

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0751 van 8 maart 2016
in de zaak 1314/0139/A/2/0112

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

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

verzoekende partij

tegen:

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

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

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partij:*

de heer **Jo VAN ATTENHOVE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Bert KELCHTERMANS en Julie LAUWERS
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolvengracht 38, bus 2
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 6 november 2013 de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 22 augustus 2013.

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

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

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 3001 Leuven (Heverlee), Groenveldstraat 49, met als kadastrale omschrijving Afdeling 11, sectie D, nummers 130a2 en 130b2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 19 januari, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Liesbeth PEETERS die *loco* advocaat Bert BEELEN verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Julie LAUWERS die *loco* advocaat Thomas RYCKALTS verschijnt voor de tussenkomen- de partij, zijn gehoord.

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO en van het Procedurebesluit hebben betrekking op deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer Jo VAN ATTENHOVE verzoekt met een aangetekende brief van 27 januari 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 20 maart 2014 de tussenkomen- de partij, die de aanvrager is van de vergunning, toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Het verzoek tot tussenkomst is tijdig en regelmatig ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

1.

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

2.

Op 31 december 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomen- de partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een nieuwe aanvraag in, ditmaal voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het afbreken van een bestaande woning en het*

bouwen van studentenkamers en een woning” met eenzelfde kadastrale omschrijving. De aanvraag beoogt de nieuwbouw van 32 woonentiteiten, met name 31 studentenkamers en 1 appartement, en de afbraak van de bestaande woning in halfopen bebouwing.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 vastgestelde gewestplan “Leuven”, gelegen in woongebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt. Op 24 februari 2012 verzaakte onder meer de tussenkomen partij aan de behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling “HEV 3577-Groenveldstraat (47) en 49 te 3001 Heverlee”, waarvan akte werd genomen door het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven op 2 maart 2012.

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

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

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

“ ...

Openbaar onderzoek

...

De bezwaarschriften omvatten:

1. + 2. Bestemming en ruimtelijke ordening. De goedgekeurde verkaveling bepaalt dat het gaat om een perceel bestemd voor ééngezinswoning in halfopen bebouwing. Huidig project voldoet hier helemaal niet aan. De bijkomende studentenhuisvesting verstoort het evenwicht tussen eengezinswoningen en studentenhuisvesting in de onmiddellijke omgeving. Dit druist in tegen de geest van de Algemene Bouwverordening Leuven.

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

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

Behandeling van de bezwaarschriften:

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

3. De terreindoorsneden komen niet helemaal overeen met de realiteit, maar zouden opgelost kunnen worden zonder hinder voor de aanpalende burens. Het natuurlijke

terreinprofiel dat verkeerdelijk vlak werd weergegeven kan achteraan volledig gevolgd worden. Ter hoogte van de linkerperceelsgrens werd een keermuur voorzien. De impact van deze keermuur op het aanpalende perceel kan niet ingeschat worden doordat ze niet werd weergegeven op de terreinsnede en het natuurlijke maaiveld ter hoogte van de inrit ook niet werd weergegeven. Het bezwaarschrift wordt bijgevolg gedeeltelijk weerhouden.

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

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

Externe adviezen

...

Toetsing

Voorschriften inzake ruimtelijke ordening

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

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

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

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

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

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

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

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

2.b. Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening

De bouwplaats is volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij KB van 7 april 1977, gelegen in woongebied. Het ingediend project is in overeenstemming met de planologische voorschriften gevoegd bij dit gewestplan (i.c. artikel 5 van het KB van 28.12.1972) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

De bouwplaats is niet gelegen binnen het plangebied van een bijzonder plan van aanleg. De bouwplaats is gelegen in verkaveling HEV 357, goedgekeurd op 20-01-2006. De aanvrager heeft aan deze verkaveling verzaakt op 02-03-2012. De verkavelingsvoorschriften zijn wegens de verzaking aan de goedgekeurde verkaveling niet meer van toepassing.

De bouwplaats is niet gelegen binnen het kernwinkelgebied.

2.c. Verenigbaarheid met andere voorschriften

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

Hoofdstuk 2:

□ artikel 4.1.1. De bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt maximaal 12 meter. Het ontwerp voorziet een bouwdiepte tot 12,5m. Dit is niet aanvaardbaar. De terrassen dienen binnen de 12m bouwdiepte te blijven. De huidige aanvraag overschrijdt deze bouwdiepte ruimschoots.

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

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

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

Hoofdstuk 3:

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

Hoofdstuk 4:

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

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

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

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

2.d. Beoordeling van de externe adviezen

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

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

Er werd een voorwaardelijk gunstig advies verstrekt door VOM in de brief van 04-02-2013. De breedte van de toegang tot de parking moet verbreden en de toegangshelling minder steil

2.e. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

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

In samenspraak met de KULeuven heeft het college van burgemeester en schepenen een aantal kwaliteitseisen voor studentenprojecten goedgekeurd. Deze kwaliteitseisen beogen de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening inzake hinderaspecten en gebruiksgenot zoals voorgeschreven in de Vlaamse codex ruimtelijke ordening artikel 4.3.1.§2. Het huidige project voldoet helemaal niet aan deze kwaliteitseisen. Om in aanmerking te komen voor vervangbouw van een bestaande eengezinswoning moet de locatie in de eerste plaats geselecteerd worden om toegevoegd te worden tot de lijst met locaties voor studentenhuisvesting. Huidige projectlocatie komt niet voor op deze lijst. Bovendien is de omvang van het project te klein om in aanmerking te komen voor een studentencomplex. De kwaliteitseisen schrijven immers voor dat een nieuwbouw minimaal 50 studentenkamers moet bevatten. De huidige aanvraag bevat slechts 31 studentenkamers en voldoet qua volume ook niet aan de goede ruimtelijke ordening.

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

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

2.f. Watertoets

[...]

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

2.h. Toegankelijkheid

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

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

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

° De toegangsdeur tot het gebouw en de woonentiteiten op het gelijkvloers, art. 22 tem. 26;

° Het gemeenschappelijk looppad achter de inkomdeur op het gelijkvloers, art. 15 tem 17;

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

Deze aanvraag wordt **gunstig** geadviseerd.

