

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0526 van 12 december 2012
in de zaak 1112/0583/A/4/0523

In zake: de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED]
beiden wonende te [REDACTED]

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:* mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Geert DE CUYPER
kantoor houdende te 1731 Zellik, Noorderlaan 30

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 30 maart 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 26 januari 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 16 september 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de afbraak van twee rijhuizen en de nieuwbouw van een meergezinswoning.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 26 september 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Annick HAEGEMAN die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Geert DE CUYPER die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

Mevrouw [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 4 juni 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 19 juni 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 8 juli 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de afbraak van 2 rijhuizen en nieuwbouw van een meergezinswoning”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’, gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘Wilsele Noord’, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 18 januari 1962 en gedeeltelijk herzien voor het deel ‘Wilsele Noord deel b’ goedgekeurd bij koninklijk besluit van 20 juni 1974 en het deel ‘Dijle Vunt’ goedgekeurd bij ministerieel besluit van 2 maart 1995.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 28 juli 2011 tot en met 26 augustus 2011, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig:

“ ...

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

De bouwplaats is volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij KB van 7 april 1977, gelegen in woongebied.

De bouwplaats is gelegen binnen het plangebied van het bijzonder plan van aanleg W04 "Saldoplan Wilsele Noord", goedgekeurd bij KB van 18/01/1962 in een zone voor half open bebouwing. De bouwplaats maakt geen deel uit van een goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling.

Het project omvat het slopen van een woning in gesloten verband en de oprichting van een meergezinswoning. Het nieuwe gebouw wordt tov. de huidige voorgevel 13.20m naar achter ingeplant. In de aldus gecreëerde voortuin worden 2 parkings aangelegd en een toegangsweg voor de rechterbuur. Het nieuwe gebouw heeft een bouwdiepte van 15.00m en 12.00m. resp. voor het gelijkvloers en de verdiepingen. De kroonlijst- en nokhoogte zijn resp. 7.50m & 13.60m.

In het gebouw zijn 3 appartementen voorzien, waarvan 2 duplex-appartementen en 1 garage.

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 volledig conform met de bepalingen van het vigerende BPA zoals inplanting en kroonlijsthoogte. De bouwdiepten van 15m en 12m voor resp. gelijkvloers en verdiepingen zijn eveneens conform met de gangbare regels. Niettemin past het ontwerp zich niet in de omgeving in door de overdreven kroonlijst- en nokhoogte. Het voorgesteld volume is hierdoor niet in harmonie met de omgeving.

...

2.e. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het ontwerp voldoet aan de gebruikelijke stedenbouwkundige regelgeving maar is desondanks niet in harmonie met z'n omgeving. Door de overdreven kroonlijst- en nokhoogte past het voorgesteld gebouw zich niet in de omgeving in, in tegendeel. Om deze reden wordt de aanvraag dan ook ongunstig geadviseerd.

...

2.j. Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

Naar aanleiding van de werken aan gemene muren en de zijdelingse perceelsgrenzen werd de voorliggende aanvraag onderworpen aan een openbaar onderzoek van 28/07/2011 tot 26/08/2011

Er werd 1 bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaarschrift omvat:

- A. Het te slopen gebouw heeft het uitzicht van een ééngezinswoning. De woning die men nu wenst op te richten heeft het uitzicht van een appartementsgebouw, waardoor het een "vreemde eend in de bijt" wordt;*
- B. Het oprichten van een appartementsgebouw in een omgeving van ééngezinswoningen verstoort de bewoning. Visueel-esthetisch is deze aanvraag dan ook niet verantwoord;*
- C. Men vergroot de woondichtheid en dit is ter plaatse absoluut niet gewenst temeer omdat dit ook een parkeerprobleem met zich gaat meebrengen;*
- D. Er worden 3 appartementen voorzien met één garage en 2 parkings in de voortuin. Vermoedelijk zullen er – gelet op het feit dat een gezin thans vaak over 2 wagens beschikt – meerdere voertuigen zijn die nauwelijks op de stoep voor het perceel kunnen geplaatst worden, waardoor ter plaatse een ernstig parkeerprobleem ontstaat;*

- E. De verhoogde woondichtheid contrasteert teveel met de onmiddellijke omgeving en het project is in strijd met de algemeen gangbare opvattingen rond een degelijk stedenbouwkundig beleid;
- F. Door het voorzien van een vaste trap naar de zolderruimte kan verwacht worden dat ook daar slaapkamers kunnen ingericht worden zodat deze appartementen een zeer hoge bevolking zullen kennen hetgeen werkelijk een overlast is op de plaatselijke gesteldheid;
- G. Het toekomstige gebouw wordt naar achter inplant op een bestaande brede erfdiensbaarheid. De bezwaarindiener is niet akkoord de bestaande erfdiensbaarheid te wijzigen of te laten afschaffen. Zij wensen deze in haar huidige staat te behouden opdat goederen achteraan in de tuin kunnen blijven geleverd worden, zelfs met "kar en gespan";
- H. Het verleggen van de erfdiensbaarheid heeft een grotere belasting tot gevolg voor het heersend erf (buur rechts). Als er goederen geleverd worden zullen deze met een kruiwagen of dergelijke via hun aangelegd terras naar achter in de tuin dienen gevoerd te worden;
- I. De dakgoot is 1.34m hoger dan deze van de naastgelegen woningen. De nok is zelfs 3.00m hoger dan deze van de aanpalende. Hierdoor wordt een zeer imposant gebouw opgericht tussen bestaande woningen, hetgeen een esthetisch onverantwoord zicht is.
Bovendien is er een ernstige beperking van zonlichtinval in de tuin van de rechter buur;
- J. De afwerking van de zijgevels is helemaal niet duidelijk en niet conform met het bijzonder plan van aanleg. Dit plan voorziet dat de woningen in overeenstemming met de naastliggende woningen gebouwd moet worden, waar hier zeker afbreuk aan gedaan wordt;
- K. De gevels zijn in andere materialen en kleuren afgewerkt waardoor er van geen enkele uniformiteit meer sprake is;
- L. Door de inplanting van het gebouw wordt de privacy en rust van de rechter buur geschonden omdat er vanuit de nieuwbouw een zicht is op het terras, de living en de slaapkamer van deze buur. De rechter buur wordt in elk geval aangetast in z'n recht op privacy en rust (vgl. R.v.St. nr. 38.094 dd. 13 november 1991...)
- M. Globaal genomen is er sprake van een onaanvaardbare woondichtheid, onhoudbare verkeersdruk en het gebrek aan parkeerplaatsen, evenals het uitzicht van de bewoners op het huis en tuin van de rechter buur. Deze en andere ongemakken en hinder maken dat het project stedenbouwkundig niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Behandeling van het bezwaarschrift:

Woord vooraf

Het bij KB goedgekeurd stedenbouwkundig plan van aanleg W04 "Saldoplan Wilsele Noord" bepaalt dat, bij afbraak van één van deze woningen een nieuwe woning enkel kan, indien de nieuwe woning op min. 8.00m achter de rooilijn wordt ingepland. Men is dus **verplicht** nieuwe woningen in te planten achter de bestaande. Elke nieuwe woning dient voorzien te worden in de daartoe voorziene zone volgens dit BPA. De bestaande woningen bevinden zich buiten de zone voorzien voor woningen en sommige (waaronder de woningen in kwestie) zijn zelfs getroffen door de rooilijn. Hierdoor zijn vergunningsplichtige verbouwingen aan deze woningen uitgesloten en kunnen er enkel onderhouds- en instandhoudingswerken worden uitgevoerd.

De behandeling

De argumenten A&B kunnen weerhouden worden omdat het nieuwe volume tov. de bestaande gebouwen inderdaad overdreven is.

Argument C kan niet weerhouden worden omdat het huidige stedenbouwkundig beleid erop gericht is de nog voor bebouwing beschikbare gronden zo optimaal mogelijk te gebruiken alvorens nieuwe gebieden aan te snijden en stedenbouwkundig te ontwikkelen. Gevolg is dat er meer woningen/appartementen zullen opgericht worden per ha dan vroeger het geval was. De woondichtheid wordt dus verhoogd. Men noemt dit in het vakjargon "inbreiding".

