

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0209 van 23 mei 2012
in de zaak 1112/0229/SA/4/0196

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bert BEELEN
kantoor houdende te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

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

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

verwerende partij

*Tussenkomende
partij :*

de bvba [REDACTED]

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

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

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

Het betreft percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

In het arrest van 15 februari 2012 met nummer S/2012/0027 werd de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uitgesteld.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en 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 18 april 2012, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

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

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

III. TUSSENKOMST

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

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 11 januari 2012, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 1 maart 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een duplexwoning en 19 studentenkamers”*.

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

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

De percelen zijn tevens gelegen binnen het toepassingsgebied van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg, zoals aanvankelijk vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 15 december 2003 en gedeeltelijk herzien bij besluit van de gemeenteraad van 23 november 2009 en goedgekeurd bij de besluiten van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 5 februari 2004 (BS 17 maart 2004) respectievelijk 23 december 2009 (BS 3 februari 2010).

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

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

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

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

De verzoekende partij weigert op 10 juni 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij op grond van onder meer volgende overwegingen:

“ ...

2.b. Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening

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.

° Het ontwerp is getoetst aan de algemene bouwverordening van de stad en is oa. inzake kroonlijst- en nokhoogte en bouwdiepte; oppervlakte van de ééngezinswoning, de kamers en de gemeenschappelijke ruimten, conform met deze verordening. Omdat het aantal bouwlagen van het ontwerp strijdig is met deze verordening wordt hiervoor een afwijking aangevraagd (zie behandeling onder punt “2^e”).

2.c. Verenigbaarheid met andere voorschriften

° Omdat het aantal kamers < 20 is de verordening op de “toegankelijkheid” niet van toepassing; In het kader van duurzaam bouwen, is het jammer dat een nieuwbouw project van dergelijke omvang niet beantwoordt aan de normering inzake toegankelijkheid.

° Het ontwerp dient te voldoen aan de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en voor de studentenkamers en 19 fietsenstallingen. Voor de woning in gesloten verband geldt geen parkeerverplichting. Het ontwerp voorziet slechts 1 parking (garage) voor de duplex-woning. Parkings voor de kamers ontbreken.

...

2.e. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het ontwerp overstijgt het draagvermogen van het perceel enerzijds door het hoge aantal woonentiteiten EN het ontbreken van de noodzakelijke parkings. Op het perceel kunnen de noodzakelijke parkings (ondergronds) ingericht worden. Bijkomend wordt oa. de

parkeerdruk voor de omgeving extra verhoogd doordat in dit ontwerp deze parkings ontbreken

...

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

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

Na de hoorzitting van 6 oktober 2011 beslist de verwerende partij dezelfde dag om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De bestreden beslissing wordt als volgt gemotiveerd:

“ ...

5.5 Beoordeling

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

b) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. Een hemelwaterput van 115001 voor recuperatie van het hemelwater is weergegeven op de plannen, de ingevulde aanstijplijst bevindt zich bij de aanvraag. De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen omtrent het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

c) De aanvraag valt onder de toepassing van de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg. De woning beschikt in het ontwerp over een individuele garage. Een fietsenstalling werd voorzien voor de studentenkamers.

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

Ondanks het art. 6 van de verordening kan het toch raadzaam zijn om ruimtelijke redenen om niettemin de parkeerplaatsen ter hoogte van het project zelf als een noodzakelijke voorwaarde tot vergunnen te beschouwen. Hier gaat het evenwel over een studentenhuus dat op een plaats is gelegen die zeer goed ontsloten is door het openbaar vervoer, zodat deze noodwendigheid er niet is. Binnen wandelafstand ([REDACTED] en kruising [REDACTED]) zijn er haltes gelegen van 16 verschillende buslijnen, het station bevindt zich op 800m. Op deze plaats, met in achtneming van de bestemming als studentenhuus, is de stimulering van de automobilititeit hier eerder ongewenst. Bovendien kan het argument van de aanvrager dat

een ondergrondse parking hier technisch moeilijk is, gezien het perceel aanzienlijk versmalt naar achteren toe, ook bijgetreden worden. Het weigeringsmotief van de stad aangaande de ontbrekende parkeergelegenheden kan dus niet bijgetreden worden.

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

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

f) Uit ruimtelijk oogpunt betekent het project een afwerking van een bestaande opening in de straatwand. Deze opening is ten dele ingevuld met een lager hoofdgebouw en met een tuinmuur. De invulling met een gebouw op gelijke hoogte is een verbetering voor de plaatselijke toestand. Principeel kan ingestemd worden met een project voor studentenkamers op deze plaats in de stad. Het bouwprogramma beantwoordt aan een reële nood en speelt in op de situatie ter plaatse met verschillende scholen en universiteitsgebouwen. De stad is beleidsmatig gewonnen voor het bundelen van dergelijke voorzieningen die gericht zijn op studenten, boven een verspreiding over alle stadswijken. De [REDACTED] is voldoende uitgerust om de beperkte bijkomende verkeersbewegingen op te vangen. In de architectuur werd een inspanning geleverd om een goede overgang tussen de twee aanpalende bouwprofielen te bewerkstellingen en werden bepaalde gevelritmeringen overgenomen die de goede integratie in de omgeving ondersteunen. In de weigering werd dienaangaande ook geen enkel argument ten nadele van het project aangebracht.

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

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

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats;

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

...

Dit is de bestreden beslissing.

De verwerende partij heeft op 6 oktober 2011 aan de tussenkomende partij tevens een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van de bestaande eengezinswoning op het betrokken bouwperceel.

Tegen deze beslissing heeft de verzoekende partij bij de Raad op 24 november 2011 eveneens een verzoekschrift tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging ingediend. Deze zaak is bekend bij de Raad onder het nummer 1112/0230/SA/4/0197.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

In het arrest met nummer S/2012/0027 van 15 februari 2012 werd vastgesteld dat het beroep van de verzoekende partij tijdig is en dat zij beschikt over het rechtens vereiste belang. Er zijn geen redenen om in onderhavig arrest tot een andere conclusie te komen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 7.1, 7.2 en art. 7.3 van hoofdstuk 2 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

De aanpalende panden (zowel links als rechts) hebben, conform met de courante bouwwijze in de straat, een bouwhoogte van 3 bouwlagen.

Het project van de aanvragers kon dan ook maar maximaal 3 bouwlagen hebben vermits art. 7.2 van de bouwverordening uitdrukkelijk bepaalt dat het aantal bouwlagen niet groter kan zijn dan de bouwlagen van het aanpalend gebouw met het grootst aantal bouwlagen.

Vermits de aanpalende gebouwen links en rechts van het project 3 bouwlagen hebben kon het ingediende project ook slechts voorzien in 3 bouwlagen en dus niet 4 bouwlagen.

De bestreden beslissing van de Bestendige Deputatie schendt dan ook art. 7.2 van de bouwverordening door de stedenbouwkundige vergunning toch af leveren.

Ten onrechte heeft de Bestendige Deputatie in de bestreden beslissing immers gesteld dat art. 7.3 van de bouwverordening diende te worden toegepast. Dit artikel bepaalt dat de beperkingen inzake kroonlijsthoogte voorrang hebben op de voorschriften inzake het aantal bouwlagen.

Het klopt dat de kroonlijsthoogte van het nieuw op te richten gebouw aansluit bij de kroonlijsthoogte van het links en rechts aanpalende gebouw zodat het ontwerp in overeenstemming is met art. 7.1 van de bouwverordening.

Evenwel konden er wegens de toepassing van art 7.2 van de bouwverordening slechts 3 bouwlagen voorzien worden en geen 4 zoals de bestreden beslissing ten onrechte toch vergund.

Dat art. 7.3 enkel dient toegepast te worden als er een tegenstrijdigheid is tussen de voorschriften van art 7.1 (kroonlijsthoogte) en art. 7.2 (aantal bouwlagen) van de bouwverordening.

In casu is er geen enkele tegenstrijdigheid en diende art 7.2 van de bouwverordening dan ook toegepast te worden.