2.i. Screening opmaak milieueffectrapport (MER)

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

2.j. Advies van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar

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

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

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

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

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.

...

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

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

“ ...

5. Bespreking

...

5.6 Openbaar onderzoek

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

Dit bezwaarschrift handelt voornamelijk over:

-de aanvraag is in strijd met de algemene bouwverordening, die stelt dat jonge gezinnen in de stad moeten ondersteund worden;

-de aanvraag gaat regelrecht in tegen het woonontwikkelingsbeleid van de stad dat zich richt op het vrijwaren van bestaande woningen van opdeling en het aanbod van grote woningen maximaal wenst te behouden;

-de aanvraag is in strijd met de verkavelingsvoorschriften die ooit voor dit perceel werden goedgekeurd, die stelt dat de voorliggende woning een eengezinswoning betreft, die stelt dat er geen reliëfwijzigingen zijn toegelaten voor tuinen, en dat er geen garages toegestaan worden onder het bestaande voorliggende stoeppeil;

-het aantal bijkomende studenten is te groot waardoor het evenwicht verstoord wordt;

-het aantal parkeerplaatsen in het gebouw is groot, een groot aantal bijkomende auto's zal de levenskwaliteit in de straat en in de buurt van de school verstoren, de aanwezigheid van de Colruyt, een kleuter- en lagere school, een dansschool en een kinderdagverblijf zorgen al voor overbelasting in de straat;

-wanneer 2 percelen worden samengevoegd dient er nadien eveneens een woning met een oppervlakte van meer dan 110m² en een aaneengesloten private buitenruimte van meer dan 16m² per woning of per perceel gerealiseerd worden met een maximum van drie kamers, de bouwheer beweert dat de oppervlakte van de te slopen woning 279.3m² bedraagt, dit is niet correct;

-de Groenveldstraat is niet geselecteerd als projectlocatie voor grootschalige studentenhuysvestiging;

-de niveauverschillen in de tuinzone zijn niet duidelijk en correct weergegeven op de bouwaanvraagplannen, er zal een groot niveauverschil moeten opgevangen worden ter hoogte van de perceelsgrens tussen de twee tuinen ofwel een serieuze ophoging van meer dan 1m, deze hoogteverschillen hebben een groot effect op de verhouding tussen de nieuwe blok en de bestaande woning links;

-de kelder zal 2m boven het maaiveld in de tuin uitsteken, de bouwdiepte van 15m op de benedenverdieping wordt dus overschreden.

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

5.7 Beoordeling

a) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale

verordeningen. Er worden regenwaterputten voorzien met een totale capaciteit van 22500 liter, de ingevulde 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.

b) Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Er werd op 2 maart 2012 immers verzaakt aan de goedgekeurde verkaveling HEV357. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het oprichten van een meergezinswoning is niet in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

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

d) De aanvraag valt onder de toepassing van de algemene bouwverordening van de stad Leuven. Dit maakt dat zowel aan de inplanting als aan de kwaliteit van de woningen een groot aantal voorschriften zijn verbonden.

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

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

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

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

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

Artikel 7.1, hoofdstuk 2, bepaalt dat de kroonlijsthoogte van de gebouwen niet kleiner dan de laagste aanpalende en niet groter dan de hoogst aanpalende mag zijn. Artikel 7.2, hoofdstuk 2 volgt dezelfde redenering voor het aantal bouwlagen. Zowel de rechter als linker aanpalende woning hebben twee bouwlagen en een zadeldak. De kroonlijsthoogte varieert tussen 5.75m en 6.6m. Het voorliggend project voorziet een kroonlijsthoogte van 6.6m. Het aantal bouwlagen (2) wordt niet gerespecteerd. Het project is gelegen in het

deel van de straat dat, behoudens een enkele uitzondering, een homogeen karakter heeft. De woningen staan allen kort tegen de straat ingeplant en hebben 2 bouwlagen met zadeldak. Het is niet opportuun om het aantal bouwlagen op te trekken van 2 naar 2.5, maar met een kleinschaliger project, dat wel voldoet aan de verordening, kan hieraan tegemoet gekomen worden. Ook de gevelafwerking met roodbruine gevelsteen is kenmerkend.

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

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

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

k) In het algemeen kan gesteld worden dat de nodige inspanningen werden geleverd om aan de opmerkingen uit het vorige besluit te voldoen. Zo werd de kroonlijsthoogte en de bouwdiepte drastisch verkleind. Echter, in het vorige besluit werd reeds gewezen op het belang van een grondige opmeting van de bestaande toestand van de te slopen woning. In deze procedure blijkt dat de netto vloeroppervlakte van de woning kleiner is dan 250m² (maximaal circa 239m²). Volgens artikel 2.1.2 en artikel 2.3.2 van hoofdstuk 4 kunnen in dat geval op voorliggende site voor elk perceel maximaal drie kamers gerealiseerd worden, telkens in combinatie met een woning met een netto vloeroppervlakte van minimaal 110m² en een individuele buitenruimte van minimaal 16m². De algemene bouwverordening voorziet een aantal afwijkingsmogelijkheden voor bepalingen uit hoofdstuk 2 en 3. Voor hoofdstuk 4, dat onder meer handelt over het opdelen in meerdere woongelegenheden, kunnen in geen geval afwijkingen worden toegestaan. De voorliggende aanvraag komt dus niet in aanmerking voor vergunning.

Conclusie

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

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

Voorstel van beslissing

1) Het beroep van de heer Mark Bollen, architect Hoekstraat 1 bus 18, 3910 Neerpelt namens Jo Van Attenhoven, aanvrager, niet inwilligen.

2) De stedenbouwkundige vergunning inzake het afbreken van een bestaande woning en de nieuwbouw van een eengezinswoning met studentenkamers, gelegen Groenveldstraat 49 te Leuven (Heverlee), kadastraal bekend: afdeling 11, sectie D, perceelnummer 130a2 en 130b2, weigeren.

...

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

“ ...

5. Bespreking

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

[...]

5.6 Openbaar onderzoek

[...]

