 7.4. van het hoofdstuk 2 van de algemene bouwverordening bepaalt echter dat wanneer de hoogte van het aanpalende gebouw ongewoon hoog of laag is in vergelijking met de 'gemiddelde bebouwing' binnen de straat/straatwand, dat dan gewerkt wordt met het gemiddelde van de straat. In deze dient vastgesteld te worden dat aan de beide straten de aanpalende panden niet uitzonderlijk zijn, en er dus geen reden is om een gemiddelde van de straat te gaan hanteren. De stad stelt dat er inzake de kroonlijsthoogte aan de ■■■ een strijdigheid bestaat met de verordening inzake de kroonlijsthoogte.

Op de plannen is af te lezen dat de kroonlijst 6.38m zou bedragen. Hierin zijn verspringingen vast te stellen, zodat ter hoogte van de rechts aanpalende woning tot een kroonlijst van ca. 6.90m wordt gekomen. Dit is perfect overeenstemmend met de hoogte van de rechts aanpalende woning, en wordt dus afgebouwd in de richting van de links aanpalende woning met een kroonlijsthoogte van ca. 5.80m. Dit voldoet volledig aan de verordening. De stad stelt dat de kroonlijsthoogte in werkelijkheid op ca. 7.70m wordt gebracht, zijnde de hoogte van een knik in het dakvlak, waarbij het onderste gedeelte verticaal met leien is afgewerkt. Hier dient echter gesteld dat dit verticale dakvlak achteruitspringt tegenover de voorgevel, en dus een terugwijkende dakverdieping wordt voorzien overeenkomstig de bepalingen van het art. 7.8.2. van het hoofdstuk 2 van de algemene bouwverordening aangaande de dakvolumes die zich binnen de zichtbelemmeringshoek van 45° bevinden gemeten vanaf de kroonlijst. Gezien de kroonlijst letterlijk de lijst is die de gevel bekroont, en de knik in het dak zich helemaal niet in het gevelvlak bevindt, kan niet gesteld worden dat dit een soort 'valse kroonlijst' zou zijn. Er kan geen strijdigheid met de algemene verordening vastgesteld worden, noch wat het aantal bouwlagen betreft als inzake de kroonlijst- en nokhoogte. De doorsnede laat zien hoe het bouwprofiel van de aanpalende woning tot aan de bovenste dakrand wordt gevolgd.

h) De stad maakt ook een bezwaar aangaande de bouwlagen. De derde bouwlaag aan de ■■■ en de vierde bouwlaag aan de ■■■ bevinden zich voor een klein gedeelte onder de kroonlijst, waar dit bij de buurwoningen niet zo is. Door met terugwijkende verdiepingen te werken hebben deze bouwlagen een grotere gebruikswaarde. Niettemin bevinden ze zich nog grotendeels binnen het dakvolume, zodat niet kan gesproken worden van bijkomende bouwlagen.

i) De aanvraag voldoet met uitzondering van het art. 3.1. aan de voorschriften van het hoofdstuk III van de verordening inzake de kwaliteit van woningen (met inbegrip van studentenkamers). De enige studio in het complex heeft een individuele berging, er is een gemeenschappelijke ruimte voor de opslag van vuilnis voorzien. De aanvraag beantwoordt ook aan het Kamerdecreet en kreeg een positief advies van de stedelijke dienst huisvesting.

j) Het art. 3.1. van het hoofdstuk 3 van de algemene bouwverordening bepaalt dat bij projecten met meergezinswoningen de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de nieuwe woningen minstens 90m² dient te bedragen. Art. 3.2. bepaalt dat bij nieuwbouw- of grondige herontwikkelingsprojecten waarin enkel kamers worden gerealiseerd deze regel niet van toepassing is. In de toelichting werd verder bepaald dat indien er sprake is van een bestaande woning de regel enkel van toepassing is op de nieuwe woningen. De herbouwde woning die voldoet aan art. 4.2.1. van het hoofdstuk 4 kan beschouwd worden als een 'bestaande woning'. Door het inbrengen van de studio is het project niet langer een project van 'uitsluitend' kamers. M.a.w. zijn studio's en andere kleinere woongelegenheden enkel nog mogelijk in combinatie met zeer grote woongelegenheden en niet in combinatie met studentenkamers. De voorliggende studio is in werkelijkheid niet meer dan een kamer die door het rationeel aanwenden van de ruimte aan de achtergevel, de aanwezigheid van een dragende muur tussen de woning en de studentenhuisvesting, en de gekozen gevelgeleding groter is uitgevallen dan de andere kamers. Er was net niet genoeg ruimte om op dezelfde plaats twee kamers te voorzien. Door een verschuiving van de lichte wand met de kamer 4A, kan echter tot twee ruime kamers met een netto oppervlakte van ca. 24m² gekomen worden, die onder de ondergrens voor studio's vallen.