Een voorbeeld kan dit verduidelijken. Een tegenstrijdigheid zou er bijvoorbeeld wel zijn in de hypothese dat er een nieuwbouwproject voorzien wordt aanpalend aan panden dewelke bijvoorbeeld 3 bouwlagen hebben doch met een lage verdiepingshoogte. Als er dan een nieuwbouwproject zou worden opgericht eveneens met 3 bouwlagen doch met de gangbare verdiepingshoogtes zou de kroonlijst hoger komen te liggen dan de naastliggende panden. In dat geval dient art. 7.3 van de bouwverordening toegepast te worden en dient de kroonlijst gevolgd te worden hetgeen dan betekent dat je maar 2 bouwlagen kan voorzien.

Het kan evenwel niet zijn, zoals in casu wel gebeurd is, dat art. 7.3 van de bouwverordening wordt gebruikt om het rendement te vergroten en het straatbeeld volledig te verstoren.

Het eerste middel is dan ook gegrond.

De algemene bouwverordening voorziet in afwijkingsmogelijkheden van de bepalingen omtrent de inplanting, volume en het uitzicht van gebouwen. Het college van burgemeester en schepenen kan beslissen van deze afwijkingsmogelijkheden gebruik te maken onder bepaalde voorwaarden. De aanvraag moet hierbij vergezeld gaan van een motiveringsnota. De afwijking kan echter maar worden toegestaan omwille van (hoofdstuk 1 art.3.1 blz. 3 van de algemene bouwverordening):

- de specifieke kenmerken van site, gebouw of programma;*
- de grote omvang van het aangevraagde project;*
- een innovatieve oplossing waarbij de beoogde kwaliteiten die spreken uit de geest van de verordening worden bereikt op een wijze die afwijkt van de courante bouwwijze;*
- voorwaarden vanuit sectorale wet- of regelgeving;*
- het betreft werken aan bestaande gebouwen die van de verordening afwijken;*

Aan geen van deze voorwaarden is voldaan en het college van burgemeester en Schepenen had dan ook terecht gesteld in haar beslissing dat de gevraagde afwijking wat betreft het aantal bouwlagen niet kan worden toegestaan (zie punt 2^e van weigeringsbeslissing van het CBS). Ten onrechte heeft de deputatie dan ook in de bestreden beslissing gesteld dat het CBS geen opmerkingen zou gemaakt hebben op de gevraagde afwijking door de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning. De beslissing van de Deputatie tot inwilliging van het beroep en verlening van de vergunning is daarom niet rechtsgeldig omwille van de tegenstrijdigheid met de algemene bouwverordening van de stad Leuven, strijdigheid met de wet op de formele motivering van bestuurshandelingen en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...
Volgens de verzoekende partij schendt de bestreden beslissing de bepalingen van de bouwverordening inzake het aantal bouwlagen. Voorts heeft de bestreden beslissing ten onrechte overwogen dat de verzoekende partij geen bezwaar zou hebben geopperd over de gevraagde afwijking van de bouwverordening, aldus de verzoekende partij.

Deze argumentatie moet worden verworpen.

1. *De in het eerste onderdeel van het eerste middel aangehaalde bepalingen van de bouwverordening luiden als volgt (stuk 16.a):*

...
*In casu **sluit** de kroonlijsthoogte van het project aan bij de aanpalende panden. Er is dus ontegensprekelijk voldaan aan artikel 7.1 van de bouwverordening. Wat betreft het aantal bouwlagen voorziet het project vier bouwlagen terwijl de aanpalende panden slechts drie bouwlagen hebben. De bestreden beslissing verwijst in dat verband op correcte wijze naar artikel 7.3 van de bouwverordening dat bepaalt dat de beperkingen inzake kroonlijsthoogte voorrang hebben op de voorschriften inzake het aantal bouwlagen.*

...
De bestreden beslissing motiveert op uitvoerige wijze dat de kroonlijsthoogte niet lager mag zijn dan 11.68m en dat in de huidige stand van zaken bouwlagen met een vrije hoogte van 4m niet meer kunnen worden aanvaard of opgelegd.

In de rand: merk op dat de verzoekende partij in haar voorbeeld op bladzijde 4-5 van haar verzoekschrift zelf spreekt over “gangbare verdiepingshoogtes”.

Er is, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, dus wel degelijk sprake van een tegenstrijdigheid tussen de kroonlijsthoogte en het aantal bouwlagen waarbij de kroonlijsthoogte het doorslaggevende criterium moet zijn.

De redenering (met voorbeeld) van de verzoekende partij zou immers tot absurde situaties leiden. Twee aanpalende panden met een kroonlijsthoogte van 12m en twee bouwlagen, bijvoorbeeld ateliers, zeer oude woningen, fabrieksgebouwen, scholen, etc... – in de bouwverordening is immers sprake van de algemene term ‘gebouwen’ – , zouden een woonproject in een dergelijke hypothese praktisch onmogelijk maken aangezien men niet kan sleutelen aan het aantal bouwlagen, althans niet in opgaande lijn volgens de verzoekende partij.

Het is juist om deze reden dat artikel 7.3 van de Algemene Bouwverordening bepaalt dat de beperkingen inzake kroonlijsthoogte (zij het een beperking in de hoogte of in de laagte) voorrang hebben op het aantal bouwlagen (zie ook de figuren naast de voorschriften van de bouwverordening).

In dat verband kan worden verwezen naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de Stad Leuven (hierna: GRS) dat in zijn richtinggevend gedeelte bepaalt dat woningen energiezuinig moeten zijn, wat volgens het structuurplan onder andere inhoudt dat zij 'compact' moeten zijn (stuk 16.c, bladzijde 97).

...

Bovendien bepaalt het GRS dat de bouwvoorschriften voor vervangende nieuwbouw voldoende flexibel moeten zijn zodat bij de herbouw "volumetrisch" meer mogelijkheden worden geboden (stuk 26.c, bladzijde 127-128).

De bestreden beslissing heeft dan ook op correcte wijze overwogen dat, gelet op de kroonlijsthoogte van de aanpalende gebouwen en gelet op de achterhaalde hoogte van de bouwlagen van de aanpalende gebouwen, vier bouwlagen kunnen worden vergund.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is ongegrond.

2. Indien de Raad voor Vergunningsbetwistingen van oordeel is dat het eerste onderdeel van het eerste middel ongegrond is, dan moet worden vastgesteld dat het tweede onderdeel een kritiek is op een overtollig motief. Er moet in dat geval immers geen afwijking van de bouwverordening worden verleend.

In ondergeschikte orde merkt de verwerende partij op dat de aanvraag een motiveringsnota bevat waarin een afwijking artikel 7.2 van de bouwverordening wordt gevraagd (stuk 1.c, 2^e bladzijde). Hierin wordt uitvoerig overwogen dat vier bouwlagen gewenst zijn om de bouwlagen in overeenstemming te brengen met de algemeen gangbare bouwhoogtes waarbij aanvullend wordt opgemerkt dat de impact op het straatbeeld miniem zal zijn door gebruik te maken van verticale ramen en een sokkel over de onderste twee bouwlagen.

Deze aanvraag valt, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, duidelijk onder de mogelijkheden die worden geboden in artikel 3 van de bouwverordening.

De verzoekende partij stelt hier in haar weigeringsbeslissing van 10.06.2011 inderdaad niets tegenover (stuk 8). In punt 2e van de beslissing van 10.06.2011 wordt slechts verwezen naar het draagvermogen (hoog aantal woonentiteiten) en de zogenaamde ontbrekende parkings. Dit is uiteraard geen antwoord op de gevraagde afwijking van artikel 7.2 van de bouwverordening.

De bestreden beslissing stelt dan ook terecht, en is op dit punt afdoende gemotiveerd, dat de verzoekende partij geen bezwaar heeft geopperd over de gevraagde afwijking.

Het eerste middel is ongegrond.

...

De tussenkomende partij voegt hieraan nog toe:

“ ...

7. De verzoekende partij op hoofdvordering roept de schending in van art. 7.1, 7.2 en art. 7.3 van hoofdstuk 2 van de Algemene Bouwverordening van de stad Leuven (B.S. 30 december 2009 - hierna: ABL), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij op hoofdvordering meent dat de regels inzake het aantal bouwlagen, zoals voorzien in de genoemde bepalingen uit de ABL, niet gerespecteerd zijn, terwijl de bepalingen uit de ABL een algemeen verordenend karakter hebben.