Argument D kan ook niet worden weerhouden omdat het voorzien van 2 parkings per appartement niet realiseerbaar is. Sommige gezinnen hebben zelfs meer voertuigen. Dit is eerder een luxe- dan een verkeerstechnisch of een stedenbouwkundig probleem.

Argument E inzake te contrasterende woondichtheid in de omgeving en de algemene opvattingen rond degelijk stedenbouwkundig beleid. Als de huidige, te slopen woning inderdaad 2 woonentiteiten bevat zoals gesteld in het bezwaar, dan is het contrast van een gebouw met 3 appartementen minder contrasterend met de omgeving dan eveneens gesteld. Het plannen van een dergelijk gebouw en het al dan niet vergunnen ervan heeft niets met het huidige stedenbouwkundig beleid te maken aangezien de betreffende regels al sinds 18/01/1962 vastliggen en nog steeds dienen gevolgd te worden. Om deze reden wordt dit argument ook niet weerhouden.

Argument F inzake de vast trap naar de slaapkamers op de zolderverdieping en de daarmee gepaard gaande overlast voor de plaatselijke gesteldheid. Omdat de stedenbouwkundige relevantie hier niet is aangetoond wordt ook dit argument niet weerhouden.

Argument G mbt. de inplanting en de gevestigde erfdienstbaarheid. De inplanting gebouw is conform met de stedenbouwkundige bepalingen van het vigerende BPA. De gevestigde erfdienstbaarheid is stedenbouwkundig irrelevant voor het al dan niet afleveren van een stedenbouwkundige vergunning. Enkel de uitvoerbaarheid van een eventuele vergunning kan in het gedrang komen indien er geen akkoord bestaat tussen de betrokken eigenaars en de erfdienstbaarheid. Om deze reden wordt ook dit argument niet weerhouden.

Argument H Zie argument F hiervoor.

Argument I mbt. het volume van het gebouw en de gevolgen voor het zonlicht in de tuin van de rechter buur. Enkel het argument inzake het te grote volume tov. de bestaande woningen kan weerhouden worden. De vermindering van het zonlicht in de tuin van de rechterbuur wordt niet weerhouden gelet op de oriëntatie van de tuin, met name NW.

Argument J vermeldt dat de afwerking van de zijgevels helemaal niet duidelijk is en niet conform met het BPA. Hoe kan men stellen dat iets niet conform is met een of ander voorschrift als de plannen helemaal niet duidelijk zijn- om deze reden wordt dit argument dan ook niet weerhouden.

Argument K de gevels zijn in andere materialen en kleuren afgewerkt dan de aanpalende woningen waardoor er geen uniformiteit meer is. In de loop der tijden is het evident dat ook de bouwmaterialen en kleuren wijzigen. Een uniformiteit in gevels wordt op zich stedenbouwkundig niet nagestreefd om ruimte aan vernieuwing toe te laten. De voorgestelde gevelmaterialen zijn klassiek met een hedendaagse kleur en vormen dan ook stedenbouwkundig geen probleem. Om deze reden wordt dit argument dan ook niet weerhouden.

Argument L schending van de privacy en rust als gevolg van de inplanting van het nieuwe gebouw. Dit argument is terecht doch kan niet weerhouden worden omdat de voorgestelde inplanting volledig conform is met de bepalingen zoals voorzien in het vigerende BPA. Ook voor de aanpalende burens geldt dat bij nieuwbouw zij verplicht de nieuwe constructie min. 8.00m achteruit dienen in te planten vanaf de rooilijn.

Argument M conclusie: het project heeft een onaanvaardbare woondichtheid, een onhoudbare verkeersdruk door het gebrek aan parkeerplaatsen, een grove schending van de privacy en rust van de rechter buur. Dit alles en andere ongemakken maken dat dit

project stedenbouwkundig niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Dit argument kan weerhouden worden enkel voor wat betreft het overdreven volume van het gebouw tov. de bestaande gebouwen in de onmiddellijke omgeving.
...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven weigert op 16 september 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 20 oktober 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 januari 2012 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

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

“...

a) Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het goed is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg W4 Wilsele Noord, goedgekeurd bij MB van 28 april 2004, welke een verdere detaillering inhoudt van de gewestplanvoorschriften.

b) Het perceel ligt hier gedeeltelijk voor de rooilijn in de zone voor openbaar domein, voor een smalle strook op het openbaar domein, voor een strook van 8m in de achteruitbouwzone, vervolgens tot aan de achterste perceelsgrens in de zone voor half open bebouwing. De zone voor openbaar domein is hier 22m breed, zodat de zone voor half open bebouwing aanvangt op 19m uit de as van de weg. De nieuwbouw is gepland op 22.34m uit de as van de weg, zodat deze volledig binnen de zone voor half open bebouwing valt.

Een klein gedeelte van de strook voor het gebouw is ingericht als parking binnen de strook voor openbaar domein. Deze strook behoort voorlopig nog niet toe aan het openbaar domein (die een verbreding van de steenweg van 17m tot 22m zou kunnen toelaten), en de inrichting verhindert deze eventuele inlijving niet. Er stelt zich geen probleem inzake deze inrichting.

De rest van de voortuin is grotendeels gelegen in de achteruitbouwzone volgens het BPA. Art. 20 van het BPA bepaalt dat deze zones uitsluitend voor de aanleg van tuinen en aanplanting is bestemd, binnen de perken van de politieverordeningen. Gezien het BPA niets vastlegt over eventuele verhardingen die mogelijk zijn binnen deze groenaanleg en, toch minstens voor de toegang, kan aangenomen worden dat dit tot de normale uitrusting behoort van de achteruitbouwstrook, is er een leemte op dit vlak in het BPA. Bij het ontbreken van voorschriften in een BPA worden de voorschriften van de algemene bouwverordening van toepassing.

Art. 9.1.1. van het hoofdstuk 2 van de algemene bouwverordening bepaalt dat voortuinen vrij zijn van constructies behalve onder meer de verhardingen nodig om het gebouw te

bereiken. Art. 9.2.1. stelt dat voortuinen minimaal 50% onverhard blijven. Verder bepaalt dit artikel nog dat bij woningen die niet over een garage beschikken per 7m gevelbreedte één autostaanplaats is toegelaten. In het gebouw is wel een garage voorzien, zodat van deze regel geen toepassing kan worden gemaakt. Vermits echter de helft van de voortuin verhard kan worden kan bezwaarlijk vermeden worden dat deze ook aangewend worden voor parkeerplaatsen. Hier is de achteruitbouwstrook 141m² groot, waarvan exact de helft groen is ingevuld, met een kleine strook langs de rechts aanpalende woning en een grote strook aan de voorgevel. Twee parkeerplaatsen met één toegang tot het openbaar domein, gecombineerd met de toegang tot de garage, zijn voorzien. De afdeling Wegen gaf een gunstig advies uit m.b.t. deze opvatting en er is geen strijdigheid met de verordenende bepalingen. Deze inrichting stemt ook overeen met wat gangbaar vanuit het standpunt van een goede plaatselijke ordening wordt toegestaan.

De aanvraag is gelegen in de zone voor hoofdgebouwen in halfopen bebouwing. Artikel 14bis bepaalt dat deze zone uitsluitend bestemd is voor gebouwen in groepsverband van twee tot hoogstens vijf ofwel alleenstaande, binnen de grenzen der betreffende bouwstroken zoals deze op het plan zijn aangeduid. Voor iedere groep van aaneengesloten gebouwen zal de hoogte, de dakvorm, het doorsnedeprofiel, de materialenkeuze en het algemeen architecturaal karakter van het gebouw, waarvoor het eerst toelating tot bouwen verleend is, maatgevend en bindend zijn voor al de andere gebouwen van dezelfde bouwgroep. Artikel 3.5.3 van het BPA bepaalt nog, aangaande de hoogte, dat deze voor alleenstaande woningen, gemeten van straatpeil tot bovenkant kroonlijst of druiprand van het dak, ten minste 3 m en ten hoogste 7.50 m moet bedragen. De in een zelfde groepsverband te bouwen huizen moeten juist dezelfde gevelhoogte en zelfde dakvorm en dakhoogte hebben. Het bouwprofiel van de huidige aanvraag zal met een hoogte van 7.50m aldus verplichtend worden voor de later te realiseren aanpalende gebouwen.