5.7 Beoordeling

a) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. Er worden regenwaterputten voorzien met een totale capaciteit van 22500 liter, de ingevulde aanstijpelingen bevinden zich bij de aanvraag. De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen omtrent het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Er werd op 2 maart 2012 immers verzaakt aan de goedgekeurde verkaveling HEV357. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het oprichten van een meergezinswoning is niet in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

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

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

d) De aanvraag valt onder de toepassing van de algemene bouwverordening van de stad Leuven. Dit maakt dat zowel aan de inplanting als aan de kwaliteit van de woningen een groot aantal voorschriften zijn verbonden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

j) In het algemeen kan gesteld worden dat de nodige inspanningen werden geleverd om aan de opmerkingen uit het vorige besluit te voldoen. Zo werd de kroonlijsthoogte en de bouwdiepte drastisch verkleind. In toepassing op artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen verder geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. De aanvrager bracht snedes aan waaruit blijkt dat de ingrepen aan het reliëf aanvaardbaar zijn ten aanzien van de linker buur. Evenmin wordt er op een onaanvaardbare manier geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep onder meer door de doorlopende kroonlijst en materialisatie een beperkte impact. De schaal en bouwdichtheid zijn binnen deze randstedelijke context aanvaardbaar. De aanvraag heeft slechts een minimale impact op de mobiliteit. Functioneel is de bestemming inpasbaar gezien de planologische verenigbaarheid.

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

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

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

7. Besluit

Artikel 1

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

Art. 2

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

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

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

...

Dit is de bestreden beslissing.

De heer Ivo TALBOOM heeft door neerlegging ter griffie op 4 november 2013 een beroep ingesteld dat strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van deze bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1314/0130/SA/2/0137.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

De verzoekende partij is een bij het dossier vergunningverlenend bestuursorgaan. Uit het dossier blijkt dat het verzoek tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1 en 4.2.19 VCRO, van artikel 4.1 van hoofdstuk II, de artikelen 3.1, 3.2 en 3.3 van hoofdstuk I van de algemene bouwverordening Leuven (hierna: ABL), alsmede de schending van een aantal beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en de formele en materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij zet uiteen dat de bestreden beslissing als voorwaarde bij de vergunning oplegt dat de bouwdiepte op de verdiepen, die varieert van 12,5 m tot 12,75 m beperkt wordt tot 12 m en tot 12,5 m ter hoogte van de uitsprong. Zij werpt op dat artikel 4.1.1 van hoofdstuk II van de ABL bepaalt dat de bouwdiepte op de verdiepingen maximaal 12 mag bedragen. Aangezien de voorwaarde voorziet in een bouwdiepte die meer bedraagt dan 12 m, schendt de bestreden beslissing die bepaling. Zij verwijst naar haar eigen weigeringsbeslissing en naar het negatief advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Verder legt de verzoekende partij uit dat de opgelegde voorwaarde niet uitvoerbaar is en evenmin redelijk en in verhouding staat met de aanvraag. Volgens haar brengt de aanzienlijke beperking van de bouwdiepte met zich dat de hele draagstructuur van het vergunde project herbekeken moet worden. Zij meent dan ook dat er nog moeilijk beweerd kan worden dat de opgelegde voorwaarde betrekking heeft op een kennelijk bijkomstige zaak in de zin van artikel 4.2.19 VCRO.

Tot slot houdt zij voor dat de bestreden beslissing in strijd is met het zorgvuldigheids- en het rechtszekerheidsbeginsel omdat uit de beslissing niet duidelijk op te maken is wat nu het precieze

voorwerp is van de vergunning en wat er buiten valt. Zij vindt het onder andere niet duidelijk of de bouwdiepte over de hele breedte van de verdiepen beperkt wordt tot 12 meter, of dat er toch een afwijking tot 12,5 m mogelijk blijft ter hoogte van de uitsprong. De verzoekende partij eindigt haar betoog met het besluit dat de bestreden beslissing niet motiveert waarom er in een afwijking van de bouwverordening wordt voorzien. De verwerende partij was hiertoe verplicht op grond van de artikelen 3.1, 3.2 en 3.3 ABL en de materiële en de formele zorgvuldigheidsplicht.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de verzoekende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verkeerd opvat. De PSA stelde enkel vast dat volgens artikel 4.1 van hoofdstuk II van de ABL de bouwdiepte op de verdiepen slechts 12 m mag bedragen met inbegrip van terrassen op platte daken. Hij stelt in zijn verslag dat het platte dak in casu niet is aangeduid als terras, maar dat door de oprichting van een borstwering en de raamopeningen op vloerniveau het dak er zich wel toe leent. Verder komt de PSA tot de vaststelling dat de bouwdiepte van de aanvraag varieert van 12,25 m tot en met 12,75 m en dus de toegelaten bouwdiepte op de verdiepen overschrijdt. Zij licht toe dat zij er het volgende aan toegevoegd heeft: *“de maximale bouwdiepte op de verdieping bedraagt 12m en 12,5m ter hoogte van de uitsprong”*. Zij verklaart dat zij de opmerkingen van de PSA heeft overgenomen en enkel toevoegt dat de bouwdiepte beperkt wordt tot 12 m zodat het plat dak niet als terras gebruikt kan worden. Ter hoogte van de uitsprong staat zij een afwijkende bouwdiepte van 12,5 m toe wat volgens haar in overeenstemming is met artikel 8.3 ABL.

De verwerende partij benadrukt nog dat dat de door haar opgelegde voorwaarden wettig zijn en dat het betoog van de verzoekende partij ongegrond is. Zij werpt op dat de bouwdiepte van de aanvraag al 12 m bedraagt en de opgelegde beperking er enkel toe dient om te vermijden dat de bouwdiepte wordt overschreden. Verwijzend naar de memorie van toelichting bij artikel 4.2.19 VCRO besluit de verwerende partij dat de opgelegde voorwaarde een niet substantieel karakter heeft en voldoende duidelijk is omschreven.

3.

De tussenkomende partij stelt dat het middel feitelijke grondslag mist. Zij stelt dat de opgelegde voorwaarde wel degelijk gaat over een kennelijk bijkomstige zaak. Daarnaast beklemtoint zij dat de oorspronkelijke bouwplannen afgedrukt werden met een schaalfout, waardoor de afmetingen op die plannen niet stroken met de werkelijkheid. De tussenkomende partij verduidelijkt dat zij tijdens de hoorzitting in administratief beroep nieuwe plannen heeft neergelegd waarop wel de juiste bouwdiepte op de verdiepen (12 m) wordt aangegeven. De verzoekende partij komt volgens de tussenkomende partij dus verkeerdelijk tot het besluit dat de opgelegde voorwaarde een herdenking van de hele draagstructuur vereist.