WEERLEGGING

8. Vooreerst moet worden benadrukt dat de verzoekende partij op hoofdvordering zelf heeft aangegeven dat zij de aanvraag conform de bepalingen uit de ABL acht.

Zij weigerde de initiële vergunningsaanvraag immers louter op grond van een (beweerde) onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, meer bepaald omwille van het aantal woonentiteiten en het beweerde gebrek aan de noodzakelijke parkings. Over het aantal bouwlagen, wordt enkel vastgesteld dat hiervoor door de aanvrager een afwijking van de ABL wordt gevraagd, doch verder wordt op dit punt niet ingegaan. Zoals de bestreden beslissing correct vaststelt, werd door de verzoekende partij op hoofdvordering aangaande de gevraagde afwijking geen bezwaar geopperd. De bestreden beslissing komt overigens tot deze vaststelling, nadat zij oordeelt dat er zich in casu geen strijdigheid met de ABL kan stellen, zodat de door de aanvrager gevraagde afwijking hoe dan ook overbodig was.

Indien de verzoekende partij op hoofdvordering, als vergunningverlenende overheid, een strijdigheid met haar eigen algemene bouwverordening had vastgesteld, dan had zij de aanvraag op deze grond moeten weigeren, zonder dat zij tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening diende over te gaan. Minstens had zij het verzoek tot afwijking van de regels inzake de bouwlagen moeten onderzoeken, en had zij uitdrukkelijk moeten motiveren waarom, volgens de criteria van art. 3.1 van hoofdstuk 1 van de ABL, geen afwijking kon worden toegestaan. De verzoekende partij op hoofdvordering heeft dit niet gedaan. Het enige weigeringsmotief dat de verzoekende partij op hoofdvordering aanwendde, d.i. het motief van het parkingprobleem, heeft geen uitstaans met de regels van de bouwlagen, en vormt hoe dan ook geen repliek op het (overbodige) verzoek tot afwijking.

Bijgevolg verwijt de verzoekende partij op hoofdvordering aan de bestreden beslissing iets dat zij zelf niet heeft gedaan, doch, volgens haar eigen inzichten, had moeten doen, namelijk het toepassen van de algemene bouwverordening, waarvan de verzoekende partij erkent dat deze een “algemeen verordenend karakter heeft”

De verzoekende partij op hoofdvordering heeft dan ook geen belang bij haar middel.

Het middel is onontvankelijk.

Minstens is duidelijk dat de verzoekende partij op hoofdvordering zelf niet overtuigd kan zijn van haar middel, dat manifest ongegrond en allerminst ernstig is, zoals blijkt uit het volgende:

9. De betrokken bepalingen uit hoofdstuk 2 van de ABL luiden als volgt:

...

De verzoekende partij in tussenkomst verduidelijkt dat het geplande gebouw, volgens de verleende vergunning, een kroonlijsthoogte zal hebben die voor het linker gedeelte aansluit bij het links aanpalende gebouw, en voor het rechter gedeelte aansluit bij het rechts aanpalende gebouw. Verder worden 4 bouwlagen vergund, terwijl zowel het rechts als het links aanpalende gebouw slechts 3 bouwlagen hebben.

10. De verzoekende partij op hoofdvordering roept, naast de schending van art. 7.2 en 7.3 ABL, tevens de schending in van art. 7.1 ABL.

Toch moet de verzoekende partij zelf onmiddellijk toegeven: “Het klopt dat de kroonlijsthoogte van het nieuw op te richten gebouw aansluit bij de kroonlijsthoogte van het links en rechts aanpalende gebouw zodat het ontwerp in overeenstemming is met art. 7.1 van de bouwverordening.”

Er kan dus hoe dan ook geen schending van art. 7.1 ABL zijn.

11. Verder stelt de verzoekende partij op hoofdvordering dat art. 7.3 ABL enkel toegepast dient te worden “als er een tegenstrijdigheid is tussen de voorschriften van art. 7.1 (kroonlijsthoogte) en art. 7.2 (aantal bouwlagen) van de bouwverordening”.

Als voorbeeld van een dergelijke “tegenstrijdigheid” verwijst de verzoekende partij op hoofdvordering naar de situatie van een nieuwbouwproject dat zich bevindt tussen twee aanpalende panden waarvan de bouwlagen een plafondhoogte hebben die lager is dan de momenteel gangbare hoogte. In dat geval moet volgens de stad de kroonlijsthoogte gevolgd worden, en mag het nieuwbouwproject niet hoger gebouwd worden om het zelfde aantal bouwlagen (weliswaar met een gangbare plafondhoogte) als de aanpalende panden te verwezenlijken.

Uit geen enkele bepaling uit de ABL volgt echter dat art. 7.3 ABL niet van toepassing zou zijn in de omgekeerde situatie, met name wanneer er opnieuw een “tegenstrijdigheid tussen de voorschriften van de kroonlijsthoogte en het aantal bouwlagen” bestaat, maar deze keer doordat het nieuwbouwproject zich bevindt tussen twee aanpalende panden waarvan de bouwlagen een plafondhoogte hebben die hoger is dan de momenteel gangbare hoogte (zoals in casu waar de aanpalende gebouwen herenhuizen zijn met een plafondhoogte van 3 tot 4 meter). Ook in dat geval volgt uit art. 7.3 ABL dat de kroonlijsthoogte gevolgd moet worden, zodat het nieuwbouwproject meer bouwlagen (met een gangbare plafondhoogte) kan realiseren dan de aanpalende panden. Evenwel zou niet toegelaten zijn dat het nieuwbouwproject evenveel bouwlagen (met een gangbare plafondhoogte) als de aanpalende panden realiseert, waardoor de kroonlijsthoogte lager dan deze van de aanpalende panden komt te liggen. In dat geval zouden de voorschriften inzake de bouwlagen immers primeren op de voorschriften inzake de kroonlijsthoogte, hetgeen art. 7.3 ABL juist tegengaat.

Door art. 7.3 ABL enkel van toepassing te achten in het geval waar de bouwlagen van de aanpalende panden een plafondhoogte hebben die lager is dan het gangbare niveau,

voegt de verzoekende partij op hoofdvordering, in het nadeel van het betrokken project, een voorwaarde toe die niet in de algemene bouwverordening staat.

De bestreden beslissing kon dus terecht overwegen:

“In voorliggend geval hebben beide aanpalende panden drie bouwlagen onder de kroonlijst en zijn er in het project vier bouwlagen. Dit is het gevolg van het historisch gegeven dat vroeger de bouwlagen 3m à 4m hoog werden voorzien tussen de afgewerkte vloerpeilen. Art. 7.3 van de verordening bepaalt dat de beperkingen inzake de kroonlijsthoogte voorrang hebben op de voorschriften inzake bouwlagen. In voorliggend geval mag de kroonlijsthoogte niet lager zijn [dan] 11.68m, en is het aanhouden van vrije hoogtes tot 4m niet te verdedigen. Gezien de voorrang van de regels voor de kroonlijsthoogte kan hier aldus worden voorbijgegaan aan de regels inzake het aantal bouwlagen en is er geen strijdigheid met de algemene bouwverordening.” (stuk 1 van de verzoekende partij op hoofdvordering, p. 3)

Aangezien er zich geen strijdigheid met de ABL voordoet, diende de bestreden beslissing de mogelijkheid om afwijkingen op de voorschriften van de ABL toe te staan onder de voorwaarden van art. 3.1 van hoofdstuk 1, niet te onderzoeken (zie ook: randnr. 8, tweede en derde paragraaf).

De bestreden beslissing schendt de artikelen 7.1, 7.2 en art. 7.3 van hoofdstuk 2 van de ABL niet, noch de (formele of materiële) motiveringsverplichting, noch het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het eerste middel, voor zover niet ontvankelijk, is ongegrond, minstens niet ernstig.

...

De verzoekende partij voegt in de wederantwoordnota niets wezenlijk toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De exceptie van de tussenkomende partij dat de verzoekende partij geen belang zou hebben bij het eerste middel aangezien zij zelf zou hebben aangegeven dat het gevraagde conform zou zijn met de bepalingen van de algemene bouwverordening van de stad Leuven, mist feitelijke grondslag.