k) De bezwaarschriften zijn in hoofdzaak gestoeld op het gegeven dat de bestaande gebouwen zouden worden afgebroken, waar deze een zekere erfgoedwaarde zouden hebben. De betrokken gebouwen zijn verouderd, maar niet in verval. Hier kan vastgesteld worden dat bij een recente bijstelling van de inventaris van het bouwkundig erfgoed tot een zeer uitgebreide herinventarisatie werd overgegaan waarbij de criteria tot opname veel breder werden gehanteerd dan voor enige andere plaats in de provincie. Honderden panden, tot soms volledige straatwanden toe werden aangeduid als waardevol. Voor het betrokken pand gebeurde dit niet. Er is geen enkele beschermende maatregel van toepassing voor het pand, en het pand markeert zich ook niet als een beeldbepalend element in de straatwand. Er kan geen bezwaar geopperd worden tegen de afbraak van de gebouwen en een sanering van de plaats.

l) De stad heeft een bijkomende opmerking aangaande het hergebruik van de hangar op het terrein en stelt dat deze beter zou vervangen worden door een lagere fietsenberging. Hier dient gesteld dat een grondige sanering plaatsvindt waarbij het binnengebied in belangrijke mate wordt opengewerkt, en dat de inrichting van het perceel na de ingreep veel beter zal voldoen aan de gewenste ordening voor de plaats. De betrokken hangar is niet optimaal ingeplant en groot, maar er gebeuren geen ingrepen aan, zodat bezwaarlijk de afbraak hiervan kan geëist worden. Voor ongelukkig ingeplante gebouwen dient gesteld dat er geen ingrijpende verbouwingen kunnen aan plaatsvinden die deze voor lange tijd bestendigen, noch functies met een hogere dynamiek kunnen worden aan toegekend. Dat is hier niet het geval.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

De Raad heeft reeds met het arrest van 18 juli 2012 met nummer S/2012/0161 vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld en dat de verzoekende partij over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO beschikt. Er worden geen redenen aangevoerd om hier anders over te oordelen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 7.1 en 7.2 van Hoofdstuk II van de algemene bouwverordening van de stad Leuven (verder 'ABL'), de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en van de materiële motiveringsplicht.

Artikel 7.1, hoofdstuk II ABL werd volgens de verzoekende partij door de bestreden beslissing geschonden doordat de kroonlijsthoogte van het geplande project (■■■■) hoger ligt dan de kroonlijsthoogte van het hoogste aanpalende gebouw, met name het rechts aanpalende gebouw ■■■■. De verwerende partij heeft in haar beoordeling het nog verticale gevelvlak op de bovenste verdieping volledig genegeerd. Dat dit gedeelte iets naar achter is getrokken, speelt volgens de verzoekende partij geen rol voor de toepassing van het ABL. De kroonlijst wordt dan ook volgens de verzoekende partij gevormd op het punt van de overgang van het verticale gevelvlak naar het dak van de derde verdieping en dit punt is hoger dan de kroonlijsthoogte van de woning ■■■■.

De bestreden beslissing heeft volgens de verzoekende partij bovendien ook artikel 7.2 ABL geschonden omdat uit de bouwplannen duidelijk blijkt dat het nieuwe gebouw drie bouwlagen telt. De bovenste verdieping heeft voor meer dan 70% een netto-vloeroppervlakte met een vrije hoogte van minstens 2,2 meter zodat deze als een volwaardige derde bouwlaag beschouwd dient te worden. De rechts en links aanpalende gebouwen bestaan daarentegen telkens uit 2 verdiepingen en een zadeldak zodat artikel 7.2 ABL geschonden is.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de knik in het dakvlak geen deel uitmaakt van de kroonlijst, maar een terugwijkende dakverdieping is overeenkomstig de bepalingen van artikel 7.8.2, hoofdstuk II ABL. De bestreden beslissing heeft volgens de verwerende partij het ABL juist geïnterpreteerd en artikel 7.1, hoofdstuk II ABL niet geschonden.

De verwerende partij stelt met betrekking tot artikel 7.2, hoofdstuk II ABL dat er werd gewerkt met terugwijkende verdiepingen om de bouwlagen een grotere gebruikswaarde te geven. De verzoekende partij zou volgens de verwerende partij als referentie een buurwoning hanteren met twee bouwlagen en een dakverdieping, die wel degelijk binnen de grenzen van een dakverdieping zou vallen, maar brengt hiervoor enkel een fotodossier bij.

3.

De tussenkomende partij wijst er in eerste instantie op dat de verzoekende partij in de eerdere beslissing van 27 mei 2011 oordeelde dat er geen strijdigheid was met het ABL, hoewel het gevelaanzicht op het gebied van de nokhoogte én het aantal bouwlagen niet verschilt van de huidige aanvraag. De verzoekende partij heeft volgens de tussenkomende partij dan ook geen

belang bij dit middel. Zij voegt ook doorsnedes en de gevelaanzichten van haar eerste aanvraag bij haar stukken.

De tussenkomende partij verzoekt vervolgens om het artikel 7, hoofdstuk II ABL op grond van artikel 159 GW buiten toepassing te laten wegens manifeste strijdigheid met het rechtszekerheidsbeginsel aangezien het artikel vaag en algemeen is en de interpretatie niet wordt verduidelijkt in het artikel zelf, noch in de toelichting van het ABL. Het feit dat de verzoekende partij in een eerste beslissing oordeelde dat een bepaald project niet strijdig is met artikel 7.1 en 7.2, hoofdstuk II ABL en slechts een half jaar later de onverenigbaarheid met die artikels vaststelt van een op de betrokken punten identiek project, bevestigt de onaanvaardbare vaagheid van het artikel 7.1 en 7.2, hoofdstuk II ABL.