Daarnaast zet de tussenkomende partij uiteen dat het plat dak niet als terras is voorzien en dat de bouwdiepte op de verdiepingen beperkt blijft tot 12 m zoals artikel 4.1.1 van hoofdstuk 2 ABL voorschrijft. Met de opgelegde voorwaarde wordt enkel vermeden dat het plat dak alsnog als terras zou ingericht worden. De tussenkomende partij eindigt haar uiteenzetting met de vaststelling dat de uitsprong van 0,5 m niet in de bouwdiepte berekend wordt en dus artikel 8.3.1 ABL respecteert.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat er geen sprake is van een normale uitsprong omdat de oorspronkelijke gevel niet meer herkenbaar is.

Beoordeling door de Raad

1.

Met het eerste middel betwist de verzoekende partij in essentie de bouwdiepte van het vergunde project. Zij meent dat het hoegenaamd niet duidelijk is tot welke bouwdiepte de aanvraag nu vergund is. In zoverre de bestreden beslissing de bouwdiepte over de hele breedte beperkt, schendt de bestreden beslissing volgens de verzoekende partij artikel 4.2.19 VCRO. De Raad stelt vast dat zowel uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als uit de bestreden beslissing afgeleid kan worden dat de maximale bouwdiepte van 12 m een determinerend motief uitmaakt van de vergunningsaanvraag.

De ABL definieert in artikel 4 van hoofdstuk I de bouwdiepte als “*de afstand vanaf voorgevel tot en met de achtergevel (van hoofdgebouw en aansluitende bijgebouwen)*”. Artikel 4.1.1 van hoofdstuk II van de ABL bepaalt dat er op de verdiepingen niet dieper gebouwd mag worden dan 12 m.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar motiveert in zijn verslag hierover:

“ ...

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

... ”

De Raad stelt vast dat, zoals de tussenkomende en de verwerende partij opwerpen, de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar besluit dat de bouwdiepte zoals voorzien op de plannen varieert tussen 12,25 m en 12,75 m en dus de maximale bouwdiepte overschrijdt. Hij merkt daarbij evenwel op dat de maat van de bouwdiepte niet overeenkomt met de maat van de gegeven schaal op de plannen. De tussenkomende partij legt uit dat dit komt door een fout bij het afdrucken van de plannen en dat zij tijdens de hoorzitting in administratief beroep nieuwe plannen heeft neergelegd waarop wel de juiste bouwdiepte van 12 m wordt aangegeven.

Op basis van die stukken besluit de verwerende partij:

“ ...

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

... ”

Hoewel enigszins verwarrend gesteld, wordt in de laatste zinsnede van de geciteerde passage door de verwerende partij uitdrukkelijk vermeld dat de maximale bouwdiepte op de verdiepingen 12 meter bedraagt en 12,5 meter ter hoogte van de uitsprong. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, besluit de Raad dat de verwerende partij zorgvuldig heeft gehandeld en op basis van alle relevante feitelijke gegevens heeft beslist dat de aanvraag de toegestane bouwdiepte niet overschrijdt. Dit kan ook zo uit de in graad van beroep voorliggende plannen afgeleid worden. Het argument van de verzoekende partij dat de verwerende partij dit dan ook niet als voorwaarde diende op te nemen in de bestreden beslissing doet aan deze vaststelling geen afbreuk. Een meer zorgvuldige redactie van deze passage had alvast de voorliggende discussie kunnen vermijden.

Verder merkt de Raad op dat de verzoekende partij haar betoog voornamelijk steunt op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zoals reeds vastgesteld, heeft deze ambtenaar zijn verslag opgemaakt op basis van foutief afgedrukte plannen. Voor zover de verzoekende partij op basis van dit verslag de onwettigheid van de bestreden beslissing tracht aan te tonen mist het middel feitelijke grondslag. De verzoekende partij kan niet op een succesvolle wijze voor de Raad een schending van de materiële motiveringsplicht aantonen door zich in haar uiteenzetting hierover te baseren op een verslag dat uitgaat van feitelijk onjuiste gegevens. Dit klemmt des te meer wanneer uit het dossier zelf blijkt dat die gegevens tijdens de administratieve procedure werden rechtgezet en dat de verwerende partij bij het nemen van de bestreden beslissing daar rekening mee heeft gehouden.

2.

De verzoekende partij voert vervolgens aan dat zelfs indien de bouwdiepte 12 meter bedraagt dan nog staat volgens haar vast dat er tot 12,5 m diep wordt gebouwd ter hoogte van de uitsprong en er dus nog steeds wordt afgeweken van de maximaal toegestane bouwdiepte van artikel 4.1. 1 van hoofdstuk II van de ABL.

De artikelen 8.3.1 en 8.3.2 van hoofdstuk II van de ABL bepalen:

“ ...

8.3 Geveluitsprongen

8.3.1 Uitsprongen uit het voorgevelvlak:

- *zijn max. 0.5m diep;*
- *bevinden zich op minimum 0.6m van de perceelsgrens en op minimum 1m van de stoeprand*
- *laten een min. vrije hoogte van 2.50 m onder de uitsprong.*

8.3.2 Uitsprongen uit het achtergevelvlak:

- *zijn slechts toegelaten in zoverre ze zich bevinden binnen de maximale bouwdiepte voor de verdiepingen (12m tenzij aanpalende gebouwen dieper zijn).*

...”

Volgens de neergelegde plannen wordt er enkel aan de voorgevel van het gebouw een uitsprong voorzien. Volgens de ABL is artikel 8.3.1 hierop van toepassing. De verwerende partij stelt in haar antwoordnota volledig onterecht dat uitsprongen zijn toegelaten voor zover ze zich bevinden binnen de maximale bouwdiepte voor de verdiepen. Nergens in artikel 8.3.1 ABL wordt voorgeschreven dat de uitsprong aan de voorgevel slechts toegestaan is binnen de maximale bouwdiepte op de verdiepingen. Dit is een voorwaarde die enkel in artikel 8.3.2 is ingeschreven voor wat betreft de uitsprongen in het achtergevelvlak.