Het art. 3.1.2.5. bepaalt ook nog dat voor de daken een zadeldak met hellingsgraad van 45° verplicht is, behalve indien er een aanpassing aan een al bestaand gebouw een andere dakvorm noodzakelijk maakt. Hier wordt niet aangesloten tegen bestaande woningen, zodat de toepassing van de hellingsgraad van 45° beantwoordt aan de doelstelling van het BPA.

De stad argumenteert dat de aanvraag niet beantwoordt aan het artikel 1.5.4 van het BPA, die een harmonieregel omvat. Het artikel luidt als volgt:

‘Indien gebouwd wordt tegen één of meer reeds bestaande gebouwen, dan moeten aard en kleur der gevelmaterialen en van de dakbedekking alsmede gevelhoogte en dakhellingen in overeenstemming zijn met deze van het bestaande gebouw, het meest maatgevend geldend voor de esthetische aanpassing.

c) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. Op de plannen is een hemelwaterput van 6500l voor recuperatie opgenomen, de ingevulde aanstijplijsten bevinden zich bij de aanvraag. De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen omtrent het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

d) De aanvraag valt onder de toepassing van de parkeerverordening van de stad Leuven. Volgens deze verordening is er bij nieuwbouw één parkeerplaats per woongelegenheden verplicht en nog een bijkomende plaats per drie woongelegenheden (voor bezoekers). Dit betekent dat één parkeerplaats te weinig is voorzien. In het geval parkeerplaatsen niet worden aangelegd wordt toepassing gemaakt van art. 6 van de verordening die de toepassing van het belastingsreglement oplegt. Slechts wanneer er in de bestaande plaatselijke ruimtelijke situatie een grote parkeerproblematiek is vast te stellen kan het om ruimtelijke redenen aangewezen zijn om ongeacht het art. 6 de vereiste parkeerplaatsen als een noodzaak aan de vergunning te verbinden. In voorliggend geval werd over de hele lengte van de steenweg een parkeerstrook aangelegd, waarop er geen overmatige parkeerdruk is vast te stellen, zodat het om ruimtelijke reden kan aanvaard worden om de parkeergelegenheid te organiseren zoals is voorgesteld.

e) De realisatie van deze BPA-doelstellingen leidt tot een conflict met de aanpalende lagere volumes, gelegen dicht bij de straat. In het betrokken project werd gekozen voor een maximalistische invulling van de mogelijkheden binnen het BPA. De toepassing van het BPA leidt tot een groter, hoger, dieper gebouw met een ruimer bouwprogramma dan de betrokken aanpalende eengezinswoningen. Dit leidt ook tot een volume dat zeer grote wachtgevels creëert ter hoogte van de tuinen van de aanpalende panden. De stelling van de nabuur dat de typologie tussen beide aanpalende gebouwen afwijkend is en de visueel-esthetische impact groot is, kan bijgetreden worden. Het is echter duidelijk dat het BPA heeft aangestuurd op een kernversterkende invulling met meer grootschalige bebouwing en hogere woningdichtheden, waarbij op een sanering wordt aangestuurd die de woningen aan de straat op termijn laat verdwijnen. Dit hangt ook samen met de rooilijnplannen van de voorliggende weg. De naburen worden verondersteld kennis te hebben van de sanering die voor deze plaats al zeer lang gepland is en waartoe nu een eerste aanzet wordt gegeven.

In andere straatgedeeltes werden dergelijke aanzetten ook al gegeven en, verspreid over de steenweg, komen meerdere precedentes van appartementsbouw voor. De realisatie van deze doelstelling leidt onvermijdelijk plaatselijk tot schaalbreuken die een meer dan gewone hinder (bezonning en lichtinval, privacy) met zich zullen brengen voor de aanpalende panden. Deze tijdelijke schaalbreuken zijn een ambitieuze, maar weloverwogen optie binnen het BPA. Op deze wijze wordt aanvang gemaakt van de toekomstige ordening van dit gebied. Gelijkaardige mogelijkheden worden daarbij gecreëerd voor de aanpalende rij woningen.

Uit ruimtelijk oogpunt kunnen de weigeringsmotieven inzake de hoogte van het gebouw (kroonlijst en nokhoogte) en de schaalbreuk die daar mee samenhangt onderschreven worden. In deze dient echter gesteld dat dit om een voorlopige situatie gaat en het BPA sturend is om tot een toekomstige harmonie te komen. Artikel 4.3.1.§2, 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingscriteria) bepaalt dat indien het aangevraagde gelegen is een gebied dat geordend wordt door een BPA en hierin de aandachtspunten voor toetsing aan de ruimtelijke ordening vervat zijn, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Hier is volledig voldaan aan de voorschriften van het BPA, zodat een verder uitgewerkte toetsing aan de andere beginselen niet langer relevant is. De V/T-index van het project (ca.0.5) en de woningdichtheid van ca.30 woningen per ha is ook niet overdreven, en werd door het BPA afdoende aan banden gelegd.

Conclusie

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

- *de aanvraag is volledig in overeenstemming met de bepalingen van het BPA, die hier aansturen op een schaalvergroting en een verplaatsing van de bebouwing tot achter de bouwlijn;*
 - *de hinder die ontstaat voor de aanpalenden is een rechtstreeks gevolg van de beleidsmatige opties die binnen het BPA werden genomen, waarbij van een tijdelijke situatie is uitgegaan.*
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verzoekende partijen zijn belanghebbende derden voor wie de beroepstermijn, overeenkomstig artikel 4.8.16, §2, 1°, b) VCRO, zoals gewijzigd bij decreet van 8 juli 2011, ingaat de dag na deze van de startdatum van de aanplakking.

Het wordt niet betwist dat de aanplakking is gebeurd op 18 februari 2012.

Het beroep van de verzoekende partijen, ingesteld op 30 maart 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Uit de uiteenzettingen in het verzoekschrift blijkt dat de verzoekende partijen onder meer vrezen voor een inbreuk op hun privacy, verlies van zon- en lichtinval, lawaai en burenhinder, parkeerproblemen en een waardevermindering van hun woning.

Het wordt niet betwist dat de woning van de verzoekende partijen gelegen is naast het bouwperceel. De verzoekende partijen maken in hun uiteenzettingen in het verzoekschrift aannemelijk dat ze hinder en nadelen kunnen ondervinden door de bestreden beslissing. Dit wordt overigens bevestigd in de bestreden beslissing aangezien wordt overwogen dat “de hinder die ontstaat voor de aanpalenden (...) een rechtstreeks gevolg (is) van de beleidsmatige opties die binnen het BPA werden genomen.”

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

Het eerste middel wordt aangevoerd onder de titel “miskenning van de geldende regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en verordeningen”.

In een eerste onderdeel zetten de verzoekende partijen uiteen:

“ ...

1.1. De miskenning van bijzondere plannen van aanleg, inz. Het BPA W04 Saldoplan Wilsele Noord, goedgekeurd bij KB van 18 januari 1962, en het Bijzonder Plan van Aanleg (B.P.A.) W4 Wilsele Noord, goedgekeurd bij M.B. van 2 maart 1995

Het B.P.A. W04 Saldoplan Wilsele Noord bepaalt in art. 3.1.2 “bestemming”:

“Woningen, winkelhuizen, koffiehuisen en verzorgende of ambachtelijke bedrijven die geen hinder verwekken voor het rustige karakter der woonwijk”.