In derde orde benadrukt de tussenkomende partij dat er in het dak langs de [REDACTED] slechts sprake is van een uitsparing, wat echter niet in strijd is met het ABL. De definitie van kroonlijst als “*de beëindiging van het verticale gevelvlak*” geeft duidelijk aan dat de kroonlijst de overgang vormt tussen de gevel en de dakverdieping, hetgeen in casu gebeurt op gelijke hoogte met de kroonlijsthoogte van het rechteraanpalende gebouw.

De verzoekende partij geeft geen enkele verduidelijking waarom zij op enkele maanden tijd de toepassing van artikel 7.1, hoofdstuk II ABL op een volledig andere manier is gaan interpreteren, noch bewijst zij dat de gegeven interpretatie door de verwerende partij kennelijk onredelijk zou zijn.

Met betrekking tot het artikel 7.2, hoofdstuk II ABL stelt de tussenkomende partij dat er sprake is van twee volwaardige bouwlagen en één dakverdieping conform de voorschriften van het ABL, waarbij ze de definitie van ‘dakverdieping’ citeert. Het afgewerkte vloerpeil bevindt zich volgens de tussenkomende partij op minder dan 1 meter onder de kroonlijst. De tussenkomende partij wijst hierbij eveneens op de onaanvaardbare vaagheid in de voorschriften van het ABL, aangezien de dakverdieping bij het voorschrift omtrent het aantal bouwlagen plots anders zou worden gedefinieerd. De dakverdieping kan volgens de tussenkomende partij dan ook niet worden beschouwd als een derde bouwlaag.

De tussenkomende partij benadrukt ten slotte nog dat de verwerende partij bij het nemen van de beslissing alle redelijke en juiste overwegingen en afwegingen omtrent de artikelen 7.1 en 7.2, hoofdstuk II ABL heeft opgenomen en zorgvuldig heeft gehandeld, zodat noch de materiële, noch de formele motiveringsplicht, noch het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden zou zijn.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat het feit dat het verticale gevelvlak iets naar achter is getrokken, geen rol speelt voor de toepassing van het ABL en dat het verticale gevelvlak van de bovenste verdieping de kroonlijst vormt.

De verzoekende partij antwoordt verder op de exceptie omtrent haar belang dat iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning op zich wordt beschouwd en beoordeeld. Het is naar de mening van de verzoekende partij immers niet nodig om iedere weigeringsgrond gedetailleerd te vermelden in een beslissing. Er kan dan ook geen enkel recht geput worden uit de eerdere weigeringsbeslissing. De verzoekende partij benadrukt dat zij dus wel degelijk belang heeft bij het middel, alleen al omdat de bepalingen van het ABL door de bestreden beslissing werden geschonden en de verzoekende partij de plicht heeft om de naleving van haar bouwverordeningen na te streven.

De voorschriften van het ABL zijn volgens de verzoekende partij ten slotte ook klaar en duidelijk en behoeven geen verdere interpretatie.

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomen partij werpt op dat de verzoekende partij geen belang zou hebben bij dit middel aangezien zij in een eerdere beslissing van 27 mei 2011 oordeelde dat er geen strijdigheid was met het ABL, hoewel het eerdere project op de in het middel betwiste punten niet zou verschillen van de huidige aanvraag.

Deze exceptie dient verworpen te worden.

De verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningsverlenend bestuursorgaan en heeft de voorliggende aanvraag in eerste administratieve aanleg geweigerd omwille van de strijdigheid ervan met artikel 7.1 en 7.2, hoofdstuk II ABL. De verzoekende partij heeft dan ook belang bij een middel gegrond op de schending van die bepalingen van het ABL, dat eventueel tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden. In dat geval dient de aanvraag immers herbeoordeeld te worden door de verwerende partij, die – ook al oordeelt de deputatie in volledigheid over het dossier - op dat moment rekening kan en moet houden met de ingediende bezwaren en afgeleverde adviezen, ook ten aanzien van de verenigbaarheid met het ABL.

Hieraan wordt geen afbreuk gedaan door het feit dat de verzoekende partij bij een eerdere aanvraag oordeelde dat de betrokken bouwhoogte en bouwlagen niet strijdig zouden zijn met het ABL.

2.

De verzoekende partij haalt in een eerste onderdeel aan dat de verwerende partij bij het vergunnen van het bouwproject artikel 7.1, hoofdstuk II ABL geschonden heeft doordat de kroonlijsthoogte van het vergunde gebouw hoger is dan de kroonlijsthoogte van het hoogste aanpalende gebouw.

2.1.

Artikel 7.1, hoofdstuk II ABL bepaalt:

“De kroonlijsthoogte van een gebouw is:

- *niet lager dan het laagst aanpalende kroonlijst;*
- *niet hoger dan de hoogste aanpalende kroonlijst”*

De kroonlijst wordt in artikel 4, hoofdstuk I ABL gedefinieerd als de *“beëindiging van het verticale gevelvlak.”*

2.2

Het wordt door geen van de partijen betwist dat de kroonlijsthoogte van het betrokken gebouw niet hoger mag zijn dan de kroonlijsthoogte van het rechtsaanpalende gebouw ■■■■, zijnde de hoogste aanpalende kroonlijst.