In de beslissing van de verzoekende partij van 10 juni 2011 wordt immers overwogen dat “het aantal bouwlagen van het ontwerp strijdig is met deze verordening” en dat hiervoor een afwijking (wordt) aangevraagd (zie behandeling onder punt “2e”).

2.

Met de tussenkomende partij moet wel worden vastgesteld dat de verzoekende partij zelf stelt dat het gevraagde verenigbaar is met artikel 7.1 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven. In zoverre de schending wordt aangevoerd van deze bepaling, is het middel onontvankelijk.

3.

Artikelen 7.1, 7.2 en 7.3 van hoofdstuk 2 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven (hierna ABL genoemd) luiden als volgt:

“7.1 De kroonlijsthoogte van een gebouw :

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

7.2 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.*

7.3 De beperkingen inzake kroonlijsthoogte hebben voorrang op de voorschriften inzake aantal bouwlagen.”

In de bestreden beslissing wordt aangaande deze bepalingen overwogen:

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

De verzoekende partij betwist niet dat het gevraagde aansluit bij de kroonlijsthoogte van beide aanpalende panden en daardoor in overeenstemming is met artikel 7.1 van de bouwverordening. Evenmin wordt betwist dat het gevraagde vier bouwlagen heeft, terwijl beide aanpalende panden uit drie bouwlagen bestaan. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing niet ten onrechte vast dat de bepaling omtrent de kroonlijsthoogte voorrang heeft op de bepaling omtrent het aantal bouwlagen en dat het feit dat het gevraagde vier bouwlagen heeft, met gebruikelijke hoogtes, daardoor niet strijdig is met de bouwverordening.

Aan de voorgaande vaststelling wordt geen afbreuk gedaan door het feit dat, zoals de verzoekende partij aanvoert, er een pand kon gerealiseerd worden met drie bouwlagen met gebruikelijke hoogtes door de vloerplas van het gelijkvloers hoger te voorzien of er een handelsruimte te voorzien met een hogere hoogte.

4.

Met de verwerende partij moet vastgesteld worden dat de kritiek van de verzoekende partij op de overweging in de bestreden beslissing dat, ondanks het feit dat het gevraagde niet strijdig is met

de bouwverordening, er door de aanvrager toch een afwijking werd gevraagd en dat de verzoekende partij daaromtrent geen bezwaar heeft gemaakt, kritiek betreft op een overtollig motief. Hiervoor is immers reeds vastgesteld dat de verwerende partij niet ten onrechte vaststelde dat het gevraagde niet strijdig is met de bouwverordening, zodat niet diende onderzocht te worden of het gevraagde in aanmerking kon komen voor vergunning op grond van de afwijkingsregeling van de bouwverordening.

5.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij geen schending aantoonde van de aangevoerde bepalingen, noch van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

De verzoekende partij voert de schending aan van het zorgvuldigheidsbeginsel, van de verplichting tot het aftoetsen van de goede ruimtelijke ordening conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (Hoofdstuk III van titel IV van de VCRO), van artikel 1.1.4 VCRO en van de parkeerverordening van de stad Leuven.

Standpunt van de partijen met betrekking tot het eerste onderdeel

De verzoekende partij zet in een eerste onderdeel uiteen:

“ ...
1^e onderdeel wat betreft de parkeerdruk:

...
In de weigeringsbeslissing van het CBS van Leuven is uitdrukkelijk gesteld dat het ontwerp dient te voldoen aan de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten het openbaar domein. Om hieraan te voldoen dienden er 6 parkeerplaatsen voorzien te worden voor de studentenkamers en 19 fietsenstallingen. Voor de woning in gesloten verband geldt geen parkeerverplichting. Daar het ontwerp slechts voorzag in 1 parkeerplaats voor de duplex-woning en voor het overige parkings voor de kamers ontbreken diende de aanvraag geweigerd te worden.

Bij de beoordeling omtrent de goede ruimtelijke ordening werd hieromtrent in de beslissing van het CBS ook nog gesteld dat het draagvermogen van het perceel overstegen wordt door het hoge aantal woonentiteiten en het ontbreken van de noodzakelijke parkings. Op het perceel kunnen de noodzakelijke parkings (ondergronds) ingericht worden. Bijkomend wordt eveneens de parkeerdruk voor de omgeving extra verhoogd doordat in het ontwerp de parkings ontbreken.

De argumentatie van de Bestendige Deputatie alsdat het perceel achteraan te smal zou zijn om een ondergrondse parking aan te leggen kan niet gevolgd worden. Het volstaat om een blik te werpen op de plannen om te concluderen dat een ondergrondse parking voor 6 wagens perfect kan aangelegd worden op het perceel. Het is niet omdat dit voor de bouwheer een duurdere optie uitmaakt dat dit niet moet opgelegd worden aan de bouwheer.

Er zijn nu al geen vrije parkeerplaatsen in de [REDACTED] te vinden zodat het vergunning van een dergelijk project zonder dat voorzien wordt in de noodzakelijke parkeerplaatsen conform de parkeerverordening strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

Bovendien houdt de bestendige deputatie ook totaal geen rekening met het gegeven dat heel wat studenten tegenwoordig over een wagen beschikken en dus geen gebruik maken van het openbaar vervoer. Wijzen op de nabijheid van haltes voor het openbaar vervoer is dan ook totaal irrelevant in de bestreden beslissing bovendien wordt dit geenszins gestaafd door enig stuk.

*Derhalve zijn de hierboven aangehaalde bepalingen geschonden.
...*

De verwerende partij repliceert:

“ ...

1. De verwerende partij merkt op dat het middel gestoeld is op “de parkeerverordening van de stad Leuven”, maar dat niet wordt aangegeven welk artikel van deze verordening is geschonden of wanneer de verordening werd afgekondigd of in voege is getreden. Dit is nochtans vereist volgens artikel 4.8.16, § 3, 1^e lid, 5^o VCRO.

Dit onderdeel van het tweede middel moet dus alleszins worden verworpen onontvankelijk. Het loutere feit dat de verwerende partij hieronder een (ondergeschikt) verweer ten gronde voert, remedieert aan de niet-ontvankelijkheid van het middel niet.

In ondergeschikte orde merkt de verwerende partij op dat de stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg, goedgekeurd door de deputatie op 23.12.2009, in zijn artikel 6 uitdrukkelijk als volgt bepaalt (stuk 16.b):

...

De bestreden beslissing stelt dan ook op terechte wijze dat, indien de parkeerplaatsen zoals bepaald in de verordening niet worden of kunnen worden aangelegd, het belastingsreglement in werking kan treden, maar dat dit geen deel uitmaakt van de stedenbouwkundige beoordeling.

De stelling van de verzoekende partij, als zou de verordening van 23.12.2009 een absolute verplichting opleggen met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen bij vergunningsaanvragen, moet dan ook worden verworpen.

...”

De tussenkomende partij voegt hieraan toe:

“ ...

13. Vooreerst merkt de verzoekende partij op dat het verzoekschrift tot nietigverklaring (en/of schorsing) overeenkomstig art. 4.8.16, §3, 5^o, a) VCRO de geschonden regelgeving dient te bevatten

Dit houdt in dat er duidelijk gepreciseerd wordt welke wettelijke bepaling geschonden wordt geacht (en op welke wijze deze schending gebeurd is).

De loutere verwijzing naar het gehele hoofdstuk III van titel IV van de VCRO (in totaal 8 artikelen) is geen duidelijke precisering. Evenmin is de verwijzing naar “de parkeerverordening” (d.i. de Stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg, definitief vastgesteld op 23 november 2009, goedgekeurd door de deputatie op 23 december 2009 en gepubliceerd

in het Belgisch Staatsblad van 3 februari 2010 – in totaal eveneens 8 artikelen) voldoende duidelijk.

Door een dergelijke onduidelijke en onnauwkeurige omschrijving wordt het verweer van de andere partijen in de procedure bemoeilijkt, zo niet onmogelijk gemaakt, zodat het tegensprekelijk karakter van de procedure en de rechten van verdediging geschonden zijn.