Er wordt hierbij niet specifiek verwezen naar meergezinswoningen, die precies wel het voorwerp uitmaken van de toegekende stedenbouwkundige vergunning van een appartementsgebouw.

Uit beide hier aangehaalde artikelen kan men afleiden dat bij de opmaak van het BPA enkel eensgezinswoningen voorzien zouden worden, er is geen sprake van opsplitsing in de hoogte. De toegekende stedenbouwkundige vergunning van een appartementsgebouw zou dus niet mogen toegelaten worden.

Voorts bepaalt artikel 3.1.2.2 van het B.P.A. Saldoplan inzake “Bebouwing”:

“De diepte van deze bouwstrook is minstens 8 m, en hoogstens 10 m, tenzij op plan een diepte met maat is aangeduid, in welk geval het aangegeven cijfer de maximum diepte aangeeft”.

De hier behandelde nieuwbouw strookt niet met deze voorschriften.

Het B.P.A. W04 Saldoplan Wilsele Noord bevat bij wijze van algemeen geldende bepaling onder meer de volgende regel inzake de te gebruiken materialen en uiterlijke afwerking van de gebouwen:

“Indien gebouwd wordt tegen één of meer reeds bestaande gebouwen, dan moeten aard en kleur der gevelmaterialen en van de dakbedekking alsmede gevelhoogte en dakhellingen in overeenstemming zijn met deze van het bestaande gebouw, het meest maatgevend geldend voor de esthetische aanpassing” (art. 1.5.4).”

Deze regel wordt in casu manifest geschonden.

Er moet worden vastgesteld dat het voorliggende ontwerp dat het voorwerp uitmaakt van de litigieuze stedenbouwkundige aanvraag zich alvast niet in de betrokken omgeving inpast door de overdreven kroonlijst- en nokhoogte. Het voorgesteld volume is hierdoor niet in harmonie met de omgeving. Ook de stad Leuven in die zin geoordeeld in haar weigeringsbesluit van 16 september 2011. Er anders over oordelen strijdt kennelijk met de geldende regelgeving en stedenbouwkundige voorschriften, algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met name het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De Deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant heeft overigens zelf het voorgaande erkend in haar bestreden besluit:

“Uit ruimtelijk oogpunt kunnen de weigeringsmotieven inzake de hoogte van het gebouw (kroonlijst en nokhoogte) en de schaalbreuk die daar mee samenhangt onderschreven worden”.

Ook erkent zij dat “de typologie tussen beide aanpalende gebouwen [d.i. van de aanvrager van de vergunning en van de heer en mevr. Hemeleers] afwijkend is en de visueel-esthetische impact groot is”.

De redenen waarom de Deputatie desbetreffend uiteindelijk toch een afwijkend standpunt inneemt, kunnen niet worden aanvaard.

Het Bijzonder Plan van Aanleg W04 I Wilsele Noord deel Dijle – Vunt, goedgekeurd bij M.B. van 2/03/1995 stelt omtrent de “zone voor gesloten bebouwing”:

“3.1.2 Bebouwingswijze

- Aaneengesloten*
- Onderbrekingen in de gesloten bouwrijen zijn toegelaten mits afgewerkte zijgevels op min. 3 m van de zijdelingse perceelsgrens en mits akkoord van de aanpalende eigenaar, en voor zover groepen van min. 2 woningen tot stand komen. Bij verbouwing of nieuwbouw dient deze laatste eveneens op zijn perceel een dergelijk gebouw op te richten met inachtneming van dezelfde min. Afstand van 3 m tot de perceelsscheiding. De min. Afstand van naar elkaar gerichte zijgevels bedraagt bijgevolg 6 m.*
- Voor de aldus ontstane open ruimten zijn de voorschriften van de zone voor tuinen van toepassing”.*

De door de bestreden beslissing verleende bouwvergunning is strijdig met dit BPA.

Volgens dit BPA van Wilsele-Noord geldt er dus bij een gesloten bouwzone: als men er één woning tussen uit neemt moet men 3 meter van de scheidingswand blijven en er moet 6 meter zijn tussen beide scheidingsmuren wanneer er een nieuwe woning wordt gebouwd die eveneens 3 meter uit de scheidingslijn moet geplaatst zijn, hetgeen in casu niet het geval is.

Op het plan is de voorgevel breder dan de vrijgekomen bouwplaats.

Wanneer men achteruit bouwt moet men eveneens 3 meter van de scheidingswand blijven. Tevens is er in casu geenszins een akkoord terzake met de aanpalende eigenaar, hetgeen in onderhavig verzoekschrift, voor zoveel als nodig, nog eens herhaald wordt.

De zekere marge van appreciatie waarover een bestuur beschikt bij de beoordeling van (een beroep inzake) een stedenbouwkundige vergunning laat hoegenaamd niet toe om een (duidelijke) inbreuk op de regelgeving (zie hierboven) te gedogen. Met andere woorden, in het bestreden besluit wordt er geheel ten onrechte afgeweken van de geldende regelgeving. Op die manier zit de Deputatie als het ware “op de stoel” van de wetgever. Het bestreden besluit is bijgevolg onwettig.

...”

In een tweede onderdeel zetten de verzoekende partijen uiteen:

1.2. De miskennis van de Parkeerverordening van de stad Leuven

Volgens de geldende Parkeerverordening van de stad Leuven is er bij nieuwbouw één parkeerplaats per woongelegenheden verplicht en nog een bijkomende plaats per drie woongelegenheden (voor bezoekers).

*In de verleende stedenbouwkundige vergunning is er een garage voorzien en twee staanplaatsen. Dit betekent dat er in casu een parkeerplaats te weinig is voorzien. Voorts is er echter nu reeds te weinig parkeerplaats in de buurt. Gezinnen hebben nu meestal twee wagens en men kan slechts parkeren aan één zijde van de weg.
...*

De verwerende partij repliceert:

“ ...

7.1.1 Art. 3.1.2 “bestemming” van het BPA W04 Saldoplan Wilsele Noord:

...

Verzoekende partij meent dat deze bepaling werd miskend nu er niet specifiek verwezen wordt naar meergezinswoningen, die precies het voorwerp uitmaken van de toegekende stedenbouwkundige vergunning.

Deze bestemming is van toepassing voor gesloten bebouwing, maar de aanvraag is gelegen in de zone voor hofodgebouwen in halfopen bebouwing. De toepasselijke bestemming is dus deze zoals omschreven in art. 14bis voormeld BPA (rubriek 3.5.1):

De zone is uitsluitend bestemd voor gebouwen in groepsverband van twee tot hoogstens vijf ofwel alleenstaande, binnen de grenzen der betreffende bouwstroken zoals deze op het plan zijn aangeduid.

Verzoekende partij hanteert de verkeerde bestemming, en de specifieke verwijzing naar meergezinswoningen is niet aan de orde.

7.1.2 Art. 6 van het BPA W04 Saldoplan Wilsele Noord:

Art. 6 (rubriek 2.1) “minimum breedte van de woningen” van voormeld BPA bepaalt:

Woningen mogen niet worden gesplitst in meerdere woningen indien daaruit woningen zouden voortkomen van minder dan 5 m breedte, over de volle diepte van het gebouw.

Dit bepaling onder artikel 6 is gemeenschappelijk voor de zones open, gesloten en halfopen bebouwing, en dus van toepassing.

Verzoekende partij baseert zich echter op deze bepaling om te stellen dat het BPA de mogelijkheid niet voorziet om meergezinswoningen te bouwen.

De lezing van de tekst leert dat woningen wel kunnen worden opgesplitst indien aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Op deze wijze kunnen wel meergezinswoningen ontstaan.

Verzoekende partij hanteert dus een verkeerde lezing van de tekst van art. 6 voormeld BPA.

7.1.3 Art. 3.1.2.2 van het BPA W04 Saldoplan Wilsele Noord:

Art. 3.1.2.2 “bebouwing” van voormeld BPA bepaalt volgens verzoekende partij:

“... De diepte van deze bouwstrook is minstens 8m, en hoogstens 10m, tenzij op een plan een diepte met maat is aangeduid, in welk geval het aangegeven cijfer de maximum diepte aangeeft”.