Uit het plan ‘■■■■’ blijkt duidelijk dat het verticale gevelvlak van het project aan de ■■■■ eindigt op een hoogte van 6,98 meter, hetgeen overeenkomt met de kroonlijsthoogte van het rechtsaanpalende gebouw ■■■■.

Anders dan wat de verzoekende partij beweert, kan het gedeelte na de knik niet meer beschouwd worden als deel van het verticale gevelvlak. Uit het plan '■■■' blijkt immers duidelijk dat dit gedeelte al deel uitmaakt van de dakverdieping.

Dat het hier gaat om een teruggetrokken dakverdieping, waarbij het verticale dakvlak wat achteruitspringt, doet aan bovenstaande geen afbreuk. Artikel 7.8.2, hoofdstuk II ABL bepaalt immers dat in heterogene gebieden de dakvorm vrij is. Het volume boven de kroonlijst moet zich wel binnen een zichtbelemmeringshoek van 45° vanaf de kroonlijst bevinden, de noklijn dient parallel te zijn met de voorgevellijn en bij hellende daken wordt de dakhelling van één van de aanpalende gebouwen overgenomen. Aan deze voorwaarden wordt in casu voldaan.

Het vergunde project is dus in overeenstemming met artikel 7.1, hoofdstuk II ABL, wat in de bestreden beslissing, zo blijkt uit de feiten uiteenzetting, ook uitdrukkelijk en op zorgvuldige wijze is onderzocht en gemotiveerd.

3.

De verzoekende partij haalt in een tweede onderdeel aan dat artikel 7.2, hoofdstuk II ABL wordt miskend aangezien een derde bouwlaag wordt vergund, daar waar de aanpalende gebouwen bestaan uit twee bouwlagen onder zadeldak. De verwerende partij en de tussenkomende partij brengen hier tegen in dat het gaat om twee bouwlagen en een dakverdieping.

3.1

Artikel 7.2 ABL, hoofdstuk II ABL bepaalt:

“Het aantal bouwlagen is :

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

Onder het aantal bouwlagen wordt volgens artikel 4, hoofdstuk I ABL verstaan *“De benedenverdieping en elke hierboven gelegen volwaardige bouwlaag die niet als dakverdieping kan worden beschouwd. Als volwaardige bouwlaag die niet als dakverdieping kan worden beschouwd geldt: elke bouwlaag waarvan 70% van de netto-vloeroppervlakte een vrije hoogte heeft van minstens 2.20m”*

De dakverdieping wordt in artikel 4, hoofdstuk I ABL gedefinieerd als *“de bouwlaag waarvan het afgewerkte vloerpeil zich op minder dan 1.00 meter onder de kroonlijst bevindt.”*

3.2

Het wordt niet betwist dat de aanpalende gebouwen bestaan uit twee bouwlagen onder zadeldak.

Anders dan wat de verzoekende partij beweert, stelt de Raad uit het plan '■■■' vast dat ook het geplande project slechts bestaat uit twee volwaardige bouwlagen.

Zoals onder punt 2 reeds werd vastgesteld, heeft het project ter hoogte van de ■■■ een kroonlijsthoogte van 6,98 meter. Uit het plan '■■■' blijkt dat het afgewerkte vloerpeil van de bovenste verdieping zich bevindt op 6,12 meter. Aangezien het afgewerkte vloerpeil zich op minder dan 1 meter onder de kroonlijst bevindt, dient de bovenste verdieping te worden beschouwd als dakverdieping in de zin van artikel 4, hoofdstuk I ABL.

Uit de definitie van het aantal bouwlagen blijkt duidelijk dat de dakverdieping niet wordt meegerekend om het aantal bouwlagen vast te stellen; er is immers sprake van *'elke hierboven gelegen volwaardige bouwlaag die niet als dakverdieping beschouwd kan worden'*. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, is de bovenste verdieping dan ook niet te beschouwen als een derde bouwlaag en voldoet het betrokken project aan artikel 7.2, hoofdstuk II ABL.

Uit de bestreden beslissing, zoals weergegeven in de feiten uiteenzetting, blijkt bovendien dat de verwerende partij de overeenstemming met artikel 7.2, hoofdstuk II ABL ook uitdrukkelijk en zorgvuldig heeft onderzocht en gemotiveerd.

Het middel is ongegrond.

4.

De tussenkomen partij werpt in haar uiteenzetting nog een exceptie van onwettigheid op grond van artikel 159 GW op omdat artikel 7.1 en 7.2, hoofdstuk II ABL manifest in strijd zouden zijn met het rechtszekerheidsbeginsel, enerzijds omdat de verzoekende partij in een eerder beslissing geen enkele strijdigheid met de ABL heeft vastgesteld en anderzijds, omdat de bepalingen van de artikelen 7.1 en 7.2 vaag en onduidelijk zijn.