Het middel is dan ook onontvankelijk voor zover het verwijst naar de beweerde schending van de parkeerverordening van de stad Leuven en van hoofdstuk III van titel IV van de VCRO (zie o.m. R.v.St. nr. 97.947, 24 juli 2001; R.v.St. nr. 83.531, 19 november 1999; R.v.St. nr. 69.341, 3 november 1997; R.v.St. nr. 67.288, 2 juli 1997).

Voor zover de verzoekende partij op hoofdvordering de schending van art. 4.3.1, §1, 1°, b) (juncto art. 4.3.1, §2 en art. 1.1.4) VCRO wenst aan te voeren (d.i. de beweerde onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening), verwijst de verzoekende partij in tussenkomst naar het onderstaande.

14. *Ondergeschikt merkt de verzoekende partij in tussenkomst op dat de parkeerverordening in de mogelijkheid voorziet om af te wijken van het voorgeschreven aantal parkeerplaatsen indien de aanleg ervan stedenbouwkundig onverantwoord zou zijn (art. 4, c).*

Bovendien volgt uit art. 6 van de parkeerverordening dat de verplichtingen inzake parkeerplaatsen vervangen kunnen worden door de betaling van een gemeentelijke belasting (volgens het belastingsreglement van de stad Leuven op het ontbreken van parkeerplaatsen en fietsenstallingen).

Hieruit volgt dat het niet (kunnen) voorzien van het krachtens de parkeerverordening opgelegde aantal parkeerplaatsen op zichzelf geen weigeringsgrond voor een stedenbouwkundige vergunning uitmaakt, doch dat er steeds ook een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening gemaakt moet worden. De verzoekende partij op hoofdvordering erkent dit ook, zoals duidelijk blijkt uit de toelichting van het middel in het verzoekschrift.

Bijgevolg kan de beweerde strijdigheid met de parkeerverordening op zichzelf hoe dan ook niet tot de nietigheid van de bestreden beslissing leiden.

15. *De bestreden beslissing beoordeelt op discretionaire wijze de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Hieruit volgt dat uw Raad op dit punt slechts een marginale toetsingsbevoegdheid heeft, en nagaat of de vergunningverlenende overheid uitgegaan is van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen (zie o.m. RVVB nr. A/2011/0049, 20 april 2011).*

De verzoekende partij op hoofdvordering voert niet aan dat de bestreden beslissing bij de beoordeling van de parkeer- en mobiliteitsproblematiek kennelijk onredelijk zou hebben gehandeld, laat staan dat zij dit aantoonst. Uit haar verzoekschrift blijkt hoogstens dat de verzoekende partij op hoofdvordering op dit punt een andere beleidsvisie dan de administratieve hogere overheid voor ogen heeft.

De bestreden beslissing heeft de parkeer- en mobiliteitsproblematiek zorgvuldig onderzocht, en is in redelijkheid tot een besluit gekomen dat als volgt op afdoende wijze wordt gemotiveerd:

...

De mening van de verzoekende partij op hoofdvordering dat “heel wat studenten tegenwoordig over een wagen beschikken en dus geen gebruik maken van het openbaar vervoer”, volstaat geenszins om tot de kennelijke onredelijkheid van de bovenstaande overweging te besluiten.

Verder toont de verzoekende partij op hoofdvordering niet aan dat de feitelijke gegevens vermeld in het bovenstaand motief onjuist zijn. Het louter in twijfel trekken van de feitelijke gegevens, zonder verdere toelichting, volstaat uiteraard niet. De mogelijkheid tot ontsluiting van het project door het openbaar vervoer (haltes van vele buslijnen aan de [REDACTED] en kruising [REDACTED], en station op 800m) is genoeg bekend, eenvoudig te verifiëren via het netplan Leuven (te raadplegen op de website van De Lijn: http://www.delijn.be/images/netplan_leuven_tcm7-1682.pdf), en behoeft geen verdere duiding.

16. Het in het vorige randnummer besproken motief is determinerend bij de beoordeling van de parkeer- en mobiliteitsproblematiek.

De overweging in de bestreden beslissing dat “bovendien (...) het argument van de aanvrager dat een ondergrondse parking hier technisch moeilijk is, gezien het perceel aanzienlijk versmalt naar achter toe, ook bijgetreden [kan] worden”, werd slechts ten overvloede aangevoerd.

Kritiek op een overtollig motief kan niet tot de nietigheid van de bestreden beslissing leiden (zie o.m. R.v.St. nr. 116.712, 6 maart 2003).

Ondergeschikt merkt de verzoekende partij in tussenkomst op dat de verzoekende partij op hoofdvordering niet aantoont dat de bestreden beslissing de technische onmogelijkheid van een ondergrondse parking verkeerd beoordeeld heeft. De loutere stelling van de verzoekende partij op hoofdvordering dat “het volstaat om een blik te werpen op de plannen om te concluderen dat een ondergrondse parking voor 6 wagens perfect kan aangelegd worden op het perceel” volstaat uiteraard niet.

De bestreden beslissing beoordeelde de feitelijke situatie correct op basis van de gefundeerde informatie en berekeningen uit het beroepschrift van 24 juni 2011 van de verzoekende partij in tussenkomst:

...

De bedoelde bijlagen bevatten fabrieksinformatie aangaande de draaicirkels van courante kleine tot middelgrote wagens, en een schematisch plan van de ondergrondse verdieping met aanduiding van de rijstrook (**stuk 4 en 5**).

17. Ten overvloede merkt de verzoekende partij in tussenkomst nog op dat zij in haar beroepschrift aangaf dat er één parkeerplaats voorzien is in het aangevraagde project, en dat zij bovendien ruim voldoende parkeerplaatsen ter beschikking stelt in haar nabijgelegen pand te [REDACTED]:

...

Er kan zich hoe dan ook geen parkingtekort voordoen.

De bestreden beslissing oordeelt dan ook terecht dat het project, dat studentenkamers betreft, bijzonder goed ontsloten is door het openbaar vervoer, en dat er geen bezwaar is dat het belastingsreglement wordt toegepast en dat de parkeerplaatsen eventueel elders in de omgeving worden gerealiseerd.

...

De verzoekende partij voegt niets wezenlijk toe in haar wederantwoordnota.

Beoordeling door de Raad

1.

In tegenstelling tot wat de tussenkommende partij beweert, beperkt de verzoekende partij zich niet tot een verwijzing naar Hoofdstuk III van Titel IV VCRO, maar wordt uitdrukkelijk verwezen naar artikelen 4.3.1, §§1 en 2 VCRO. Voor zover de schending wordt aangevoerd van deze bepalingen, is het middel ontvankelijk.

Uit de repliek van de verwerende en de tussenkommende partij blijkt bovendien dat zij de draagwijdte van het eerste onderdeel van het tweede middel duidelijk hebben begrepen in de mate dat de schending wordt aangevoerd van de parkeerverordening van de stad Leuven, ook al heeft de verzoekende partij niet expliciet verwezen naar een specifieke bepaling van deze verordening.

De excepties van de verwerende en tussenkommende partij kunnen niet aangenomen worden.

2.

De verzoekende partij toont niet aan dat de parkeerverordening van de stad Leuven is geschonden in de bestreden beslissing door de enkele verwijzing naar de weigeringsbeslissing van het college, waarin werd overwogen dat het gevraagde dient te voldoen aan de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen.

De verwerende partij en de tussenkommende partij stellen bovendien dat de kwestieuze verordening geen absolute verplichting oplegt tot het aanleggen van parkeerplaatsen, zonder daarin op enige wijze te worden tegengesproken door de verzoekende partij in de wederantwoordnota.

3.

Het is de taak van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De relevante overwegingen in de bestreden beslissing omtrent de noodzaak tot parkeerplaatsen voor het betrokken project luiden als volgt:

“ ...

c) De aanvraag valt onder de toepassing van de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg. De woning beschikt in het ontwerp over een individuele garage. Een fietsenstalling werd voorzien voor de studentenkamers.

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

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

...

f) (...) De [REDACTED] is voldoende uitgerust om de beperkte bijkomende verkeersbewegingen op te vangen.