Verzoekende partij stelt dat de nieuwbouw niet strookt met deze voorschriften, maar verduidelijkt niet op welke wijze.

Het volstaat niet om louter te verwijzen naar een geschonden bepaling, er dient ook gemotiveerd te worden op welke wijze de bewuste bepaling zou geschonden zijn.

7.1.4 Art. 1.5.4 van het BPA W04 Saldoplan Wilsele Noord:

Art. 1.5.4 van voormeld BPA bepaalt op algemeen geldende wijze::

“Indien gebouwd wordt tegen één of meer bestaande gebouwen, dan moeten aard en kleur der gevelmaterialen en van de dakbedekking alsmede gevelhoogte en dakhellingen in overeenstemming zijn met deze van het bestaande gebouw, het meest maatgevend geldend voor de esthetische aanpassing”.

Verzoekende partij meent dat deze regel wordt geschonden omdat het voorliggende ontwerp, dat het voorwerp uitmaakt van de litigieuze stedenbouwkundige aanvraag, zich niet in de betrokken omgeving inpast door de overdreven kroonlijst- en nokhoogte.

Om haar standpunt te staven citeert verzoekende partij op verkeerdelijke wijze de motivering van verwerende partij, zoals weergegeven in de bestreden beslissing.

Zo stelt de verwerende partij inderdaad in haar beslissing:

“Uit ruimtelijk oogpunt kunnen de weigeringsmotieven inzake de hoogte van het gebouw (kroonlijst en nokhoogte) en de schaalbreuk die daarmee samenhangt onderschreven worden”.

Verwerende partij motiveert echter verder, hetgeen door verzoekende partij bewust niet mee is opgenomen in haar verzoekschrift:

“In deze dient echter gesteld te worden dat dit om een voorlopige situatie gaat en het BPA sturend is om tot een toekomstige harmonie te komen. Art. 4.3.1 §2, 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingscriteria) bepaalt dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een BPA en hierin de aandachtspunten voor toetsing aan de ruimtelijke ordening vervat zijn, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Hier is volledig voldaan aan de voorschriften van het BPA, zodat een verder uitgewerkte toetsing aan de andere beginselen niet langer relevant is”.

Verwerende partij beweert dus net het omgekeerde van wat verzoekende partij aanhaalt.

Art. 14 bis van het BPA W04 Saldoplan Wilsele Noord bepaalt bovendien:

Voor iedere groep van aaneengesloten gebouwen zal de hoogte, de dakvorm, het doorsnede-profiel, de materialenkeuze en het algemeen architecturaal karakter van het gebouw, waarvoor het eerst toelating tot bouwen verleend is, maatgevend en bindend zijn voor al de andere gebouwen van dezelfde bouwgroep.

De vergunde werken betreffen een gebouw waarvoor het eerst toelating tot bouwen is verleend, en zijn dus maatgevend en bindend voor al de andere gebouwen van dezelfde bouwgroep.

Wat betreft het volume van het gebouw en de afmetingen preciseert verwerende partij dat de toepassing van het BPA leidt tot een groter, hoger en dieper gebouw met een ruimer bouwprogramma dan de betrokken aanpalende eengezinswoningen, hetgeen leidt tot een volume dat zeer grote wachtgevels creëert.

Verwerende partij ontkent dan ook geen afwijking in de typologie tussen de beide aanpalende gebouwen, maar dit past in het doel van het BPA, namelijk de kernversterkende invulling met meer grootschalige bebouwing en hogere woning dichtheden, waarbij op een sanering wordt aangestuurd die de woningen in de straat op termijn laat verdwijnen.

Het is dan ook in die zin dat het standpunt van verwerende partij in de bestreden beslissing dient te worden begrepen, en niet zoals verwerende partij dit op foutieve wijze tracht te verdraaien.

7.1.5 Art. 3.1.2 BPA W04I Wilsele Noord deel Dijle:

Verwerende partij baseert zich op verkeerde wijze op het art. 3.1.2 van voormeld BPA aangezien deze bepaling van toepassing is voor een zone voor gesloten bebouwing.

Zoals reeds aangehaald betreft het in casu een zone voor halfopen bebouwing, zodat voormeld artikel niet van toepassing is.

7.1.6 De parkeerverordening van Leuven:

De aanvraag valt onder de toepassing van de parkeerverordening van Leuven. Volgens deze verordening is er bij nieuwbouw één parkeerplaats per woongelegenheden verplicht en nog een bijkomende plaats per drie woongelegenheden (voor bezoekers).

Dit betekent dat inderdaad één parkeerplaats te weinig is voorzien, zoals ook aangehaald door verzoekende partij.

In het geval parkeerplaatsen niet worden aangelegd wordt toepassing gemaakt van art. 6 van de parkeerverordening die het belastingselement oplegt.

Slechts wanneer er in de bestaande plaatselijke ruimtelijke situatie een grote parkeerproblematiek is vast te stellen kan het om ruimtelijke redenen aangewezen zijn om ongeacht het art. 6 de vereiste parkeerplaatsen als een noodzaak aan de vergunning te verbinden.

Zoals verwerende partij vaststelde werd in voorliggend geval over de hele lengte van de steenweg een parkeerstrook aangelegd, waarop er geen overmatige parkeerdruk is vast te stellen, zodat het om ruimtelijke redenen kan aanvaard worden om de parkeergelegenheid te organiseren zoals is voorgesteld.

De vergunning komt dus tegemoet aan de ontbrekende parkeerplaats.

Het argument van verzoekende partij dat er bovendien te weinig parkeerplaatsen zijn voorzien aangezien gezinnen nu meestal twee wagens hebben, kan niet worden aanvaard nu dit geen stedenbouwkundig argument betreft.

...

De tussenkomende partij voegt hier niets wezenlijk aan toe.

In de wederantwoordnota dupliceren de verzoekende partijen:

“ ...

1.1. De miskennen van bijzondere plannen van aanleg

...

Voor een halfopen bebouwing is alvast de hoogte niet conform het BPA W04 Saldoplan Wilsele Noord. Daarin spreekt men immers, wat betreft halfopen bebouwing, niet over de mogelijkheid tot het bouwen van twee verdiepingen, en dit in tegenstelling tot de gesloten bebouwing (zie art. 3.1.2.4 van het BPA W04 Saldoplan Wilsele Noord). Hieruit kan men afleiden dat het bouwen van twee verdiepingen niet is toegestaan in de halfopen bebouwing. Hoe dan ook mag er slechts een maximale hoogte van 7,50 m zijn (art. 3.5.3 van het BPA W04 Saldoplan Wilsele Noord), zodat het – wil men zich aan deze hoogtenorm conformeren – materieel zelfs onmogelijk is om dan nog twee verdiepingen te bouwen. In de bouwaanvraag van Karine De Coster (tussenkomende partij) zijn evenwel twee bouwzones aangevraagd, en die zijn dus goedgekeurd door het bestreden besluit. Daarenboven zijn er onregelmatigheden op het vlak van de afwerking.

Hierna worden dan voor de duidelijkheid nogmaals de geldende regels van het BPA W04 Saldoplan Wilsele Noord aangehaald.

Als het een gesloten bouwzone is, gelden met name de volgende regels:

“3.1 Artikel 11 – zones voor hoofdgebouwen in gesloten bebouwing ...”

De diepte van de bouwstrook voor de vergunde bouwwerken overschrijdt de voorgeschreven maximale diepte van 10 m. Ook is de maximaal voorgeschreven hoogte in geval van bouwen met twee verdiepingen (nl. 9 m) overschreden in het goedgekeurde bouwplan van de tussenkomende partij (dat 11 m hoog is).

Als het een open bebouwing betreft gelden volgende regels.

“3.4 Artikel 14 – zones voor open bebouwing ...”

De bouwdiepte is geenszins gerespecteerd in het geval van de goedgekeurde vergunning van de tussenkomende partij. Er is immers méér dan 15 m voorzien tussen de betrokken voor- en achtergevel.