Artikel 159 GW bepaalt dat de hoven en rechtbanken de algemene, provinciale en plaatselijke besluiten en verordeningen alleen toepassen in zoverre zij met de wetten overeenstemmen. Zowel de rechtspraak als de rechtsleer leggen deze bepaling ruim uit, in die zin dat zij op reglementaire bestuurshandelingen, op niet-reglementaire bestuurshandelingen en zelfs op individuele beslissingen van toepassing is.

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtszoekende in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij deze moeten kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur.

Uit bovenstaande is gebleken dat artikel 7.1 en 7.2, hoofdstuk II ABL voldoende duidelijk zijn. Bovendien worden de artikelen in de toelichting geïllustreerd met prenten en worden de begrippen gedefinieerd in het artikel 4, hoofdstuk I ABL. De bepalingen en de toelichting erbij laten de aanvragers dan ook toe de rechtshandelingen op voorhand in te schatten, zoals in casu ook blijkt. De verwerende partij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, heeft de bepalingen immers op dezelfde wijze geïnterpreteerd als de tussenkomen partij, zijnde de aanvrager. Het enkele feit dat de betrokken bepalingen in dit specifieke geval door de verzoekende partij anders worden geïnterpreteerd, impliceert nog niet dat het rechtszekerheidsbeginsel er manifest door wordt geschonden.

De Raad heeft geoordeeld dat de ingeroepen schendingen van artikel 7.2 en 7.2 van de ABL ongegrond zijn. De tussenkomen partij heeft bovendien ook geen belang meer om de exceptie van onwettigheid in te roepen.

De exceptie van onwettigheid wordt afgewezen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, van artikel 3.1, hoofdstuk III ABL en van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij stelt dat de omvorming van de studio tot een kamer geen beperkte aanpassing is van de plannen, maar een essentiële wijziging, temeer nu de verwerende partij door het omvormen poogt te ontsnappen aan de toepassing van artikel 3.1, hoofdstuk II ABL. Het betreft volgens haar dan ook geen kennelijk bijkomstige zaak.

Als de tussenkomende partij enkel kamers had willen voorzien, valt volgens de verzoekende partij niet goed in te zien waarom dit niet van in het begin zo werd aangevraagd.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat zij in de bestreden beslissing de voorwaarde heeft opgelegd om de oppervlakte van de studio door middel van het verschuiven van een muur op te delen in twee kleinere kamers van minder dan 25m². Het verschuiven van de muur wijzigt het bouwproject naar het oordeel van de verwerende partij slechts in zeer beperkte mate.

De bestreden beslissing kadert volgens de verwerende partij dan ook in de geest van het bouwproject, nu het project uitsluitend kamers betreft. Het toepasbaar verklaren van artikel 3.1, hoofdstuk III ABL is volgens de verwerende partij onredelijk aangezien de tussenkomende partij een heel project zou moeten schrappen omwille van één studio in een geheel van éénpersoonkamers, welke dan nog te goeder trouw tot stand is gekomen in de zoektocht naar een pragmatische oplossing om die ruimte behoorlijk aan te wenden.

De verwerende partij meent op dit vlak niet verweten te kunnen worden de geldende regelgeving onzorgvuldig te hebben toegepast door een voorwaardelijke vergunning toe te kennen en dit volgens het ingediende aangepaste plan.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog toe dat de verzoekende partij in haar uitgangspunt verkeerd is aangezien enkel de duplexwoning op te vatten is als een permanente nieuwe eengezinswoning in de zin van artikel 4.1, hoofdstuk 1 ABL en niet de studio die eerder te beschouwen is als een luxueuze studentenkamer. Zij verwijst hiervoor naar haar beschrijvende nota. De verwerende partij heeft met haar bestreden beslissing dan ook de ware intentie van de tussenkomende partij bevestigd. Door een kleine verschuiving van een niet dragende wand heeft de verwerende partij het project in overeenstemming gebracht met de ABL.

De tussenkomende partij werpt bovendien de exceptie van onwettigheid op met betrekking tot artikel 3.1, hoofdstuk III ABL, aangezien de verzoekende partij met deze bepaling haar bevoegdheid zou hebben overschreden. Aangezien de opsomming in artikel 2.3.1 VCRO limitatief is, stelt de tussenkomende partij in vraag of de minimumoppervlakte van nieuwe woningen in meergezinswoningen bij gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kan worden bepaald.

Zij wijst bovendien op artikel 2.3.2, §2 VCRO dat de bevoegdheid van de verzoekende partij beperkt tot het opmaken van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Stedenbouwkundige voorschriften uit een stedenbouwkundige verordening kunnen geen afbreuk doen aan sectorale voorschriften zoals de Vlaamse Wooncode. In artikel 5, §1 van de Vlaamse Wooncode wordt de woonkwaliteit reeds geregeld, zodat de stad Leuven niet langer over enige bevoegdheid beschikt. Zij meent dan ook dat artikel 3.1, hoofdstuk III ABL geen grondslag kan zijn voor een vernietiging.

De tussenkomenende partij stelt ten slotte dat de opgelegde voorwaarde aan alle daartoe gestelde eisen beantwoordt en dat de planaanpassing slechts betrekking heeft op een kennelijk bijkomstige zaak. De wijziging heeft geen enkele impact naar de omwonenden toe, is niet zichtbaar vanaf de straatzijde en brengt geen verandering aan het aantal studentenkamers. De verwerende partij heeft bovendien alle redelijke en juiste overwegingen en afwegingen ten aanzien van de in het middel ingeroepen schendingen, in de bestreden beslissing opgenomen. Er is dus geen schending van de materiële, noch van de formele motiveringsplicht.