De Raad stelt vast dat de ABL een duidelijk onderscheid maakt tussen uitsprongen in de voorgevel en uitsprongen in de achtergevel. De toelichtende uiteenzetting bij deze bepalingen vermeldt hierover dat uitsprongen aan de achtergevel omzichtiger behandeld dienen te worden omdat die een grotere impact hebben op de privacy van de aanpalende percelen. Terwijl een uitsprong in de voorgevel net de mogelijkheid biedt om meer ruimte, terrassen en interessante zichten te creëren zonder bijkomende hinder voor de burens.

Zoals de tussenkomende partij opwerpt, toont de toegevoegde schets bij de toelichting aan dat de uitsprong in de voorgevel niet wordt meegerekend in de bouwdiepte. Een uitsprong in de voorgevel is volgens artikel 8.3.1 ABL evenwel slechts mogelijk indien voldaan is aan drie cumulatieve voorwaarden. Met name (1) moet de uitsprong maximaal 0,5 m diep zijn, (2) bevindt de uitsprong zich op minimum 0,6 m afstand van de perceelsgrens en op 1m afstand van de stoeprand en (3) laat zij een vrije hoogte van minimaal 2,50 m onder de uitsprong.

Een antwoord op de betwisting of de bestreden beslissing de toegestane bouwdiepte op de verdiepingen overschrijdt hangt dus af van de vraag of de uitsprong in de voorgevel voldoet aan de voorwaarden van artikel 8.3.1 van hoofdstuk II van de ABL. De Raad stelt vast dat (1) de uitsprong 0,5 m diep is, (2) de uitsprong zich op een afstand bevindt van 2,7 m van de links aanpalende perceelsgrens en van meer dan 0,5 m van de rechts aanpalende perceelsgrens. De uitsprong laat een afstand van 1 m van de stoeprand en (3) laat een vrije hoogte van 2.5 m onder de uitsprong. De uitsprong voldoet aldus aan de voorwaarden van artikel 8.3.1 ABL .

Aangezien volgens artikel 8.3.1 ABL de uitsprong in de voorgevel niet tot de bouwdiepte behoort, besluit de Raad dat de verwerende partij niet kennelijk onredelijk heeft beslist dat de aanvraag de maximale bouwdiepte van de verdiepingen niet overschrijdt. De argumentatie van de verzoekende partij dat er geen sprake is van een uitsprong omdat de oorspronkelijke gevel niet behouden blijft mist juridische grondslag. Hiermee voegt zij een voorwaarde toe die niet beschreven staat in artikel 8.3.1 ABL.

3.

Aangezien de bestreden beslissing niet afwijkt van de algemene bouwverordening was de verwerende partij er hoegenaamd ook niet toe verplicht om haar beslissing uitvoeriger te motiveren in overeenstemming met de artikelen 3.1, 3.2 en 3.3 van hoofdstuk I van de ABL. Deze bepalingen vinden uitsluitend toepassing indien de vergunningverlenende overheid afwijkingen toestaat van voorschriften uit hoofdstuk II of III van de ABL. De verzoekende partij kan ook niet gevolgd worden wanneer zij stelt dat het geheel onduidelijk is wat wel en wat niet vergund wordt. Uit de bestreden beslissing is wel degelijk duidelijk wat het voorwerp is van de vergunning.

De voorwaarde waarbij de verwerende partij de bouwdiepte beperkt tot 12 m is dan ook te beschouwen als een kennelijk bijkomstige zaak in de zin van artikel 4.2.19 VCRO. De verwerende partij wenst hiermee immers enkel te vermijden dat er een terras wordt ingericht op het platte dak. De bouwdiepte wordt op zich niet verminderd. Hiermee komt de verwerende partij tegemoet aan de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De Raad besluit dat de verwerende partij niet kennelijk onredelijk heeft beslist dat de bouwdiepte van de aanvraag beperkt blijft tot 12 m en als dusdanig uitgevoerd dient te worden.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 7.1, 7.2, 7.3 en 7.4 van hoofdstuk II en de artikelen 3.1, 3.2 en 3.3 van hoofdstuk I van de ABL, alsook de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, de formele en de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij voert aan dat de bestreden beslissing geen rekening houdt met de bepalingen van de ABL meer bepaald artikel 7.1, 7.2 en 7.3 van hoofdstuk II. Zij zet uiteen dat de aanpalende panden twee bouwlagen tellen met een zadeldak en dat de aanvraag drie bouwlagen telt. Artikel 7.2 vereist volgens haar dat in het huidige geval het aantal bouwlagen beperkt diende te blijven tot twee en dat de aanvraag dus geweigerd diende te worden. Zij meent dat de verwerende partij zich gemakshalve beroept op artikel 7.3 van hoofdstuk II van de ABL om een afwijkend aantal bouwlagen te voorzien. Die bepaling is volgens de verzoekende partij een afwijkingsbepaling die restrictief moet worden toegepast. Zij onderstreept dat artikel 7.3 van hoofdstuk II van de ABL enkel een toepassing vindt indien er sprake is van een tegenstrijdigheid tussen artikel 7.1 (de kroonlijsthoogte) en artikel 7.2 (het aantal bouwlagen). Aangezien de bestreden beslissing afwijkt van de ABL zonder enige grondslag en zonder hierover te motiveren, schendt zij de artikelen 3.1, 3.2 en 3.3 van hoofdstuk 1 ABL. De verzoekende partij benadrukt dat de tussenkomende partij als aanvrager in haar motiveringsnota geen afwijking op het aantal bouwlagen heeft gevraagd.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de kroonlijsthoogte van de aanvraag in overeenstemming is met artikel 7.1 van hoofdstuk II van de ABL en dat dit door de partijen niet wordt betwist. Zij oordeelt vervolgens dat in de mate dat de verzoekende partij een schending aanvoert van artikel 7.1 ABL, het middel niet ontvankelijk is.