Als het een halfopen bebouwing betreft gelden volgende regels.

“3.5 Artikel 14bis – zone voor hoofdgebouwen in halfopen bebouwing ...”

Er is in het voorliggende bouwplan van de tussenkomende partij geen rekening gehouden met deze regels, nu er van grens tot grens zal gebouwd worden (dus geen 3 m afstand van de eigendomsgrens) en de bouwgroep eindigt niet met in gelijke materialen opgetrokken en als voorgevel afgewerkte zijgevels (niet-conforme afwerking). Voorts is er een groter dan maximaal toegelaten hoogte, nl. 11 m volgens het plan van de vergunde bouwwerken (met twee verdiepingen) terwijl maar 7,50 m is toegestaan, en dit zonder dat dan twee verdiepingen zijn toegestaan.

In elk van deze hypotheses (gesloten, open of halfopen bebouwing) is er met andere woorden een schending van de geldende regels van het BPA Saldoplan Wilsele Noord.

De verzoekers merken op dat het bestreden besluit, met zijn overwegingen, en in zijn toepassing van het BPA "Saldoplan Wilsele Noord W4" niet alleen strijdig is met precies dit BPA, maar dat deze tegenstrijdigheid ook tegelijk een schending van het gelijkheidsbeginsel inhoudt (beginsel van gelijke behandeling van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en het principe van de gelijke toepassing van de regels inzake ruimtelijke ordening, zonderheid het BPA "Saldoplan Wilsele Noord W4").

...

Voorts zijn er nog de volgende onwettigheden en onregelmatigheden.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat het aangevraagde volgens het bijzonder plan van aanleg 'Wilsele Noord' zoals goedgekeurd bij KB van 18 januari 1962, gelegen is in een zone voor halfopen bebouwing.

2.

Eerste onderdeel

De verzoekende partijen kunnen niet gevolgd worden dat uit de bepalingen 3.1.2 en 2.1 van het bijzonder plan van aanleg "Saldoplan Wilsele Noord" zou volgen dat een meergezinswoning op het bouwperceel niet kan toegelaten worden.

De stedenbouwkundige voorschriften onder 3.1 "artikel 11 – zones voor hoofdgebouwen in gesloten bebouwing" hebben, zoals uit de titel blijkt, betrekking op zones voor gesloten bebouwing, terwijl het bouwperceel gelegen is in een zone voor halfopen bebouwing.

Het stedenbouwkundig voorschrift onder 2.1 bepaalt onder meer dat een woning niet kan gesplitst worden indien daardoor woningen worden gecreëerd met een breedte van minder dan 5 meter. Deze bepaling heeft geen betrekking op, en verbiedt niet, het oprichten van meergezinswoningen.

3.

De verzoekende partijen kunnen evenmin gevolgd worden dat de bestreden beslissing in strijd is met het stedenbouwkundig voorschrift onder 3.1.2.2. Zoals reeds is vastgesteld onder het vorig randnummer hebben de stedenbouwkundige voorschriften onder de titel 3.1. enkel betrekking op zones voor gesloten bebouwing.

4.

De verzoekende partij voeren verder aan dat het aangevraagde strijdig zou zijn met de bepaling onder 1.5.4 van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg "Saldoplan Wilsele Noord".

De stedenbouwkundige voorschriften onder 1.5 betreffen "artikel 5 – materialen en uiterlijke afwerking der gebouwen". Onder 1.5.4 wordt bepaald:

"Indien gebouwd wordt tegen één of meer reeds bestaande gebouwen, dan moeten aard en kleur der gevelmaterialen en van de dakbedekking alsmede gevelhoogte en

dakhellingen in overeenstemming zijn met deze van het bestaande gebouw, het meest maatgevend geldend voor de esthetische aanpassing.”

De verwerende partij overweegt omtrent deze bepaling in de bestreden beslissing:

“ ...

Het spreekt vanzelf dat deze harmonieregel doelt op de aansluiting bij bestaande gebouwen die overeenkomstig het BPA zijn opgericht en niet op die gebouwen die volgens het BPA volledig verkeerd gezoneerd zijn en bedoeld zijn om op termijn te verdwijnen. Een afstemming op deze woningen verwachten zou de doelstellingen van het BPA volledig uithollen een realisatie van het BPA op termijn onmogelijk maken.

... ”

De verzoekende partijen tonen niet aan dat deze beoordeling onjuist zou zijn.

5.

De verzoekende partijen voeren tenslotte onder het eerste onderdeel nog aan dat de bestreden beslissing strijdig zou zijn met de bepaling onder 3.1.2 van het bijzonder plan van aanleg Wilsele Noord – deel Dijle-Vunt.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het bijzonder plan van aanleg Wilsele-Noord werd goedgekeurd bij koninklijk besluit van 18 januari 1962, gedeeltelijk herzien werd bij koninklijk besluit van 20 juni 1974 en in herziening gesteld bij koninklijk besluit van 28 oktober 1977. Bij ministerieel besluit van 2 maart 1995 werd het herziene gedeelte “deel Dijle-Vunt” goedgekeurd.

Onder de voorschriften 1.2 en 1.3 van het bijzonder plan aanleg “Wilsele Noord – deel Dijle-Vunt” wordt bepaald:

“VOORAFGAANDE BEPALINGEN

...

1.2

Het BPA Wilsele-Noord (gedeeltelijke herziening Dijle-Vunt met uitbreiding) is begrensd door [REDACTED], zoals aangeduid op bijhorend plan.

1.3

Onderhavige voorschriften vullen de grafische gegevens van het bestemmingsplan aan. Deze voorschriften gelden enkel voor het gedeelte dat bij deze herzien wordt.”

Uit het voorgaande volgt dat de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg “deel Dijle-Vunt” slechts van toepassing zijn op het gebied zoals bepaald onder het aangehaald voorschrift 1.2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het bouwperceel niet is gelegen in het gebied “deel Dijle-Vunt”. De stedenbouwkundige voorschriften – waaronder 3.1.2 – zijn niet van toepassing op het bouwperceel en hebben bovendien betrekking op een zone voor gesloten bebouwing. Hierboven is reeds vastgesteld dat het bouwperceel is gelegen in een zone voor halfopen bebouwing.

6.

Tweede onderdeel

In het tweede onderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat er niet is voldaan aan de Parkeerverordening van de stad Leuven die bij nieuwbouw voorziet in één parkeerplaats per woongelegenheden en een bijkomende plaats per drie woongelegenheden.

In de bestreden beslissing wordt dienaangaande overwogen:

“ ...

De aanvraag valt onder de toepassing van de parkeerverordening van de stad Leuven. Volgens deze verordening is er bij nieuwbouw één parkeerplaats per woongegelegenheid verplicht en nog een bijkomende plaats per drie woongegelegenheden (voor bezoekers). Dit betekent dat één parkeerplaats te weinig is voorzien. In het geval parkeerplaatsen niet worden aangelegd wordt toepassing gemaakt van art. 6 van de verordening die de toepassing van het belastingsreglement oplegt. Slechts wanneer er in de bestaande plaatselijke ruimtelijke situatie een grote parkeerproblematiek is vast te stellen kan het om ruimtelijke redenen aangewezen zijn om ongeacht het art. 6 de vereiste parkeerplaatsen als een noodzaak aan de vergunning te verbinden. In voorliggend geval werd over de hele lengte van de steenweg een parkeerstrook aangelegd, waarop er geen overmatige parkeerdruk is vast te stellen, zodat het om ruimtelijke reden kan aanvaard worden om de parkeergelegenheid te organiseren zoals is voorgesteld.

...”

Er moet op gewezen worden dat het niet tot de bevoegdheid van de Raad behoort om zijn beoordeling van de feiten in de plaats te stellen van die van de administratieve overheid. De Raad is in de uitoefening van zijn wettigheidsstoezicht enkel bevoegd om na te gaan of de overheid bij het beoordelen van het administratief beroep 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.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de aangehaalde overweging onjuist of kennelijk onredelijk zouden zijn door de loutere bewering dat er “nu reeds te weinig parkeerplaats in de buurt zou zijn”, dat men slechts kan parkeren aan één zijde van de weg en dat gezinnen nu meestal twee wagens hebben.