4.

In haar wederantwoordnota benadrukt de verzoekende partij nogmaals dat de verwerende partij door de wijziging aan de plannen het voorwerp van de aanvraag heeft gewijzigd en zo artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO heeft geschonden.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, VCRO bepaalt dat *“een vergunning wordt geweigerd:*

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met: a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, b) een goede ruimtelijke ordening;

2° indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2”.

Artikel 3.1 en artikel 3.2, hoofdstuk III ABL bepalen het volgende:

“3.1

In projecten met meergezinswoningen bedraagt de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de nieuwe woningen minstens 90m².

3.2

Deze regel is niet van toepassing:

•in het kernwinkelgebied;

•bij de opdeling van woningen tussen 90 en 250m²

•voor nieuwbouwprojecten of grondige herontwikkelingsprojecten waarbij uitsluitend gerealiseerd worden: kamers, service flats, vormen van collectief wonen (kloosters e.d.), rust- en bejaardentehuizen ”

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing vastgesteld dat door het inbrengen van de studio het project niet langer ‘uitsluitend’ kamers bevat, zodat de uitzonderingsbepaling van artikel 3.2, hoofdstuk III ABL niet kan worden toegepast en het bestreden project in strijd is met het artikel 3.1, hoofdstuk III ABL. Dit wordt door geen van de partijen betwist.

2.

Op grond van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO kan het vergunningverlenend bestuursorgaan de vergunning echter toch afleveren wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht of de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het

opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

Om de aanvraag toch in overeenstemming te brengen met artikel 3.1 en 3.2, hoofdstuk III ABL heeft de verwerende partij op de plannen de tussenwand tussen kamer 4A en de studio verschoven, zodat twee kamers van minder dan 25 m² worden bekomen, waarbij de individuele keuken en de berging van de studio worden verwijderd. Het totaal aantal kamers wijzigt daardoor niet.

Het louter verschuiven van een tussenwand en het schrappen van een keuken en berging kan worden aanzien als een beperkte aanpassing in de zin van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO. Anders dan wat de verzoekende partij beweert, heeft deze aanpassing bovendien betrekking op kennelijk bijkomstige zaken, zijnde de herindeling van slechts twee kamers in een geheel project, en hierdoor wordt het voorwerp van de aanvraag niet gewijzigd. Uit de verklarende nota bij de aanvraag blijkt immers dat enkel het duplex-appartement wordt aanzien als een woning in de zin van artikel 4, hoofdstuk I ABL. De 20 kamers en de studio zijn voor studentenhuysvesting voorzien.

De verwerende partij heeft de plannen conform artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO aangepast om zo de aanvraag in overeenstemming te brengen met het recht en meer specifiek met artikel 3.1 en 3.2, hoofdstuk III ABL. Uit de bestreden beslissing, zoals weergegeven in de feiten uiteenzetting, blijkt dat zij dit aspect ook afdoende heeft gemotiveerd.

3.

De tussenkomende partij vraagt daarnaast artikel 3.1, hoofdstuk III ABL buiten toepassing te laten op grond van artikel 159 GW.

Uit het bovenstaande blijkt dat de Raad heeft vastgesteld dat er geen schending van artikel 3.1, hoofdstuk III ABL voorligt, zodat er ook geen noodzaak bestaat om de exceptie met betrekking tot artikel 159 GW te onderzoeken, zodat moet vastgesteld worden dat de tussenkomende partij geen belang heeft bij het invoeren van de gestelde exceptie van onwettigheid.

Het middel is ongegrond.

C. Derde en vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het derde en het vierde middel roept de verzoekende partij de schending in van de goede ruimtelijke ordening, van artikel 1.1.4 VCRO en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het bestendigen van de oude, vervallen en grote loods als fietsenstalling en berging in het voor de rest volledig opengemaakte gebied is volgens de verzoekende partij kennelijk onredelijk en onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, terwijl men dit evenzeer met een kleinschalig nieuw volume had kunnen voorzien.

De verzoekende partij haalt verder in het vierde middel aan dat op basis van de vergunde plannen ernstig kan getwijfeld worden aan de daadwerkelijke bedoeling van de aanvrager om een ééngezinswoning te voorzien in het project. Er is volgens de verzoekende partij immers geen

aparte badkamer voorzien, de woning wordt quasi volledig omgeven door studentenkamers, de woning is erg krap, de keuken en de leefruimte liggen ver uit mekaar en op de verdieping kunnen de 2 slaapkamers eenvoudig worden omgevormd tot kamer aangezien nu reeds in een apart toilet en wastafel wordt voorzien en er een douche gedeeld wordt door de beide kamers. De opgelegde voorwaarde om de woning als eengezinswoning te gebruiken is in de praktijk niet te controleren en is volgens de verzoekende partij dan ook een nutteloze voorwaarde.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat het feit dat de betrokken hangar niet optimaal zou zijn ingeplant of groot zou zijn, op zich geen reden is voor de afbraak ervan. De verzoekende partij toont in ieder geval het tegendeel niet aan en brengt ook geen rechtsgrond aan daarvoor.