...”

De verzoekende partij toont niet aan dat deze beoordeling onjuist zou zijn of kennelijk onredelijk door een loutere verwijzing naar de weigeringsbeslissing van het college dat andersluidende overwegingen bevat. Het feit dat de verwerende partij, na een eigen beoordeling van de aanvraag, tot een andere conclusie komt dan de beslissing in de procedure in eerste administratieve aanleg, toont niet aan dat de beoordeling in de bestreden beslissing foutief of kennelijk onredelijk is.

De verzoekende partij toont de onwettigheid van de beoordeling in de bestreden beslissing evenmin aan door de bewering dat “een blik” op de plannen zou volstaan om te concluderen dat een ondergrondse parking kan aangelegd worden op het perceel en dat er geen vrije parkeerplaatsen meer zouden te vinden zijn in de [REDACTED].

De verzoekende partij kan er tenslotte niet mee volstaan te stellen dat de verwerende partij er geen rekening mee zou hebben gehouden dat studenten tegenwoordig over een wagen zouden beschikken en de nabijheid van openbaar vervoer niet relevant zou zijn. Uit de beoordeling van de verwerende partij in zijn geheel gelezen blijkt dat de verwerende partij het feit dat het gevraagde een studentenhuus betreft, dat er ter plaatse een goede verbinding is voor openbaar vervoer en dat het stimuleren van automobilititeit eerder ongewenst is, in rekening bracht. De verzoekende partij toont niet aan deze beoordeling kennelijk onredelijk is.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is ongegrond.

Standpunt van de partijen met betrekking tot het tweede onderdeel

De verzoekende partij zet in een tweede onderdeel uiteen:

“ ...

2^e onderdeel wat betreft de schending van het typisch historische karakter van de straat.

De bouwplaats is gelegen langs de [REDACTED], één van de grote historische invalswegen van Leuven. Hierdoor is de straat gekenmerkt door vele statige, historische panden. In het bijzonder bevinden zich hier vele herenhuizen en burgerhuizen (zie foto 's in het bouwaanvraagdossier). Deze panden bepalen het historische karakter van de straat. Een nieuwbouwproject dient zich te integreren en dit karakter te bewaren.

Door een nieuwbouwproject te realiseren waarin een bijkomende bouwlaag wordt gecreëerd ten opzichte van het gangbare straatbeeld wordt er een breuk gecreëerd in dit historische straatbeeld. Het historische karakter van de straat gaat hierdoor volledig verloren. Hierdoor is de aanvraag in strijd met de goede ruimtelijke ordening en diende de aanvraag geweigerd te worden. De bestreden beslissing dient dan ook vernietigd te worden.

De aanvrager haalt aan dat een modern gebouw onmogelijk verdiepingshoogtes van 3-4m kan realiseren waardoor een breuk zou verantwoord zijn. Vanuit ruimtelijk oogpunt is dit evenwel absoluut niet verdedigbaar. Bovendien kon er eenvoudig een normale verdiepingshoogte 2,6 - 2,7m gerealiseerd worden zonder een breuk te creëren. Er kon geopteerd worden om de begane grond hoger uit te werken voor bijvoorbeeld een handelsruimte of kan er naar analogie van de rechteraanpalende buur geopteerd worden om de vloerpas van het gelijkvloers een aantal treden boven het voetpad aan te leggen. In elk geval waren er meerdere goede architecturale oplossingen mogelijk. Het is aan de architect om hiervoor een ruimtelijk aanvaardbaar voorstel te doen.

In punt f van haar beoordeling haalt de deputatie zelf aan dat de aanvrager een inspanning levert om een overgang tussen de kroonlijsthoogtes van de aanpalende te creëren en er bepaalde beperkte gevelritmeringen uit de omgeving werden overgenomen. Aangezien het verslag van CBS geen argumenten ten nadele van het project aanhaalt, besluit de deputatie hieruit dat deze beperkte inspanningen voldoende zijn om integratie in de omgeving te realiseren. Nochtans moet de deputatie een eigen afweging van de goede ruimtelijke ordening maken en heeft zij dit niet gedaan door er vanuit te gaan dat het wel aanvaardbaar zou zijn omdat het CBS daaromtrent niks gesteld heeft in haar beslissing.

Dit is uiteraard geen eigen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door de Bestendige Deputatie.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

2. *Zoals de verzoekende partij op correcte wijze betoogt, valt de verkeersmobiliteit, de draagkracht van de omgeving en het karakter van de wijk, voor zover relevant, onder de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.*

Voor de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de vergunningverlenende overheid over een ruime bevoegdheid

waarbij de rechtbanken, in de uitoefening van het wettigheidsstoezicht, enkel bevoegd zijn na te gaan of de betrokken overheid bij het uitoefenen van deze bevoegdheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsverplichting, moeten in de vergunning duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen worden vermeld die de beslissing verantwoorden, derwijze dat het de aanvrager of de belanghebbende derde mogelijk is met kennis van zaken tegen de bestreden beslissing op te komen en de rechtbank de wettigheidscontrole kan uitoefenen.

In casu wordt de goede ruimtelijke ordening op een uitvoerige wijze beoordeeld. De bestreden beslissing overweegt onder meer als volgt:

...

De verzoekende partij beweert niet, laat staan dat zij dit aantoon, dat deze beoordeling kennelijk onredelijk of foutief zou zijn.

Het komt uiteraard niet toe aan de verzoekende partij om haar visie op de goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van deze van de vergunningverlenende overheid. De argumenten met betrekking tot:

- de breedte en de kostprijs van een mogelijke ondergrondse parking.
- de vrije parkeerplaatsen in de [REDACTED].
- de studenten die over een wagen zouden beschikken.
- de normale verdiepingshoogte en de mogelijkheden die de architect heeft om de woning te verhogen (?!).
- de verhouding tussen het verslag van het "CBS" en de bestreden beslissing.

...zijn dan ook niet terzake.

Volledigheidshalve moet worden vastgesteld dat de stelling van de verzoekende partij strijdig is met het richtinggevend gedeelte van het GRS waar op bladzijde 239 als volgt wordt overwogen:

...

De bestreden beslissing overweegt dan ook terecht dat de stimulering van de automobiliteit in casu ongewenst is.

In de bestreden beslissing wordt de goede ruimtelijke ordening op afdoende wijze getoetst, meer in het bijzonder wat betreft de onmiddellijke omgeving (cf. de architectuur van de aanpalende woningen), de parkeerproblematiek en de draagkracht van de omgeving

..."

De tussenkommende partij voegt hieraan toe:

"...

18. De bekommernis van de verzoekende partij op hoofdvordering dat het aangevraagde nieuwbouwproject een breuk creëert in het historische straatbeeld waardoor het historische karakter van de straat volledig verloren gaat, is weinig overtuigend, enkel al omdat deze bekommernis op geen enkele wijze tot uiting kwam in haar weigeringsbeslissing van 10 juni 2011.

Om deze reden heeft de verzoekende partij geen belang bij het tweede onderdeel van haar middel.

Het tweede onderdeel van het middel is onontvankelijk.

19. Ondergeschikt moet worden opgemerkt dat de verzoekende partij op hoofdvordering in haar verzoekschrift enkel haar eigen (nieuwe?) beleidsvisie aangaande het gewenste uitzicht van het straatbeeld formuleert, zonder dat zij aantoonst dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is.

De bestreden beslissing heeft in redelijkheid geoordeeld dat het aangevraagde project verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, onder meer omdat “in de architectuur (...) een inspanning [werd] geleverd om een goede overgang tussen de twee aanpalende bouwprofielen te bewerkstellingen en (...) bepaalde gevelritmeringen overgenomen [werden] die de goede integratie in de omgeving ondersteunen”, en omdat de aanvrager koos niet voor “een maximalistische invulling van het bouwprofiel”, maar voor “een overgang in de bouwprofielen”, alsook omdat “er een overgangsarchitectuur gepland [is] tussen beide aanpalende percelen die een goede integratie zal bewerkstellingen”.

De stelling van de verzoekende partij op hoofdvordering dat de bestreden beslissing geen eigen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zou maken, is, gelet op het bovenstaande, onjuist.