7.

In de wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen dat ook rekening houdend met de stedenbouwkundige voorschriften bepaald onder 3.4 “artikel 14 – zones voor open bebouwing” en 3.5 “artikel 14bis – zone voor hoofdgebouwen in halfopen bebouwing” van het bijzonder plan van aanleg W04 Saldoplan Wilsele Noord, het aangevraagde strijdig is met de maximale hoogte van 7,5 meter, dat het aangevraagde strijdig is met het gelijkheidsbeginsel en dat “de nieuwbouw”, rekening houdend met de “gemene muur van 3,55 m (...) én de doorgangsweg als erfdienstbaarheid ten belope van 3,60 m” niet kan worden geplaatst op “de vooropgestelde afstand van 13,20 m”.

Dergelijke nieuwe middelen kunnen niet voor het eerst worden aangevoerd in de wederantwoordnota en zijn derhalve onontvankelijk.

8.

Het eerste middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In het tweede middel voeren de verzoekende partijen de onverenigbaarheid met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening aan en de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten onder meer uiteen:

“ ...

De omvang van het project is overdreven gelet op de plaatselijke gesteldheid, en is niet in harmonie met de omgeving, zoals ook blijkt aan de hand van het totaal volume van de geplande nieuwbouw, de hoogte van het gebouw, de totale bebouwde oppervlakte, het aantal bouwlagen en het aantal woningen.

Hoe dan ook respecteert het voorgenomen project de draagkracht van de buurt (zie ook het begrip “ruimtelijke draagkracht” in artikel 1.1.4 VCRO) niet. De grootte en de omvang van het project strookt niet met de capaciteit van het terrein en de buurt.

De te bouwen woning is veel te groot en zeker veel te hoog voor deze omgeving, en past (dan) ook niet in het huidig kader van de woningen.

Er moet tevens worden vastgesteld dat het voorliggende ontwerp dat het voorwerp uitmaakt van de litigieuze stedenbouwkundige aanvraag zich niet in de betrokken omgeving inpast door de overdreven kroonlijst- en nokhoogte. Het voorgesteld volume is hierdoor niet in harmonie met de omgeving. Ook de stad Leuven heeft in die zin geoordeeld in haar weigeringsbesluit van 16 september 2011. Er anders over oordelen strijdt (kennelijk) met de geldende regelgeving en stedenbouwkundige voorschriften, algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met name het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De schaal en omvang van het project strookt niet met de capaciteit van het terrein en de buurt. De mobiliteitsimpact is veel groter dan voorgesteld door de indieners. De bouwdichtheid is te hoog, het ruimtegebruik niet kwalitatief.

Dat de inpassing van het vergunde pand niet past in de omgeving blijkt ook uit de verscheidene aspecten van schade of nadeel voor de omgeving en specifiek voor de heer en mevrouw [REDACTED]. Het gaat dan meer bepaald om de volgende aspecten.

– Inbreuk op de privacy

Ondanks de juridische regels en beginselen dat niemand mag worden onderworpen aan willekeurige of onwettige inmenging in zijn privéleven, gezinsleven of zijn huis, worden de heer en mevrouw [REDACTED] manifest gehinderd in hun persoonlijke vrijheid of privacy.

De voorgevel van het nieuwe pand zou reeds ingeplant worden in de helft van het aangelegd terras dat behoort bij de woning van de heer en mevrouw [REDACTED].

In de woning van de heer en mevrouw [REDACTED] zijn alle ramen evenwel aan de achterzijde van de woning geplaatst doordat het een gesloten bebouwing is.

Op de eerste verdieping van hun woning bevindt zich het raam van de slaapkamer en de badkamer; op het gelijkvloers, de keuken, de leefruimte ('living') met een raam van 4m lang en 2m hoog. Wanneer de inwoners van de nieuwe appartementen thuis zijn hebben ze zicht op heel de achterzijde van de woning van de heer en mevrouw [REDACTED] en van het bijhorend terras.

Dus op het terras kunnen de heer en mevrouw [REDACTED] ook niet meer gaan zitten, vermits ze dan ook daar geen privacy meer zullen hebben. Ook als zij bezoek ontvangen zal dat vervelend zijn om met deze mensen (vrienden, familie,...) op het terras te gaan zitten.

- Zon en lichtinval

Door het bouwen van een muur van 11 m hoog en 15 m lang komt heel de achterbouw in de schaduw te liggen, waardoor veel zonlicht en daglicht wordt ontnomen aan de woning van de heer en mevrouw [REDACTED].

Als zij 's avonds thuis komen van het werk zullen zij niet meer op het terras in de zon kunnen gaan zitten door de hoge muur, of beter: hoge gebouw. Ook de tuin zal voor een groot gedeelte in de schaduw liggen, terwijl men wettelijk gezien geen licht mag wegnemen bij de bureu.

- Lawaai en burenhinder

Door lawaai en geluidshinder wordt de levenskwaliteit van een mens sterk verminderd, hetgeen in casu ook het geval is voor de heer en mevrouw [REDACTED] ingeval de geplande nieuwbouw (onmiddellijk) wordt uitgevoerd.

- Parking

Er ontstaat ook een groot mobiliteitsprobleem bij het voorgenomen project gelet op de bestaande bewoning en verkeersdrukte. Hiervoor kan er verwezen worden naar de uiteenzetting hierboven m.b.t. schending Parkeerverordening.

- Waardevermindering woning

De woning van de heer en mevrouw [REDACTED] zal verminderen in waarde.

Doordat de doorgangsweg zal (moeten) worden verplaatst komt die nu achter het raam van de living en het aangelegd terras van de woning van de heer en mevrouw [REDACTED] te liggen, alsmede tegelijk voor de garagepoort van de bewoner van het nieuwe appartement op het gelijkvloers. Er valt niet goed in te zien hoe de heer en mevrouw [REDACTED] gebruik kunnen maken van het terras en de doorgangsweg.

Besluit:

Uit al deze elementen blijkt dat de in de omgeving bestaande toestand geen zulke verbouwing verdraagt als de voorliggende. De aangevraagde bouwwerken strijden dus met een goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1 §2, 1° VCRO, onder meer op het vlak van de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid, alsook visueel-vormelijke elementen en gebruikshinder. Tevens zijn er diverse hinderaspecten verbonden aan de voorgenomen verbouwing. De Deputatie heeft een kennelijk onredelijke en onzorgvuldige toetsing gedaan aan de notie

van de “goede plaatselijke ruimtelijke ordening”. Hiermee ligt meteen een schending voor van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met name het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel. Ook houdt de Deputatie van Vlaams-Brabant als vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde te weinig rekening met de in de omgeving bestaande toestand volgens artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO.
...”

De verwerende partij repliceert:

“...
Verzoekende partij haalt enkele algemene beginselen aan in haar verzoekschrift van behoorlijk bestuur, en tracht deze daarna te staven aan de hand van concrete argumenten.

Het eerste argument van verzoekende partij betreft de grootte en de omvang van het project, welk niet zou stroken met de capaciteit van het terrein en de buurt.

Er wordt enkel verwezen naar het “volume van het gebouw”, zonder verder te concretiseren, zodat hier geen argument uit kan worden afgeleid.

Verzoekende partij vermeldt enkel de kroonlijst -en nokhoogte, maar deze argumentatie werd reeds aangehaald in haar eerste middel, zodat het een loutere herhaling betreft, zodat verwerende partij verwijst naar haar uiteenzetting dienaangaande onder 7.1.4 van haar nota.

Verzoekende partij formuleert vervolgens een bezwaar omtrent de inbreuk op privacy, en stelt dat ondanks de juridische regels en beginselen niemand mag worden onderworpen aan willekeurige en onwettige inmenging, maar preciseert niet om welke juridische regels en beginselen het gaat, zodat verwerende partij hierop geen verweer kan formuleren.