De verwerende partij stelt verder dat de bewuste woning zoals voorgesteld effectief als onconventioneel kan worden bestempeld, maar dit mag geen beletsel vormen om de vergunning te weigeren, aangezien het vermoeden dat deze woning zal worden omgevormd tot kamers louter speculatief blijft zolang dit niet in de praktijk is vastgesteld.

3.

De tussenkomende partij voegt hier in eerste instantie nog aan toe dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het middel aangezien zij in haar eerste weigeringsbeslissing niet heeft aangehaald dat deze hangar de goede ruimtelijke ordening zou schenden.

De betrokken hangar is bovendien nog in goede staat en prima geschikt als fietsenberging en afvalberging. De hangar past bovendien in het binnengebied en sluit aan bij de bestaande aanpalende gebouwen. De verzoekende partij toont niet aan dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door de verwerende partij kennelijk onredelijk zou zijn.

De verzoekende partij toont volgens de tussenkomende partij evenmin aan dat de beoordeling met betrekking tot de eengezinswoning kennelijk onredelijk zou zijn. De vrees van de verzoekende partij dat de eengezinswoning verder in kamers zou kunnen worden opgedeeld, mist elke juridische grondslag. Het is bovendien de taak van de stad om toezicht te houden op de correcte uitvoering van de verleende stedenbouwkundige vergunning.

4.

In haar wederantwoordnota verwijst de verzoekende partij naar haar uiteenzetting in het inleidende verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomende partij werpt op dat de verzoekende partij geen belang zou hebben bij dit middel aangezien zij in een eerdere beslissing van 27 mei 2011 niet heeft aangehaald dat de betrokken hangar in strijd zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningsverlenend bestuursorgaan en heeft de voorliggende aanvraag in eerste administratieve aanleg ook geweigerd omwille van de onverenigbaarheid van de te behouden hangar met een goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij heeft dan ook belang bij een middel gegrond op de schending van de goede ruimtelijke ordening, dat eventueel tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden. In dat geval dient de aanvraag immers herbeoordeeld te worden door de verwerende partij, die – ook al oordeelt de deputatie in volledigheid over het dossier - op dat moment

rekening kan en moet houden met de ingediende bezwaren en afgeleverde adviezen, ook ten aanzien van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Dat de verzoekende partij in een eerdere beslissing niet vermeldde dat zij de hangar niet inpasbaar achtte met de goede ruimtelijke ordening, doet hieraan geen afbreuk. De verzoekende partij had de aanvraag reeds geweigerd omwille van de onaanvaardbare architecturale uitwerking en de ongelukkige inplanting van het programma, zodat zij de verdere verenigbaarheid van bijvoorbeeld de hangar met de goede ruimtelijke ordening niet in haar weigeringsbeslissing diende te bespreken. Eén enkel weigeringsmotief kon toen immers volstaan om een beslissing te dragen.

De exceptie met betrekking tot het belang kan niet worden aangenomen.

2.

Er wordt niet betwist dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in woongebied en dat het voorwerp van de aanvraag qua bestemming hiermee overeenstemt.

Het aangevraagde is niet gelegen in een gebied waarvoor een bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of goedgekeurde en niet vervallen verkaveling bestaat, zodat de vergunningverlenende overheid dient te onderzoeken of het in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid, waarbij zij de beginselen van artikel 4.3.1, §2 VCRO in acht dient te nemen. Deze beoordeling dient te gebeuren aan de hand van de **relevante** aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO en zij dient daarbij rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling omtrent de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de hem terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot haar beslissing is kunnen komen.

Daarbij kan enkel rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven.

3.

De verzoekende partij haalt aan dat de verleende stedenbouwkundige vergunning strijdig is met de goede ruimtelijke ordening aangezien de bestaande hangar behouden blijft en zal worden gebruikt als fietsen- en afvalberging.

In haar beschrijvende nota heeft de tussenkomenende partij met betrekking tot de hangar het volgende gesteld:

*“Een bestaande hangar die aan de linker zijde van het percelen is gelegen (uitstulping) blijft behouden in zijn oorspronkelijke staat en gaat dienst doen als fietsenstalling. Met een correct hangstelsysteem kunnen er 38 fietsen gestationeerd worden. De hangar gaat ook dienst doen voor plaatsing van de afvalcontainers van de residentie.
...”*

Met betrekking tot deze hangar heeft de verwerende partij in de bestreden beslissing het volgende geoordeeld:

“ ...

De stad heeft een bijkomende opmerking aangaande het hergebruik van de hangar op het terrein en stelt dat deze beter zou vervangen worden door een lagere fietsenberging. Hier dient gesteld dat een grondige sanering plaatsvindt waarbij het binnengebied in belangrijke mate wordt opengewerkt, en dat de inrichting van het perceel na de ingreep veel beter zal voldoen aan de gewenste ordening voor de plaats. De betrokken hangar is niet optimaal ingeplant en groot, maar er gebeuren geen ingrepen aan, zodat bezwaarlijk de afbraak hiervan kan geëist worden. Voor ongelukkig ingeplante gebouwen dient gesteld dat er geen ingrijpende verbouwingen kunnen aan plaatsvinden die deze voor lange tijd bestendigen, noch functies met een hogere dynamiek kunnen worden aan toegekend. Dat is hier niet het geval.