De verwerende partij bevestigt dat het aantal bouwlagen niet wordt gerespecteerd, maar dat het heterogene karakter van de Groenveldstraat dit verantwoordt. Tot slot werpt zij op dat artikel 7.3 van hoofdstuk II van de ABL duidelijk bepaalt dat de beperkingen inzake kroonlijsthoogte voorrang hebben op de voorschriften inzake het aantal bouwlagen. De bestreden beslissing past artikel 7.3 toe en wijkt dus niet af van de ABL. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert zijn de artikelen 3.1, 3.2 en 3.3 van hoofdstuk I van de ABL niet van toepassing.

3.

De tussenkomende partij vraagt op grond van artikel 159 van de Grondwet om de artikelen 7.1, 7.2 en 7.3 van hoofdstuk II van de ABL onwettig te verklaren. Zij meent dat deze artikelen op het eerste zicht zeer duidelijk zijn. Indien de verzoekende partij, die toch de ontwerper is van haar eigen bouwverordening, aan deze artikelen een inhoud toedicht die absoluut niet overeenstemt met de werkelijke inhoud van de verordening, en dit leidt tot een verschillende toepassing bij verschillende vergunningverlenende overheden, dan ontstaat er alleen rechtsonzekerheid. Gelet op deze rechtsonzekerheid moeten de artikelen 7.1, 7.2 en 7.3 van hoofdstuk II van de ABL als onwettig beschouwd worden en kunnen deze niet meer aan de tussenkomende partij worden tegengeworpen.

Ten gronde verwijst de tussenkomende partij naar de toepassing van artikel 7.3 van hoofdstuk II van de ABL waarin bepaald wordt dat de beperkingen inzake de kroonlijsthoogte voorrang hebben

op de voorschriften inzake het aantal bouwlagen. Zij stelt dat de verwerende partij (ongeacht of het nu gaat over 2,5 bouwlagen of 3 bouwlagen) terecht heeft vastgesteld dat het project niet aansluit met het aantal bouwlagen van de aanpalende panden, maar dat de kroonlijsthoogte wel aansluiting vindt met de aanpalende gebouwen.

De zinsnede waarbij de verwerende partij verwijst naar het heterogeen karakter van de Groenveldstraat beschouwt de tussenkomende partij als een overtollig motief.

4.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij niets wezenlijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

Hoofdstuk II van de ABL bepaalt met betrekking tot de kroonlijsthoogte en het aantal bouwlagen het volgende:

Artikel 7.1, hoofdstuk II ABL bepaalt:

“De kroonlijsthoogte van een gebouw is:

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

Artikel 7.2, hoofdstuk II ABL bepaalt:

“Het aantal bouwlagen is :

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

Artikel 7.3, hoofdstuk II ABL bepaalt:

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

Er wordt niet betwist dat het aantal bouwlagen van het aangevraagde project niet overeenstemt met de bouwlagen van de aanpalende panden.

De verzoekende partij betwist ook niet dat het aangevraagde project aansluit bij de kroonlijsthoogte van beide aanpalende panden en daardoor in overeenstemming is met artikel 7.1 van de algemene bouwverordening. Er ligt dus geen schending voor van artikel 7.1 van hoofdstuk II van de ABL.

Zoals de verwerende partij in de bestreden beslissing vermeldt, bepaalt artikel 7.3 van hoofdstuk II van de ABL dat de beperkingen inzake de kroonlijsthoogte voorrang hebben op de voorschriften inzake het aantal bouwlagen.

Uit de relevante toelichting van de ABL blijkt dat de aangehaalde bepalingen van hoofdstuk II voornamelijk tot doel hebben om de globale morfologie van de omgeving te respecteren en dat het in eerder heterogene gebieden weinig zinvol is om rekening te houden met een “gemiddelde” gebouwvorm. Vooral de kwaliteit van de aanpalende gebouwen/tuinen en de straat (licht, inijk) vormen randvoorwaarden voor de opbouw van nieuwe projecten. Het is dan ook niet onredelijk dat artikel 7.3 van hoofdstuk II stelt dat de beperkingen inzake de kroonlijsthoogte voorrang hebben

op deze van het aantal bouwlagen. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt vereist de toepassing van artikel 7.3 niet dat er sprake moet zijn van enige tegenstrijdigheid tussen artikel 7.1 en 7.2 van hetzelfde hoofdstuk.

2.

De verzoekende partij bekritiseert de motivering van de bestreden beslissing. Zij benadrukt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag besluit dat de aanvraag gelegen is in een homogeen stuk van de Groenveldstraat en dat een afwijkend aantal bouwlagen niet opportuun is. De bestreden beslissing weerlegt het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als volgt:

“ ...

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

... ”

In tegenstelling tot de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar beoordeelt de verwerende partij de aanvraag in het licht van de gehele Groenveldstraat en in het licht van de toepassing van artikel 7.3 van hoofdstuk II van de ABL.

3.

Uit de toelichting bij haar middel blijkt dat de verzoekende partij van het standpunt vertrekt dat artikel 7.3 van hoofdstuk II van de ABL enkel kan toegepast worden ingeval van tegenstrijdigheid tussen artikel 7.1 en 7.2. Zij vertrekt van het standpunt dat een project zowel aan de beperkingen inzake het aantal bouwlagen én aan de beperkingen inzake de kroonlijsthoogte tegelijkertijd moet voldoen.

Deze door de verzoekende partij voorgestane interpretatie zou enkel tot gevolg hebben dat een nieuwbouwproject, ook al sluit het aan bij de kroonlijsthoogte van de aanpalende gebouwen, zich ook moet richten naar de vroegere gebruikelijke hoogte van de bouwlagen van de aanpalende gebouwen. De ABL heeft met de modernere bouwstijlen rekening gehouden en in artikel 7.3 beslist dat inzake de vooropgestelde beperkingen, deze van de kroonlijsthoogte voorrang hebben.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing bijgevolg niet ten onrechte vast dat de bepaling omtrent de kroonlijsthoogte voorrang heeft op de bepaling omtrent het aantal bouwlagen.

De verzoekende partij vertrekt tevens van een verkeerd uitgangspunt wanneer zij meent dat de verwerende partij, wat betreft het aantal bouwlagen, een afwijking had moeten verlenen op grond van de artikelen 3.1, 3.2 en 3.3 van hoofdstuk I van de ABL.