Anders dan de verzoekende partij op hoofdvordering suggereert, volstaan de overwegingen van de bestreden beslissing, en dient niet nog bijkomend gemotiveerd te worden over de inpasbaarheid van het project. De bestreden beslissing stelde immers correct vast dat in de weigeringsbeslissing geen enkel argument ten nadele van het project werd aangebracht aangaande de goede integratie in de omgeving voor wat betreft het bouwprofiel en de gevelritmering.

20. Meer ondergeschikt merkt de verzoekende partij in tussenkomst op dat niet valt in te zien hoe het aangevraagde project – dat nieuwe woongelegenheden creëert in een straat met aaneengesloten bebouwing op een terrein dat deels braakliggend is, en dat de kroonlijsthoogte van de aanpalende gebouwen volgt – in strijd zou zijn met de goede ruimtelijke ordening en afbraak zou doen aan het historische straatbeeld, enkel door het feit dat er een bijkomende bouwlaag gerealiseerd wordt. In het bovenstaande werd overigens aangetoond dat de voorschriften inzake kroonlijsthoogte en bouwlagen uit de ABL gerespecteerd werden.

De suggestie van de verzoekende partij op hoofdvordering dat het project vanuit ruimtelijk oogpunt absoluut niet verdedigbaar is omdat het geen verdiepingshoogtes van 3 tot 4 meter realiseert om zodoende toch maar een gelijk aantal bouwlagen als de aanpalende historische gebouwen te voorzien, getuigt in ieder geval van een zeer particulier standpunt. Hetzelfde kan gezegd worden van de suggestie dat “er (...) geopteerd [kon] worden om de begane grond hoger uit te werken voor bijvoorbeeld een handelsruimte of (...) er naar analogie van de rechteraanpalende buur geopteerd [kon] worden om de vloerplaat van het gelijkvloers een aantal treden boven het voetpad aan te leggen”.

...

De verzoekende partij voegt niets wezenlijk toe in haar wederantwoordnota.

Beoordeling door de Raad

1.

De exceptie van de tussenkomende partij kan niet aangenomen worden. De verzoekende partij heeft belang bij een middel dat tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden. Daaraan wordt geen afbreuk gedaan door het feit dat de verzoekende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan in eerste aanleg niet expliciet is ingegaan op een aspect van goede ruimtelijke ordening, dat het voorwerp uitmaakt van het tweede onderdeel van het tweede middel, temeer nu de beslissing van de verzoekende partij in eerste aanleg een weigeringsbeslissing betreft.

2.

In het tweede onderdeel van het tweede middel betoogt de verzoekende partij in essentie dat de bestreden beslissing in strijd zou zijn met de goede ruimtelijke ordening omdat het gevraagde een breuk zou creëren met het historisch straatbeeld doordat het vier bouwlagen voorziet.

Onder de bespreking van het eerste middel is gebleken dat de verwerende partij niet onterecht heeft vastgesteld dat het gevraagde niet in strijd is met de bouwverordening van de stad Leuven voor wat betreft de kroonlijsthoogte en het aantal bouwlagen. Er kan aangenomen worden dat de stad Leuven deze aspecten van goede ruimtelijke ordening heeft geregeld in de kwestieuze bouwverordening, zodat, indien een project dienaangaande voldoet aan de bepalingen van deze verordening, dit project geacht kan worden in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening voor deze aspecten.

De verzoekende partij toont bovendien niet aan dat het historisch straatbeeld zou verloren gaan louter en alleen omwille van het voorzien van vier bouwlagen in het gevraagde. In de bestreden beslissing wordt aangaande de architectuur nog overwogen dat “een inspanning (werd) geleverd om een goede overgang tussen de twee aanpalende bouwprofielen te bewerkstellingen en werden bepaalde gevelritmeringen overgenomen die de goede integratie in de omgeving ondersteunen”. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, maakt deze overweging deel uit van de eigen beoordeling van de verwerende partij. Daaraan doet de overweging van de verwerende partij dat het college van burgemeester en schepenen dienaangaande in de weigeringsbeslissing “geen enkel argument ten nadele van het project” heeft aangehaald, geen afbreuk. Er moet vastgesteld worden dat de verzoekende partij de vermelde overweging van de verwerende partij op geen enkele wijze bekritiseert.

Het tweede onderdeel van het tweede middel is ongegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan van het zorgvuldigheidsbeginsel en van de verplichting tot het aftoetsen van de goede ruimtelijke ordening conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (Hoofdstuk III van titel IV van de VCRO) en van artikel 1.1.4 VCRO.

De verzoekende partij zet in het verzoekschrift uiteen:

“ ...

Eveneens in punt f haalt de deputatie aan dat de stad beleidsmatig gewonnen is om studentenvoorzieningen te bundelen boven een verspreiding over alle stadswijken. De

stad heeft echter duidelijke richtlijnen voor dergelijke bundeling waaraan dit project helemaal niet voldoet.

Enerzijds is het beleid er op gericht om grotere studentencomplexen te voorzien. Een groter studentencomplex bestaat uit minimaal 50 entiteiten. Hieraan voldoet deze aanvraag niet.

Bovendien is er geen parkeeroplossing voor de entiteiten op het eigen terrein. Deze kwaliteitseis ontbreekt eveneens. Uit de plannen komt duidelijk geen kwaliteitsvolle voorziening naar voren, maar een maximalisatie van het rendement. Enerzijds wordt de voorziene eengezinswoning door de bovenliggende en naastliggende studentenkamers volledig omsloten. Hierdoor wordt de realiteitswaarde van het gebruik door een gezin sterk betwijfeld. Bovendien is de inrichting van de eengezinswoning sterk gericht op een ander publiek dan een gezin. Elke (zogenaamde) slaapkamer beschikt over een dressing en heeft een oppervlakte van minimaal 18m². Niet-vergunningsplichtige werken zoals het plaatsen van sanitaire voorzieningen maken van deze slaapkamers individuele (studenten)entiteiten (die weliswaar samenwonen in een “eengezinswoning”). In de kwaliteitseisen voor grotere studentencomplexen wordt duidelijk vermeld dat een menging van studentenvoorzieningen met eengezinswoningen niet mogelijk is. Ook hieraan voldoet het project niet.

Zeven van de 19 kamers hebben een oppervlakte van meer dan 18m². Hierdoor zouden ze volgens het kamerdecreet eveneens als studio kunnen ingericht worden. Dit is zelfs een niet vergunningsplichtig werk. Voor de 12 resterende kamers is er slechts een gemeenschappelijke ruimte nodig van 18m². Hierdoor zou de tweede keuken eveneens kunnen gewijzigd worden in een studio. Het zou echter niet interessant zijn voor de bouwheer om dit aan te vragen vanuit economisch oogpunt aangezien enerzijds 20 kamers of meer dan 6 studio's zou leiden tot het verplicht te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid. Hierdoor zou het ganse plan moeten aangepast worden. Volgens de kwaliteitseisen voor grotere studentencomplexen wordt altijd gevraagd om te voldoen aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid (zelfs indien het volgens de verordening zelf niet verplicht zou zijn). Bovendien laat de stad geen studio's onder dakverdieping toe en legt de ABL (stuk 10) een minimale oppervlakte van 25 m² per studio op. Bovendien is de parkeerverordening voor kamers veel soepeler dan voor studioprojecten. Uit al deze opmerkingen wordt de realiteitswaarde van de aanvraag sterk betwijfeld nu de ingediende bouwplannen duidelijk wijzen op andere bedoelingen vanwege de bouwheer dan hetgeen hij op de bouwplannen heeft vermeld.

...

De verwerende partij repliceert:

...

Volgens de verzoekende partij stelt de bestreden beslissing ten onrechte dat een bundeling van studentenvoorzieningen wordt vooropgesteld aangezien het beleid van de verzoekende partij zou gericht zijn op complexen met minimaal 50 entiteiten. Daarnaast zou de beslissing strijdig zijn met de kwaliteitseisen voor (grotere) studentencomplexen. Tenslotte argumenteert de verzoekende partij dat de kwestieuze aanvraag de verordening inzake toegankelijkheid tracht te omzeilen.