Hetzelfde geldt voor het argument van de zon -en lichtinval, waarbij volgens verzoekende partij “wettelijk gezien” geen licht mag worden weggenomen bij de burens. Er wordt geen grond vermeld zodat verwerende partij hierop geen antwoord kan formuleren.

Hetzelfde kan worden gezegd aangaande de argumentatie omtrent lawaai en burenhinder, hetgeen trouwens een louter speculatief argument betreft.

Nogmaals herhaalt verzoekende partij op overbodige wijze de argumentatie omtrent de parkeergelegenheid.

Verzoekende partij stelt tenslotte dat er een waardevermindering van haar woning zal optreden, maar preciseert niet hoe, zodat ook op dit argument geen verweer kan worden geboden.
...”

De tussenkomen partij voegt hier niets wezenlijk aan toe.

De verzoekende partijen dupliceren in hun wederantwoordnota:

“...
Grootte en omvang van het goedgekeurde bouwproject

Het geplande bouwproject van tussenkomende partij zal 11 m hoog en 10,70 m breed zijn. De dakgoot van deze woning zal 1,34 m hoger zijn dan de naastgelegen woningen, en de nok is zelfs 3 m hoger, zodoende dat er een zeer imposante woning wordt gebouwd tussen de bestaande woningen. Ook esthetisch is dit een onverantwoord zicht.

De deputatie Vlaams-Brabant besluit dat er in de gesloten zone van 3 woningen de middelste mag afgebroken worden, om er meergezinswoningen te bouwen (1 appartement en 2 duplex appartementen), en dat 13,20 m achteruit. In deze straat staat er echter GEEN enkele woning met 2 verdiepingen. Het zijn allemaal eengezinswoningen. Dus de meergezinswoning die gebouwd wordt staat in de tuin ten opzichte van de andere woningen. Het wordt dan een inkijk van de straat, nl. in een U-vorm.

De deputatie van Vlaams Brabant houdt geen rekening met de huizen die er al staan, terwijl er in het BPA vermeld is dat ingeval er gebouwd wordt met twee verdiepingen de hoogte der gebouwen minstens 8,50 m en ten hoogste 9 m kan bedragen (gesloten bebouwing: art. 3.1.2.4 BPA "Saldoplan Wilsele Noord W4).

De woningen die tussenkomende partij plant te bouwen en waarvoor een vergunning werd verleend krachtens het bestreden besluit is wel 10,70 m breed langs de voorgevel en 11 m hoog! Deze grootte en omvang overschrijdt de normale, evenwichtige grootte en omvang e.d.

De verwerende partij gaat dus niet, of minstens op niet zorgvuldige en evenwichtige wijze, na of het nieuwe woonproject wel past in de kader met de andere woningen.

Hoe dan ook verwijzen de verzoekers naar de uiteenzetting hierboven om concreet te staven dat de omvang van het project overdreven is gelet op de plaatselijke gesteldheid, en niet in harmonie is met de omgeving, zoals ook blijkt aan de hand van het totaal volume van de geplande nieuwbouw, de hoogte van het gebouw, de totale bebouwde oppervlakte, het aantal bouwlagen en het aantal woningen. Ook het enkele feit dat de voormelde rechtsregels en –beginselen (zie ook de uiteenzetting hierboven in verband met de schending van de geldende BPA's) zijn geschonden, toont de onverenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening aan.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat de schaal en omvang van het aangevraagde strijdt met de draagkracht van het perceel en de omgeving en dat het project hinderlijk is naar onder meer privacy, zon- en lichtinval, lawaai en burenhinder, parkeren en waarde van de woning van de aanpalenden.

2.

Het is de taak van de vergunningverlenende overheid geval per geval te onderzoeken of het aangevraagde beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht, kan hij enkel aan de hand van de concrete gegevens van de zaak nagaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen bouwwerken verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening.

3.

In de bestreden beslissing wordt onder meer overwogen:

“
...

De realisatie van deze BPA-doelstellingen leidt tot een conflict met de aanpalende lagere volumes, gelegen dicht bij de straat. In het betrokken project werd gekozen voor een maximalistische invulling van de mogelijkheden binnen het BPA. De toepassing van het BPA leidt tot een groter, hoger, dieper gebouw met een ruimer bouwprogramma dan de betrokken aanpalende eengezinswoningen. Dit leidt ook tot een volume dat zeer grote wachtgevels creëert ter hoogte van de tuinen van de aanpalende panden. De stelling van de nabuur dat de typologie tussen beide aanpalende gebouwen afwijkend is en de visueel-esthetische impact groot is, kan bijgetreden worden. Het is echter duidelijk dat het BPA heeft aangestuurd op een kernversterkende invulling met meer grootschalige bebouwing en hogere woningdichtheden, waarbij op een sanering wordt aangestuurd die de woningen aan de straat op termijn laat verdwijnen. Dit hangt ook samen met de rooilijnplannen van de voorliggende weg. De naburen worden verondersteld kennis te hebben van de sanering die voor deze plaats al zeer lang gepland is en waartoe nu een eerste aanzet wordt gegeven.

In andere straatgedeeltes werden dergelijke aanzetten ook al gegeven en, verspreid over de steenweg, komen meerdere precedentes van appartementsbouw voor. De realisatie van deze doelstelling leidt onvermijdelijk plaatselijk tot schaalbreuken die een meer dan gewone hinder (bezonning en lichtinval, privacy) met zich zullen brengen voor de aanpalende panden. Deze tijdelijke schaalbreuken zijn een ambitieuze, maar weloverwogen optie binnen het BPA. Op deze wijze wordt aanvang gemaakt van de toekomstige ordening van dit gebied. Gelijkaardige mogelijkheden worden daarbij gecreëerd voor de aanpalende rij woningen.

Uit ruimtelijk oogpunt kunnen de weigeringsmotieven inzake de hoogte van het gebouw (kroonlijst en nokhoogte) en de schaalbreuk die daar mee samenhangt onderschreven worden. In deze dient echter gesteld dat dit om een voorlopige situatie gaat en het BPA sturend is om tot een toekomstige harmonie te komen. Artikel 4.3.1.§2, 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingscriteria) bepaalt dat indien het aangevraagde gelegen is een gebied dat geordend wordt door een BPA en hierin de aandachtspunten voor toetsing aan de ruimtelijke ordening vervat zijn, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Hier is volledig voldaan aan de voorschriften van het BPA, zodat een verder uitgewerkte toetsing aan de andere beginselen niet langer relevant is. De V/T-index van het project (ca.0.5) en de woningdichtheid van ca.30 woningen per ha is ook niet overdreven, en werd door het BPA afdoende aan banden gelegd.

...”

Uit deze overweging blijkt dat de verwerende partij aandacht heeft besteed aan de schaal en omvang van het aangevraagde. De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing uitdrukkelijk waarom een “groter, hoger, dieper gebouw met een ruimer bouwprogramma dan de betrokken aanpalende eengezinswoningen” met een grote visueel-esthetische impact en met een “meer dan gewone hinder” voor de aanpalenden, toch kan vergund worden.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de voormelde motivering van het bestreden besluit zou steunen op onjuiste gegevens of op een niet correcte beoordeling van de gegevens. Rekening houdend met de marginale toetsingsbevoegdheid die de Raad ter zake heeft, brengen de verzoekende partijen geen overtuigende argumenten bij dat de vergunningsverlenende overheid de grenzen van de haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid heeft overschreden en de aanvraag kennelijk onredelijk heeft beoordeeld.

Het betoog van de verzoekende partijen lijkt in essentie beperkt tot opportuïteïtskritiek waarover de Raad zich niet kan uitspreken. De Raad is niet bevoegd tot een herbeoordeling van de goede ruimtelijke ordening van het voorwerp van een vergunningsbeslissing.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 350,00 euro, komen ten laste van de verzoekende partijen.
3. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 12 december 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Ingrid VAN AKEN

Nathalie DE CLERCQ