Aangezien de bestreden beslissing immers niet afwijkt van de algemene bouwverordening, maar deze juist toepast, was de verwerende partij er hoegenaamd ook niet toe verplicht haar beslissing te motiveren in overeenstemming met de artikelen 3.1, 3.2 en 3.3 van hoofdstuk I van de ABL.

De overweging in de bestreden beslissing “*gezien het heterogene karakter van de Groenveldstraat kan een verschillend aantal bouwlagen aanvaard worden*”; wijst ook niet op een verleende

afwijking. Deze overweging wijst enkel op de vaststelling dat er ten aanzien van de aanpalende gebouwen verschillende bouwlagen zijn, maar kan – gezien de toepassing van artikel 7.3 van hoofdstuk II van de ABL beschouwd worden als een overtollig motief.

4.

In haar schriftelijke uiteenzetting verzoekt de tussenkomende partij nog dat de Raad op grond van de exceptie van onwettigheid vervat in artikel 159 van de Grondwet de artikelen 7.1, 7.2 en 7.3 buiten toepassing laat.

Los van de vraag of de tussenkomende partij, wiens tussenkomst ondergeschikt is aan de hoofdvordering, met deze vraag de inzet van de rechtsstrijd niet wijzigt, stelt de Raad vast dat er geen schending werd weerhouden van de door de verzoekende partij ingeroepen artikelen 7.1., 7.2 en 7.3 van hoofdstuk II van de ABL.

De Raad heeft vastgesteld dat de verwerende partij voormelde artikelen correct heeft toegepast.

De exceptie van onwettigheid is dan ook zonder voorwerp, minstens heeft de tussenkomende partij geen belang om dergelijke exceptie in te roepen.

Het middel is ongegrond.

C. Derde middel

1.

In het derde middel roept de verzoekende partij de schending in van het zorgvuldigheidsbeginsel, als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen dat het college van burgemeester en schepenen op basis van de in eerste aanleg ingediende plannen oordeelde dat de netto vloeroppervlakte van de oorspronkelijke eengezinswoning minder dan 250 m² bedraagt. Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar komt op basis van de summiere opmetingsschets tot een zelfde besluit. De verzoekende partij vindt het dan ook merkwaardig dat de verwerende partij tijdens de administratieve beroepsprocedure tot een ander oordeel komt en dit louter en alleen op basis van nieuwe opmetingsplannen die de aanvrager tijdens de hoorzitting indient. De verzoekende partij meent dat de verwerende partij die nieuwe plannen zonder meer voor waar aanneemt. De verwerende partij had volgens de verzoekende partij de juistheid van die plannen moeten nagaan, door dit niet te onderzoeken schendt de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de verzoekende partij uitsluitend het zorgvuldigheidsbeginsel inroept, maar niet aantoont hoe dit beginsel concreet geschonden wordt. De verwerende partij merkt daarbij op dat de verzoekende partij niet aanwezig was op de administratieve hoorzitting waartoe zij nochtans was uitgenodigd. Tot slot stelt de verzoekende partij dat zij door het devolutieve karakter van de administratieve beroepsprocedure beschikt over een volheid van bevoegdheid. Zij besluit dat zij wel degelijk zorgvuldig te werk is gegaan en stelt vast de verwerende partij geen schending aanvoert van de motiveringsplicht, noch van artikel 4.7.23, §1 VCRO.

3.

De tussenkomende partij legt uit dat zij op het moment van de aanvraag niet beschikte over concrete opmetingsplannen, maar enkel over een summiere opmetingsschets. Zij was op het moment van de aanvraag immers van mening dat de garage achteraan deel uitmaakte van de

netto vloeroppervlakte. Aldus kwam zij tot de vaststelling dat er geen twijfel mogelijk was dat de netto vloeroppervlakte meer bedroeg dan 250 m². Pas na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd het haar duidelijk dat zij de garage niet in de berekening mocht betrekken. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar besloot dan ook dat de totale netto vloeroppervlakte slechts 239 m² bedroeg. Als reactie op dit negatieve verslag is de tussenkomenende partij overgegaan tot concrete opmetingen die zij op de hoorzitting bij de verwerende partij heeft neergelegd. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft op de hoorzitting ingestemd met de voorgelegde gegevens. De tussenkomenende partij besluit dat de bestreden beslissing in ieder geval zeer uitvoerig motiveert waarom het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet wordt gevolgd.

Verder verwijst de tussenkomenende partij naar de rechtspraak van de Raad waarin wordt gesteld dat het recht om gehoord te worden in het kader van de administratieve beroepsprocedure aan een partij de gelegenheid biedt om bijkomende stukken of argumenten aan te voeren en aldus een voor haar dreigende ongunstige afloop van de vergunningsprocedure af te wenden.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de bestreden beslissing het beginsel van de materiële motiveringsplicht schendt. Zij verduidelijkt dat dit middel reeds in de tekst van het inleidend verzoekschrift werd aangehaald en het dus geen nieuw middel betreft.

Beoordeling door de Raad

1.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dus moet steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

In tegenstelling tot wat de verwerende partij beweert, stelt de Raad vast dat de verzoekende partij concreet uiteenzet waarom zij het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden acht. De verzoekende partij meent dat de verwerende partij de feitelijke gegevens en de op de hoorzitting neergelegde stukken niet voldoende en terdege heeft onderzocht.

De bestreden beslissing vermeldt hierover het volgende:

“ ...

Tijdens de hoorzitting brengt de aanvrager gedetailleerdere opmetingsplannen aan. Hierin wordt een kelderverdieping van 29.8m², een benedenverdieping van 140.3m², een eerste verdieping van 87.12m² en een zolderverdieping van 56.08m² opgemeten. Uit de opmetingsplannen blijkt dat de kelderruimte over een hoogte van 2.21m beschikt en dus kan gerekend worden als berging bij de woning. Op de benedenverdieping blijkt verder dat de garage gedeeltelijk is ingericht als berging en dat een ruimte achteraan is ingericht als leefruimte. Het gedeelte garage wordt, zoals reeds werd geargumenteed, niet meegeteld in de netto-vloeroppervlakte. Op deze manier wordt een totale oppervlakte van 290,34m² bereikt. De woning dient dus beschouwd te worden als grote woning en kan opgesplitst worden indien één woning wordt behouden met een netto vloeroppervlakte van 110m² en een aaneengesloten individuele private buitenruimte van meer dan 16m². Deze woning dient bewoond te worden door de eigenaar of houder van een ander zakelijk recht.

De woning op de benedenverdieping heeft een oppervlakte van 120m² en beschikt over een voldoende groot aaneengesloten individueel terras.

...

Uit de bestreden beslissing valt duidelijk op te maken dat de verwerende partij op basis van door de tussenkomen partij aangebrachte opmetingsplannen tot het andersluidend oordeel komt dat de netto vloeroppervlakte van de bestaande woning groter is dan 250 m². Zoals de tussenkomen partij benadrukt, had zij in haar eerste aanvraag geen concrete opmetingsplannen opgenomen omdat zij meende dat de netto oppervlakte van de oorspronkelijke woning overduidelijk meer dan 250 m² bedroeg. Om te vermijden dat zij in het kader van de administratieve beroepsprocedure geconfronteerd zou worden met een nieuwe weigering, voerde zij tijdens de hoorzitting nieuwe opmetingsplannen aan.

Een dergelijk optreden is volledig in lijn met het normdoel van het hoorrecht vervat in artikel 4.7.23, §1, eerste lid. Zoals de tussenkomen partij terecht opmerkt, biedt het recht om te worden gehoord, aan een partij de gelegenheid om bijkomende stukken of argumenten aan te voeren en aldus een voor haar dreigende ongunstige afloop van de vergunningsprocedure af te wenden. Het loutere feit dat de verwerende partij tot een andersluidend oordeel komt, toont op zich de onwettigheid van de bestreden beslissing niet aan.

De verzoekende partij kan dan ook niet gevolgd worden wanneer zij beweert dat de verwerende partij niet zorgvuldig heeft gehandeld bij het nemen van de bestreden beslissing. In ieder geval toont de motivering van de bestreden beslissing afdoende aan dat de verwerende partij de opmetingsplannen op een omzichtige wijze heeft onderzocht. De verzoekende partij slaagt er niet in dit te weerleggen, minstens toont zij de onjuistheid van de berekeningswijze van de verwerende partij niet aan. Verder merkt de Raad op dat de verzoekende partij, hoewel hiertoe uitgenodigd het blijkbaar kennelijk niet nuttig vond om op de hoorzitting aanwezig te zijn, maar nu wel in de procedure voor de Raad alle op de hoorzitting ingediende stukken betwist. Daarbij beschikte de verzoekende partij tijdens de procedure voor de Raad over de mogelijkheid om inzage te verkrijgen in het dossier en zodoende alle relevante stukken te bekijken. De Raad merkt op dat de verzoekende partij ook dit heeft nagelaten aangezien zij zelfs nu er niet in slaagt de onjuistheid van de berekeningen van de verwerende partij aan te tonen.

2.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de bestreden beslissing ook het beginsel van de materiële motiveringsplicht schendt. Los van de bedenking dat de schending van de materiële motiveringsplicht niet vermeld stond in de titel van het derde middel maar louter terloops in de laatste paragraaf van het middel werd vermeld, stelt de Raad vast dat de verzoekende partij, gelet op de beoordeling onder punt 1, er niet slaagt aan te duiden op welke wijze de bestreden beslissing de materiële motiveringsplicht zou schenden.

Het middel zoals geformuleerd door de verzoekende partij spitst zich toe op de berekeningswijze inzake de netto vloeroppervlakte van de bestaande woning en onder punt 1 heeft de Raad reeds geoordeeld dat er in hoofdte van de verwerende partij geen onzorgvuldigheid bij de berekeningswijze kan vastgesteld worden, en dat ook op zorgvuldige en dus afdoende wijze – wat dat punt betreft – werd geantwoord op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij licht geen andere schendingen toe.

Het middel is ongegrond.

D. Vierde middel

1.

In een vierde middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 3.5.1 van hoofdstuk II van de ABL en de schending van de formele en materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij zet uiteen dat de kroonlijsthoogte van de gelijkvloerse uitbouw 3,85 m bedraagt waar die maximaal 3,50 m hoog mag zijn overeenkomstig artikel 3.5.1 van hoofdstuk II van de ABL. Op het plat dak wordt namelijk een borstwering voorzien voor het terras. De verzoekende partij bekritiseert dat de verwerende partij die afwijkende onregelmatigheid niet eens opmerkt, laat staan motiveert.

2.

De verwerende partij en de tussenkomenende partij antwoorden hierop dat de bestreden beslissing uitdrukkelijk bepaalt dat de bouwdiepte niet meer mag bedragen dan 12 meter. Hiermee wordt volgens hen vermeden dat het plat dak als terras wordt ingericht. Die voorwaarde houdt volgens beide partijen ook in dat de borstwering waarnaar de verzoekende partij verwijst niet opgericht kan worden.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat men uit de voorwaarde dat de bouwdiepte op de verdiepingen maximaal 12 meter mag bedragen niet kan afleiden dat de borstwering niet geplaatst mag worden.

Beoordeling door de Raad

Uit de beoordeling van het eerste middel is reeds komen vast te staan dat de bouwdiepte van het vergunde project 12 m bedraagt. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar komt in zijn verslag tot de vaststelling dat het plat dak niet als terras is ingeschreven, maar dat de borstwering en de raamopeningen tot op vloerniveau wel een mogelijk terras suggereren. Als reactie op de vaststellingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar beslist de verwerende partij om als voorwaarde op te nemen dat de bouwdiepte op de verdiepingen maximaal 12 m bedraagt. Zoals de verwerende partij verduidelijkt, wenst zij aldus te vermijden dat een terras gerealiseerd wordt en de borstwering wordt opgetrokken.

De hoogte van de borstwering kan bovendien niet beschouwd worden als een kroonlijsthoogte.

Verder merkt de Raad op dat mocht de tussenkomenende partij alsnog het platte dak inrichten als een terras, dit een aspect van zuivere handhaving uitmaakt en dus de wettigheid van de bestreden beslissing niet raakt.

Het middel is ongegrond

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Jo VAN ATTENHOVE is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 8 maart 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Mieke DE WITTE, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Mieke DE WITTE

Hilde LIEVENS