Deze argumentatie moet worden verworpen.

1. De bestreden beslissing overweegt onder meer als volgt wat betreft de bundeling van studentenvoorzieningen:

...

Het loutere feit dat het beleid van bundeling van de verzoekende partij slechts gericht zou zijn op studentencomplexen met meer dan 50 entiteiten, wat een zeer merkwaardige opmerking is die overigens niet wordt bewezen, doet geen afbreuk aan de overweging in de bestreden beslissing dat de bundeling van studentenvoorzieningen op plaatsen waar verschillende scholen en universiteitsgebouwen zijn gelegen te verkiezen is boven een verspreiding van deze voorzieningen over alle stadswijken.

De verzoekende partij toont niet aan dat de bestreden beslissing op dit punt foutief of kennelijk onredelijk zouden zijn. Dat de verzoekende partij een afwijkende visie heeft op de goede ruimtelijke ordening, is irrelevant.

2. De verwerende partij merkt op dat het middel gestoeld is op een zogenaamde "kwaliteitseis", maar dat hiervoor geen rechtsgrond wordt aangegeven. Dit is nochtans vereist volgens artikel 4.8.16, § 3, 1^o lid, 5^o VCRO. Dit onderdeel van het derde middel moet dus alleszins worden verworpen als onontvankelijk.

Volledigheidshalve merkt de verwerende partij op dat de bestreden beslissing uitdrukkelijk overweegt dat de aanvraag onder toepassing van het Kamerdecreet valt en dat alle kamers voldoen aan de normeringen van dit decreet. Ook de gemeenschappelijke ruimtes voldoen aan de voorschriften, aldus de bestreden beslissing. De verzoekende partij weerlegt deze vaststelling niet. Zoals reeds aangestipt, is de afwijkende visie van de verzoekende partij op de goede ruimtelijke ordening en op de indeling van de kamers in casu irrelevant.

3. De verzoekende partij betwist niet dat de aanvraag niet onder de vereisten inzake toegankelijkheid valt. Zij stelt echter dat de aanvrager deze vereisten op onwettige wijze zou trachten te omzeilen en andere bedoelingen heeft dan deze die in de bouwplannen zijn vermeld.

De beweringen van de verzoekende partij worden op geen enkele manier onderbouwd met overtuigingsstukken en/of met concrete gegevens. Zij moeten dan ook worden verworpen. Volledigheidshalve merkt de verwerende partij op dat het aan een bouwheer uiteraard niet is verboden om zijn pand op een bepaalde wijze in te richten en hierbij rekening te houden met de (al dan niet) van toepassing zijnde regelgeving.

Het derde middel is ongegrond.

..."

De tussenkomenende partij voegt hieraan toe:

"...

21. De verzoekende partij op hoofdvordering voert wederom de schending aan van het zorgvuldigheidsbeginsel, van "de verplichting tot aftoetsing van de goede ruimtelijke ordening conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (Hoofdstuk III van titel IV van de VCRO)", en van art. 1.1.4 VCRO.

De verzoekende partij op hoofdvordering stelt de bestreden beslissing ten onrechte oordeelt dat het project kadert binnen het beleid van de stad Leuven om studentenvoorzieningen te bundelen, eerder dan ze te spreiden over alle stadswijken. De

bestreden beslissing zou met deze overweging de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid proberen te omzeilen.

WEERLEGGING

22. *De bestreden beslissing stelt inderdaad vast dat de stad Leuven beleidsmatig gewonnen is voor het bundelen van studentenvoorzieningen, boven een spreiding over alle stadswijken.*

Er valt niet in te zien welke regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur door deze vaststelling geschonden zouden zijn.

Evenmin toont de verzoekende partij op hoofdvordering aan op welke wijze de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid geschonden zou zijn. Meer nog, de verzoekende partij op hoofdvordering stelde in de weigeringsbeslissing van 10 juni 2011 zelf (op correcte wijze) vast dat het project minder dan 20 kamers telt, zodat de verordening op de toegankelijkheid niet van toepassing is.

Voor het overige voert de verzoekende partij op hoofdvordering in de ontwikkeling van haar middel nog een aantal "twijfels omtrent de realiteitswaarde van het project" aan, die zij wederom voor het eerst in haar verzoekschrift bij uw Raad naar voor brengt.

Al deze argumenten zijn gebaseerd op loutere veronderstellingen omtrent de toekomstige plannen van de bouwheer, en zijn niet pertinent:

Indien de bouwheer de eengezinswoning later zou willen veranderen in studentenkamers, dan moet hiervoor een nieuwe vergunningsaanvraag voor functiewijziging en opdeling in meerdere wooneenheden worden ingediend, die op dat moment te beoordelen is.

De opmerking aangaande het verbod op studio's onder de dakverdieping, de verplichte minimale oppervlakte voor studio's en de bepalingen in de parkeerverordening aangaande studio's, zijn evenmin pertinent. De onderliggende aanvraag voorziet in het bouwen van één eengezinswoning en 19 kamers, in de zin van art. 2, 3° van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers, en niet in het bouwen van studio's, in de zin van art. 4 van hoofdstuk 1 van de ABL.

Het middel is onduidelijk, zuiver hypothetisch, en geeft niet aan welke concrete regelgeving geschonden zou zijn, en nog minder op welke wijze deze schending gebeurd zou zijn. Het middel beantwoordt bijgevolg niet aan de voorwaarden voorzien in art. 4.8.16, §3, 5° VCRO.

*Het middel is **onontvankelijk** (zie RVVB nr. 1/2011/0063, 10 mei 2011).*

*Ondergeschikt volgt uit het bovenstaande dat **het middel ongegrond, minstens niet ernstig is.***

...

De verzoekende partij voegt niets wezenlijk toe in haar wederantwoordnota.

Beoordeling door de Raad

1.

In het derde middel voert de verzoekende partij een schending aan van het zorgvuldigheidsbeginsel en van de verplichting tot het beoordelen van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening “doordat in de bestreden beslissing ten onrechte wordt gesteld dat in casu het project kan kaderen in het beleid van de stad Leuven om studentenvoorzieningen te bundelen boven een verspreiding in de stad terwijl het project hieraan geenszins voldoet” en “doordat het project een duidelijk omzeiling probeert te doen van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid als naar de werkelijke bedoeling van de bouwheer wordt gekeken”.

De verzoekende partij geeft daarmee een voldoende duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en het overtreden rechtsbeginsel evenals van de wijze waarop deze rechtsregel of dit beginsel naar haar oordeel geschonden is.

De exceptie dat het derde middel onduidelijk zou zijn of niet zou voldoen aan artikel 4.8.16, § 3, 5° VCRO, kan niet aangenomen worden.

2.

De verzoekende partij houdt voor dat in de bestreden beslissing ten onrechte wordt gesteld dat het gevraagde kan kaderen in het beleid van de stad Leuven, dat volgens haar meer zou inhouden dan het gewonnen zijn voor het bundelen van studentenvoorzieningen. De verzoekende partij laat echter na aan te tonen dat het beleid van de stad Leuven, zoals ze voorhoudt, zou gericht zijn op studentencomplexen van minimaal 50 entiteiten en bovendien meerdere kwaliteitseisen inhoudt.

3.

De verzoekende partij kan evenmin worden bijgetreden waar ze stelt dat uit het gevraagde andere bedoelingen van de aanvrager blijken, louter en alleen omwille van het gegeven dat een aantal studentenkamers een grotere oppervlakte beslaan dan 18 m². De verwerende partij heeft dit gegeven beoordeeld onder de “draagkracht van de omgeving” en overwogen dat de kamers ruimer zijn dan strikt opgelegd, dat ook de woning eerder ruim is en dat er voldoende buitenruimte is. Op grond van deze overwegingen heeft de verwerende partij geoordeeld dat het gevraagde project de draagkracht van het perceel of van de omgeving niet overschrijdt.

De verzoekende partij toont niet aan dat de verwerende partij dit aspect van goede ruimtelijke ordening foutief of onzorgvuldig heeft beoordeeld.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk doch ongegrond verklaard.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.
3. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 23 mei 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Hildegard PETTENS

Nathalie DE CLERCQ