...”

De verzoekende partij toont niet met concrete gegevens aan dat deze motivering kennelijk onredelijk zou zijn. De verzoekende partij beschrijft weliswaar het project maar stelt verder in haar verzoekschrift enkel dat het *“volstrekt onbegrijpelijk [is] dat men in het project een oude vervallen loods wil behouden voor fietsenstalling en berging terwijl dit evenzeer met een kleinschalig nieuw volume had kunnen opgelost worden”*. Dit kan echter niet volstaan om tot de kennelijke onredelijkheid van de beoordeling te besluiten.

Aan de hangar gebeuren bovendien geen ingrepen zodat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening enkel dient te gebeuren in functie van het geheel van de aanvraag en het gebruik van de hangar.

De verzoekende partij lijkt met haar derde middel dan ook alleen maar aan te sturen op een uitspraak van de Raad over de opportuniteit van het behoud van de betrokken hangar. Gelet op artikel 4.8.1, tweede lid VCRO en artikel 4.8.3, §1, eerste lid VCRO komt het evenwel niet toe aan de Raad om een dergelijke uitspraak te doen.

4.

De verzoekende partij stelt in haar vierde middel verder ook nog dat de verwerende partij de aanvraag had moeten weigeren aangezien er ernstig getwijfeld kan worden aan de daadwerkelijke bedoeling van de aanvrager om een eengezinswoning te voorzien. De opgelegde voorwaarde om de woning als eengezinswoning te gebruiken zou in de praktijk niet te controleren zijn.

In de bestreden beslissing wordt met betrekking tot de eengezinswoning het volgende overwogen:

“ ...

De aanvraag valt onder de toepassing van de algemene bouwverordening van de stad Leuven. Eén van de te vervangen panden betreft volgens de gegevens van de stad nog een officiële eengezinswoning. De stad leidt hier uit af dat binnen het nieuwe project één woning dient bewaard te worden, in toepassing op het art. 2.1.2 van het hoofdstuk 4 van de verordening inzake het opdelen en de functiewijziging van woningen. Dit artikel handelt echter over woningen tussen 90m² en 250m². Voortgaande op de plannen van de bestaande toestand kan vastgesteld worden dat de bestaande woning langs de [REDACTED], met onderdoorgang naar de achterliggende koer, en ondergeschikte winkelruimte, een beschikbare netto-vloeroppervlakte heeft van ca. 312m².

Het behoud van één woning binnen een totaliteit van een studentenresidentie stemt overeen met het art. 2.4.1. van de algemene verordening inzake het opdelen van de grote

woningen (>250m²), welke ook toepasselijk werd gemaakt bij vervangende nieuwbouw in art. 2.4.2. In toepassing hierop werd binnen het project één woning voorzien met een voldoende binnen- en buitenruimte. De stad stelt terecht de realiteitswaarde van deze woning in vraag, gezien de functionele indeling hiervan en de gemakkelijke omvormingsmogelijkheden. Niettemin is er enkel het huidige plan voorhanden en kan de woning ook functioneren op de minder conventionele manier zoals voorgesteld. Indien een omvorming tot meer kamers zou plaatsvinden zou dit het voorwerp uitmaken van een stedenbouwkundige overtreding. Teneinde dit in elk geval te vermijden kan het behoud van de woning nog als een strikte voorwaarde aan de vergunning verbonden worden, zodat het verval van de hele vergunning verbonden wordt aan het niet naleven van deze voorwaarde.

...”

Uit deze overweging blijkt dat de verwerende partij de overeenstemming van de in het project voorziene eengezinswoning met de ABL is nagegaan en daarnaast ook de verenigbaarheid ervan met de goede ruimtelijke ordening heeft onderzocht. De verzoekende partij toont niet met concrete gegevens aan dat de beoordeling dat de woning ook kan functioneren op een minder conventionele manier, kennelijk onredelijk is. De loutere vrees dat de eengezinswoning zal worden omgevormd tot kamers, kan hiertoe niet volstaan. De verwerende partij heeft bovendien de uitdrukkelijke en duidelijke voorwaarde opgenomen dat de eengezinswoning binnen het complex niet mag worden opgesplitst tot kleine woonegelegenheden.

Mocht de tussenkomende partij de betrokken eengezinswoning toch omvormen tot verschillende kamers, dan vormt dit een probleem van handhaving, wat los staat van de wettigheid van de bestreden beslissing.

5.

De Raad stelt dan ook vast dat de verwerende partij de verschillende aspecten van de aanvraag op concrete en zorgvuldige wijze getoetst heeft aan de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening, waartoe voorwaarden in de vergunning werden opgenomen. Zij kon in alle redelijkheid besluiten dat de aanvraag voorwaardelijk voor vergunning in aanmerking komt. Zij heeft deze toetsing ook afdoende gemotiveerd.

Het derde en het vierde middel zijn ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van nv [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 31 maart 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
met bijstand van
Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS