

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 6 februari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0518  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0540/A

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Verzoekende partij    | het college van burgemeester en schepenen van de stad <b>LEUVEN</b><br><br>vertegenwoordigd door advocaat Bert BEELEN<br>met woonplaatskeuze op het kantoor te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24 |
| Verwerende partij     | de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>   |
| Tussenkommende partij | de heer <b>Paul PISSENS</b><br><br>vertegenwoordigd door advocaat Igor ROGIERS<br>met woonplaatskeuze op het kantoor te 9270 Kalken, Kalkendorp 17a   |

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 20 april 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 18 februari 2016.

De verwerende partij heeft beslist om het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 6 november 2015 ontvankelijk te verklaren.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het slopen van een bestaand pand en nieuwbouw van een meergezinswoning op een perceel gelegen te 3000 Leuven, Bondgenotenlaan 152, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 136C4.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De tussenkommende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 12 december 2017.

Advocaat Liesbeth PEETERS *loco* advocaat Bert BEELEN voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Kristof DE SPIEGELEIRE *loco* advocaat Igor ROGIERS voert het woord voor de tussenkommende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### **III. TUSSENKOMST**

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 27 juli 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 14 oktober 2016 toe in de debatten.

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

### **IV. FEITEN**

De tussenkomende partij dient op 29 juni 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het slopen van een bestaand pand en nieuwbouw van een meergezinswoning" op een perceel gelegen te 3000 Leuven, Bondgenotenlaan 152.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Leuven', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977 in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarden.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 20 oktober 2015 voorwaardelijk gunstig:

" ...

*Het project werd getoetst aan de Algemene Bouwverordening Leuven die van kracht ging op 12-08-2013:*

...

- *Art. 2.7.4., hoofdstuk 2 De nokhoogte van een gebouw in gesloten bebouwing*

...

*Aangezien het rechter aanpalende pand tot de hogere gebouwen behoort in het straatbeeld kan er niet nog hoger gebouwd worden. De meeste panden in het straatbeeld hebben immers maar 3 of 4 bouwlagen, terwijl nr. 150 over 5 bouwlagen beschikt. Aangezien ook het linker aanpalende pand van de nieuwbouw over 5 volwaardige bouwlagen en een plat dak beschikt kunnen er bij de nieuwbouw 5 volwaardige bouwlagen voorzien worden, maar een dakverdieping boven deze 5 bouwlagen is niet meer mogelijk; Deze wordt uit de vergunning geschrapt.*

...

*2.e. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

*Het project is gericht op het slopen van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van een handelsgelijkvloers met 4 bovengelegen appartementen. De kelder krijgt een bouwdiepte van circa 17,5m. De bouwdiepte op het gelijkvloers is ongeveer 23,5m. De bouwdiepte op de eerste verdieping is circa 15m aan de linkerkant en circa 17,4m aan de rechterkant. Op de plaats van de verspringsing bevindt zich een dakterras (circa 5m²). De kroonlijsthoogte is circa 15,6m en de nokhoogte is circa 18,5m. De gelijkvloerse uitbouw heeft een hoogte van circa 3,5m.*

*De grote bouwdiepten zijn toegestaan aangezien beide aanpalende panden minstens even diep uitgebouwd hebben en er voldoende afstand is tussen de uitbouw van de nieuwbouw en het parallelle bouwblok. Ook de dakterrassen voorbij de 12m bouwdiepte kunnen omwille van die redenen worden toegestaan aangezien de inijk bijgevolg beperkt zal blijven. De afwijking op vlak van natuurlijke verlichting en verluchting voor de tweede slaapkamer wordt toegestaan omwille van de beperkte breedte van het pand en het feit dat het uitgaat op een overdekte open ruimte.*

*De dakverdieping daarentegen is te afwijkend in het straatbeeld. Omwille van het feit dat beide aanpalende panden 5 volwaardige bouwlagen en een plat dak hebben (afwijkend ten opzichte van straatbeeld met overwegend 3 of 4 bouwlagen en een dakverdieping) kan ook de nieuwbouw voorzien worden van 5 volwaardige bouwlagen. De dakverdieping wordt daarom uit de vergunning geschrapt. Door de inkomdeur van het hoogste appartement te verplaatsen naar de derde verdieping en de lift enkel toegang te geven tot de vierde verdieping via een badge of een code kan de trappenhal als terras gebruikt worden zodat er op dat vlak voldaan wordt aan de ABL.*

*Door de dakverdieping te schrappen voldoet het ontwerp aan de gebruikelijke stedenbouwkundige regelgeving en is het bijgevolg in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 6 november 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij, met onder meer de volgende voorwaarden:

*“ ...*

- De dakverdieping en bijgevolg het bijhorende dakterras worden uit de vergunning gesloten.*
- Om te voldoen aan de ABL wat betreft de2 buitenruimte dient de inkomdeur naar het hoogst gelegen appartement op de derde verdieping geplaatst te worden en dient de vierde verdieping enkel bereikbaar te zijn door de eigenaar en of huurde van het appartement.*
- Het platte dak moet een groendak zijn.*

*...”*

Tegen deze beslissing tekent de tussenkommende partij op 8 december 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 januari 2016 om dit beroep ontvankelijk te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Het verslag luidt onder meer als volgt:

*“ ...*

e) Artikel 2.7.3 bepaalt dat het aantal bouwlagen in een gebouw niet meer bedraagt dan het aanpalende gebouw met hoogst aantal bouwlagen en niet minder dan het aanpalende gebouw met het laagst aantal bouwlagen. Beide aanpalende gebouwen hebben vijf bouwlagen. Voorliggende gebouw voorziet vijf bouwlagen en een terugliggende dakverdieping. De vraag rijst of dit volume als een volwaardige bijkomende bouwlaag moest beschouwd worden of als een dakvolume. De algemene bouwverordening definieert de dakverdieping als de bouwlaag waarvan het afgewerkte vloerpeil zich op minder dan 1.00m onder de kroonlijst bevindt. Het volume betreft dus een dakvolume. Over dakvolumes bepaalt artikel 2.7.5 dat de dakvorm in homogene gebieden moet aansluiten bij de meest voorkomende dakvorm. In heterogene gebieden is de dakvorm vrij maar moet de dakverdieping voldoen aan een aantal voorwaarden. Zo moet de dakhelling van één van de aanpalende hellende daken worden overgenomen, en moet het volume boven de kroonlijst zich volledig binnen een zichtbelemmeringshoek van 45° bevinden zoals weergegeven op de schets bij artikel 2.7.5. Voorliggende omgeving betreft een heterogene omgeving qua dakvorm. In de onmiddellijke omgeving zijn zowel een aantal panden met platte daken en variërende kroonlijsthoogte te vinden als panden met hellende daken en panden met delen plat dak en delen hellend dak. Op de hoek met het Martelarenplein wordt het volume gedeeltelijk afgewerkt met mansardedaken. De dakvorm voor het betrokken perceel is dus vrij. Het voorgestelde volume bevindt zich volledig binnen een zichtbelemmeringshoek van 45°. Ook de borstwering bij het terras zit binnen deze zichtbelemmeringshoek. Het project voldoet dus volledig aan artikel 2.7.3 en 2.7.5.

f) Er kunnen echter ernstige vragen gesteld worden over de kwaliteit van de slaapkamers 2. Artikel 3.7.1 bepaalt dat leefruimten en slaapruimten van woningen moeten voorzien zijn van lichten en zichten. De lichten en zichten moeten uitmonden in open lucht. Het raam van deze slaapkamers komt uit in de nis ter hoogte van de verticale gemeenschappelijke circulatie. Deze nis is telkens overdekt, en van de straat afgeschermd door een voorgevel. In de voorgevel zitten een aantal gevelopeningen die alleen niet effectief voorzien zijn van ramen. Hoewel de 'open lucht' hier doorloopt heeft de ruimte een eerder gesloten karakter. In de toelichting bij dit artikel staat dat lichten en zichten moeten uitgeven op een buitenruimte van minimaal 16m<sup>2</sup> of op het publiek domein. Als de nis al kan beschouwd worden als een volwaardige buitenruimte met voldoende licht en zicht kan vastgesteld worden dat de nis kleiner dan 16m<sup>2</sup> is. De slaapkamer beschikt dus pas over licht en zicht vanaf de gevelopening in de voorgevel. Artikel 3.7.2 bepaalt dat maximaal 10% van de netto vloeroppervlakte van een leef- of slaapruimte meer dan 7.50m verwijderd kan zijn van lichten of zichten. In slaapkamer 2 kan op die manier een oppervlakte van 7.11m<sup>2</sup> berekend worden dat verder dan 7.50m van licht en zicht verwijderd is. Op een totale oppervlakte van 9.41m<sup>2</sup> bedraagt dit 75% van de oppervlakte. De aanvraag is dus in strijd met artikel 3.7.2 van de algemene bouwverordening. In voorliggend ontwerp is hieraan onvoldoende aandacht besteed. Er zou kunnen voorgesteld worden om de slaapkamer 2 telkens te schrappen. In dat geval zou deze (vergrote) leefruimte dan weer voor meer dan 10% (circa 8m<sup>2</sup>) verwijderd zijn van lichten en zichten.

g) Concluderend kan worden gesteld dat het project qua volume en uitzicht in de straat aanvaardbaar is. De aanvraag is echter strijdig met een essentiële bepaling van de verordening inzake woonkwaliteit. De aanwezigheid van voldoende natuurlijk licht is immers erg bepalend voor het woonklimaat. Een bouwdiepte op de verdieping dieper dan 12m is in bepaalde omstandigheden aanvaardbaar. Er dient in dat geval echter de nodige aandacht worden besteed aan het toetreden van voldoende licht en zicht in leef- en slaapruimtes centraal in het gebouw.

...

#### Conclusie

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

- het project is in strijd met artikel 3.7.2 van de algemene bouwverordening met betrekking tot de aanwezigheid van lichten en zichten in slaapkamer 2;
  - er is onvoldoende aandacht besteed aan het toetreden van voldoende licht en zicht in leef- en slaapruijnte centraal in het diepe gebouw.
- ...

Na de hoorzitting van 16 februari 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 18 februari 2016 ontvankelijk en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij oordeelt eensluidend met het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar dat het aangevraagde voldoet aan artikel 2.7.3 en 2.7.5 van de algemene bouwverordening, komt eensluidend met hetzelfde verslag tot de conclusie dat het project strijdig is met artikel 3.7.2 van de algemene bouwverordening, doch oordeelt dat op dat punt een afwijking kan verleend worden op grond van artikel 4.4.1 VCRO.

Dit is de bestreden beslissing.

## V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

## VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 2.7.4 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven, zoals goedgekeurd op 25 februari 2013 en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de zorgvuldigheidsplicht en de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij zet uiteen:

“...

*Uit het dossier blijkt dat de nieuwbouw voorziet in vijf bouwlagen, met daarbovenop een zesde teruggetrokken dakvolume.*

*De nokhoogte van het gebouw (18,48m) is hoger dan de aanpalende gebouwen. Dit blijkt uit de dwarsneden (zie **STUK 3**).*

*In de beslissing van het College werd er al op gewezen dat het bouwproject een schending inhoudt van artikel 2.7.4. ABL waarin wordt opgelegd dat de nokhoogte niet hoger mag zijn dan de nokhoogte van het hoogste aanpalende gebouw. Het hoogste aanpalende gebouw is het gebouw met huisnr. 150, met een nokhoogte van ca. 17,10 m. Dit gebouw is an sich al eerder een hoog gebouw in de straatwand.*

*Gelet op artikel 2.7.4. kon de Deputatie niet wettig beslissen om een gebouw met een nokhoogte die de nokhoogte van de aanpalende gebouwen overschrijdt te vergunnen.*

*Uit de bestreden beslissing blijkt zelfs dat de Deputatie deze schending, hoewel reeds opgeworpen door het College, niet eens onderzoekt. Enkele de artikelen 2.7.3. en 2.7.5 werden onderzocht, zonder oog te hebben voor de nochtans manifeste schending van*

artikel 2.7.4. ABL. Dit vormt eveneens een schending van de zorgvuldigheidsplicht en de materiële motiveringsplicht.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

*In essentie komt dit middel er op neer dat het bestreden besluit art. 2.7.4 van de ABL geschonden heeft.*

*Uw Raad zal evenwel vaststellen dat er van een schending van art. 2.7.4 van de ABL geen sprake kan zijn.*

*Art. 2.7.4. handelt over de nokhoogte, terwijl de artikelen 2.7.3 en 2.7.5 handelen over het aantal bouwlagen respectievelijk de kroonlijsthoogte*

*De ABL bevat een aantal definities, waarvan de volgende voor dit dossier belangrijk zijn.*

***Kroonlijst : De beëindiging van het verticale gevelvlak.***

***Kroonlijsthoogte : De afstand tussen het maaiveld en de kroonlijst gemeten in het midden van de gevel.***

***Nokhoogte : De hoogte van de bebouwing tot aan de nok van het dak.***

*Bij grondige analyse van de ABL moeten we het volgende vaststellen :*

- *De nokhoogte is niet gelijk aan de kroonlijsthoogte. Beide worden immers verschillend gedefinieerd.*
- *Nergens in de ABL wordt vermeld dat, in geval van een plat dak, de nokhoogte gelijk is aan de kroonlijsthoogte*
- *Er staat geen definitie van “nok” in de ABL.*
- *De ABL bevat verschillende visuele voorbeelden, die niet kunnen genegeerd worden bij de interpretatie van bouwvragen. Onderstaande tekeningen staan bij art. 2.7.1. tot en met 2.7.3 ABL. Er blijkt duidelijk uit dat in geen enkel van de voorbeelden de noklijn gelijk is aan de kroonlijst.*
- ...
- *Het is ondenkbaar dat de stad Leuven, op wiens grondgebied zich toch een significant aantal appartementsgebouwen met plat dak bevinden, met deze situatie geen rekening zou hebben gehouden bij de opstelling van de ABL.*
- *Onderstaande tekening, gekopieerd uit de ABL (tekening naast art. 2.7.5), geeft hierop een antwoord.*
- ...
- *De ABL maakt in 2.7.5., voor het geval van platte daken, gebruik van een denkbeeldige maximale nokhoogte, die gevormd wordt door een zichtbelemmeringshoek van 45° gemeten vanaf de kroonlijst.*

*Dit leidt verwerende partij tot de conclusie dat de “nok” in de zin van de ABL moet beschouwd worden als het hoogste punt van het dak waar de hellende dakvlakken samenkomen.*

*In geval van een plat dak is er geen “nok”, enkel een “kroonlijst”. Bij de beoordeling van een aanvraag voor een aanvraag met een plat dak, kan men de nokhoogte niet in de beoordeling betrekken, omdat die er niet is.*

*Wat men, conform art. 2.7.5. ABL en de bovenvermelde bijhorende tekening wél dient te doen, is rekening houden met de beschreven denkbeeldige maximale nokhoogte om de grootte en de inplanting van een aanvraag voor een teruggetrokken dakvolume te beoordelen.*

*Verwerende partij heeft in dat verband art. 2.7.5 ABL correct toegepast. Verzoekende partij formuleert trouwens geen kritiek tegen de toepassing van art. 2.7.5 ABL.*

*In het licht van bovenstaand verschil tussen nokhoogte en kroonlijsthoogte wordt het dan ook duidelijk waarom verwerende partij geen enkele motivering heeft gewijd aan de toepassing van art. 2.7.4 ABL. Dit artikel luidt als volgt :*

**2.7.4. De nokhoogte van een gebouw in gesloten bebouwing:**

- ***is maximaal 6 meter hoger dan de kroonlijst ;***
- ***is niet kleiner dan de nokhoogte van het laagste aanpalende gebouw en niet groter dan de nokhoogte van het hoogste aanpalende gebouw.***  
***Wanneer de nokhoogte van de aangrenzende gebouwen ongewoon klein/groot is in vergelijking met de “gemiddelde bebouwing” binnen de straat/straatwand, wordt gewerkt met de “gemiddelde nokhoogte” van de straat/straatwand.***

*Uit het dossier blijkt duidelijk en onbetwistbaar dat :*

- *de aanvraag betrekking heeft op een gebouw met een plat dak*
- *de aanvraag zich situeert tussen twee gebouwen met een plat dak*
- *de onmiddellijke omgeving gekenmerkt wordt door gebouwen met een heel diverse dakvorm (plat, zadel, mansarde) en met een heel diverse kroonlijsthoogte. Dit wordt door de verzoekende partij in haar eigen beslissing in eerste aanleg ook in zoveel woorden gezegd.*

*Gezien er in geval van platte daken geen sprake is van “nokhoogte”, hebben noch het aangevraagde gebouw, noch de aanpalende gebouwen een nokhoogte en kan er dus geen toepassing gemaakt worden van art. 2.7.4 ABL. Artikel 2.7.4 ABL werd dan ook niet geschonden.*

*...*

De tussenkomende partij stelt:

*“ ...*

*12. Verzoekster stelt dat artikel 2.7.4 van de Algemene Bouwverordening Leuven werd geschonden omdat het bewuste pand een nokhoogte zou hebben van 18,48 meter wat hoger is dan de nokhoogte van het hoogste aanpalend gebouw. Verder wordt gesteld dat de Deputatie de schending van artikel 2.7.4 niet eens zou hebben onderzocht, alhoewel dit was opgeworpen door het College van Burgemeester en Schepenen.*

*13. Vooreerst dient te worden gewezen op een aantal bepalingen van de Algemene Bouwverordening Leuven:*

*...*

Het begrip “nok van het dak” wordt niet gedefinieerd zodat het in haar gebruikelijke betekenis moet worden begrepen. Op Wikipedia wordt nok omschreven als “snijlijn tussen twee dakvlakken”, op documentatie.org als “de lijn die de bovenkant van het dak vormt, daar waar de dakschilden elkaar ontmoeten”, op architectenweb.nl als “de, meestal horizontale, soms licht hellende, snijlijn waar twee tegenover elkaar liggende dakvlakken elkaar ontmoeten”. Van Dale heeft het over de bovenste rand van een dak.

14. Welnu, zoals ook in het beroepschrift bij de Deputatie uitvoering gesteld, hebben de aanpalende panden allen een plat dak.

In dergelijk geval is er geen nok en dus ook niet van nokhoogte. Bijgevolg kan er geen schending zijn van artikel 2.7.4 van de Algemene Bouwverordening Leuven.

Dit betekent natuurlijk niet dat alles mogelijk zou zijn. Immers dienen ook artikel 2.7.2 en artikel 2.7.5 te worden nageleefd.

Inderdaad dient ook de kroonlijsthoogte te worden beoordeeld alsook de conformiteit ervan met het bepaalde in artikel 2.7.2, wat in de bestreden beslissing ook meermaals wordt gedaan.

Bovendien dient ook te worden voldaan aan artikel 2.7.5, wat in casu blijkt uit het bestreden besluit: “Het voorgestelde volume bevindt zich volledig binnen een zichtbelemmeringshoek van 45°. Ook de borstwering bij het terras zit binnen deze zichtbelemmeringshoek”.

Reeds om die reden is het middel ongegrond.

15. Ondergeschiedt, voor zover de aanpalende panden toch een nok zouden hebben en de nok van het aangevraagde en vergunde gebouw te situeren zou zijn op niveau van het dak van de dakverdieping (18,48 m), dan moet worden aangenomen dat de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar en de Deputatie rekening hebben gehouden met de uitvoerige studie die de architect deed van de gebouwen in de ruimere omgeving die werd gevoegd als bijlage 03 bij zijn beroepschrift waarin hij hieromtrent het volgende stelt:

“Kroonlijsthoogte en nokhoogte zijn 2 aparte elementen, ook al zijn beide in de 2 buurgebouwen identiek (omwille van het platte dak).

Het is niet de nokhoogte die uitzonderlijk hoog is in het rechts aanpalende gebouw (nr. 150) maar in zekere mate de kroonlijsthoogte (al is dit ook geen absolute uitzondering, maar eerder “bij de hogere gebouwen”).

Vandaar ook dat in het ontwerp hiermee rekening werd gehouden:

- de kroonlijsthoogte van het nieuwe gebouw op nr. 152 wordt bescheiden gehouden, nl. op een hoogte van de laagste buur, 15.60m hoog. Op deze manier wordt de impact van het gebouw ter hoogte van de voorgevel beperkt gehouden.
- de nokhoogte (18.48m voor het nieuwe ontwerp gebouw nr. 152) is ook niet uitzonderlijk hoog tov de gebouwen uit de naaste omgeving (cirkel van 100m rond het gebouw), maar wel hoger dan de aanpalende burelen (omwille van het platte dak). Er werd namelijk voor het nieuwe ontwerp (nr. 152) gekozen om binnen een hellend dak volume van 45°, vertrekkende vanaf de kroonlijsthoogte, nog een dak volume toe te voegen (hetgeen bij de directe



buren niet gebeurd is). Dit kan aangezien in de verordening vermeld staat dat de dakvorm vrij is:

*Artikel 2.7.5: In heterogene gebieden is de dakvorm vrij maar gelden volgende beperkingen:*

- *het volume boven de kroonlijst bevindt zich binnen een zichtbelemmeringshoek van 45° vanaf de kroonlijst.*
- *bij hellende daken wordt de dakhelling van één van de aanpalende gebouwen overgenomen.”*

*Inderdaad blijkt uit de studie dat de nokhoogte van het aangevraagde project helemaal niet uitzonderlijk is, meer zelfs, alle panden met een hellend dak hebben een hogere nok(hoogte). Deze vaststelling gekoppeld aan het feit dat het volume boven de kroonlijst zich binnen een zichtbelemmeringshoek van 45° vanaf de kroonlijst bevindt, toont aan dat aan de bepalingen van de Algemene Bouwverordening Leuven is voldaan.*

*Er anders over oordelen zou trouwens inhouden dat een gebouw tussen panden met een plat dak nooit kan worden voorzien van een hellend dak of van enige dakverdieping, ook al is voldaan aan artikel 2.7.5.*

*In dit studie van de architect wordt ook terecht als besluit gesteld:*

*“Bondgenotenlaan 152 en aanpalende gebouwen; de kroonlijsthoogte van de verschillende gebouwen hier is zeer variërend, net als de nokhoogte. Vandaar de reden dat ook de stad concludeerde van de wijdere omgeving te aanschouwen om het bouwvolume te kunnen bepalen.*

*De nokhoogte van de panden nr. 154 tot nr. 142 ligt relatief laag tov de andere aanpalende gebouwen (nl. hoekgebouw nr. 156, gebouwen 140, 138 aan dezelfde zijde straat en +/- alle panden aan de overzijde straat). Hiervoor is maar 1 reden: deze panden zijn uitgevoerd als plat dak.*

*Alle panden met een hellend dak hebben een nokhoogte die schommelt rond de 18.50m hoog of in meerdere gevallen zelfs hoger. En nergens in de reglementering staat vermeld dat een nieuw op te trekken pand dient uitgevoerd met een plat dak. Meer zelfs, er staat letterlijk in de verordening: in heterogene gebieden is de dakvorm vrij maar gelden volgende beperkingen:*

- *Het volume boven de kroonlijst bevindt zich binnen een zichtbelemmeringshoek van 45° vanaf de kroonlijst.*
- *Bij hellende daken wordt de dakhelling van één van de aanpalende gebouwen overgenomen.*

*...”*

De verzoekende partij dupliceert:

*“ ...*

*De redenering die wordt gemaakt door de Deputatie (en deels door de tussenkomende partij) loopt totaal mank. Zij verwijst naar een tekening bij artikel 2.7.5, dat betrekking heeft op de toegelaten dakvormen om te besluiten dat er voor platte daken zogenaamd geen nok zou bestaan en de maximale hoogte dus enkel bepaald zou worden door een zichtbelemmeringshoek van 45° ten opzichte van de kroonlijst.*

*Dit is niet wat volgt uit de tekening.*

*Uit de tekening volgt integendeel enkel welke dakvorm toelaatbaar is, nadat éérst bepaald welke de maximale kroonlijsthoogte en de maximale nokhoogte is.*

*De dakvorm dient dus te worden bepaald binnen het gabarit dat wordt gedefinieerd door de kroonlijsthoogte en de nokhoogte.*

*De redenering van de verwerende partij zou erop neerkomen dat een ongebreideld opbod kan volgen wanneer een nieuw gebouw met plat dak en teruggetrokken dakverdieping (gebouw A) hoger mag worden gebouwd dan de nokhoogte van het gebouw met het schuine dak ernaast (gebouw B) (in de redenering van verwerende partij).*

*Vervolgens, wanneer dan het gebouw B wordt gesloopt/ verbouwd, kan weer geredeneerd worden dat dit (nieuwe/ te verbouwen) gebouw hoger kan worden opgetrokken gelet op de hogere nokhoogte van het naastliggende gebouw A ... en zo verder.*

*De bepalingen in verband met de maximale nokhoogte hebben echter duidelijk tot doel dat de totale hoogte van het gebouw niet hoger mag zijn dan de naastliggende gebouwen.*

*De nokhoogte moet uit de context duidelijk worden begrepen als de totale bouwhoogte. De nok kan worden gedefinieerd als het toppunt van een gebouw, de bovenste rand van een dak en hoeft niet per se een snijvlak tussen twee schuine dakvlakken te zijn. (Overigens en ten overvloede heeft de bovenste, teruggetrokken dakverdieping wel degelijk een schuine dakhelling langs één zijde en kan er dus zelfs in die optiek van een nok worden gesproken.)*

*De Deputatie spreekt zichzelf bovendien tegen aangezien zij in haar vergunningverlening telkens wél de totale bouwhoogte van aanwezige gebouwen met een plat dak in een straat als nokhoogte aanziet, terwijl ze thans in antwoordnota plots meent dat bij een plat dak geen nokhoogte te definiëren zou zijn.*

*Deze redenering is geheel inconsequent en stemt niet overeen met de redenering in de bestreden beslissing. Minstens is hierdoor duidelijk dat de motiveringsplicht is geschonden, nu deze redenering allerminst blijkt uit het bestreden besluit, dit terwijl dit één van de weigeringsmotieven van het College was en derhalve verwacht mag worden dat de Deputatie hier de nodige aandacht aan schenkt.*

*Ook tussenkomende partij bezondigt zich aan verregaande inconsequentie in haar schrijven. In haar verweer op het enig middel beweert ze dat er bij platte daken het concept 'nokhoogte' onbestaande is, terwijl ze in de uiteenzetting van de feiten (op p. 6) zélf aangeeft dat de "nokhoogte" van het nieuw gebouw op nr. 152 18,48 m bedraagt. Ook stelt tussenkomende partij op diezelfde bladzijde: "Kroonlijsthoogte en nokhoogte zijn 2 aparte elementen, ook al zijn beide in de 2 buurgebouwen identiek (omwille van het platte dak)".*

*Tussenkomende partij is zich dus wel degelijk bewust van het feit dat de nokhoogte bij een plat dak gelijk loopt met de kroonlijsthoogte...*

*De redenering van tussenkomende partij en verwerende partij zou totaal onlogische en onwenselijke consequenties hebben: Immers is het geheel onlogisch dat een gebouw met plat dak met daarop een teruggetrokken dakverdieping dus een hogere bouwhoogte zou mogen hebben dan eenzelfde gebouw met hellend dak. Zulks wordt in de bepalingen van de ABL inzake de bouwhoogte niet bepaald.*

*De bepalingen inzake de dakvorm – die in casu vrij was – doen geen afbreuk aan het feit dat deze dakvorm zich wel moet inschrijven binnen het maximale gabarit, bepaald door de voorafgaande artikelen inzake maximale kroonlijsthoogte en maximale nokhoogte.*

*...*

De tussenkomen partij voegt nog het volgende toe in haar laatste schriftelijke uiteenzetting:

*“ ...*

*Bovendien zou men – in de hypothese dat er vanuit gegaan wordt dat ook panden met plat dak een nok evenals nokhoogte bezitten – op basis van samenlezing van artikel 2.7.5. Algemene Bouwverordening Leuven en artikel 2.7.4. Algemene Bouwverordening Leuven dienen te concluderen dat – rekening houdend met het gegeven dat in casu de beide aanpalende gebouwen over een plat i.p.v. hellend dak beschikken – de nokhoogte van de beide aanpalende gebouwen als “ongewoon klein” in vergelijking met de gemiddelde bebouwing binnen de straat dient te worden beschouwd overeenkomstig artikel 2.7.4. Algemene Bouwverordening Leuven, de “gemiddelde nokhoogte” van de straat/ straatwand in aanmerking dient te worden genomen. Logischerwijze dient ook in deze hypothese de gemiddelde nokhoogte van de in de straat omliggende gebouwen met een hellend dak als criterium voor de bepaling van de maximale nokhoogte van het op te richten pand in aanmerking te worden genomen, gezien artikel 2.7.5. Algemene Bouwverordening Leuven – dat een specifiek bepaling betreft m.b.t. het toegelaten dakvolume bij een teruggetrokken dakvolume – niet mag worden miskend. Hierbij dient vervolgens te worden vastgesteld dat alle panden met een hellend dak een nokhoogte bezitten die schommelt rond de 18.50 m hoog of in meerdere gevallen zelfs hoger...*

*De deputatie stelt in diens antwoordnota dan ook volkomen terecht dat artikel 2.7.5. Algemene Bouwverordening Leuven correct werd toegepast;*

*In diens wederantwoordnota uit het CBS tenslotte nog volgende – eerder simplistische – kritiek op het hoger beschreven standpunt van de Deputatie:*

*...*

*Waar het CBS in diens wederantwoordnota spreekt van een “ongebreideld opbod” dat zou kunnen ontstaan, “wanneer een nieuw gebouw met plat dak en teruggetrokken dakverdieping (gebouw A) hoger mag worden gebouwd dan de nokhoogte van het gebouw met het schuine dak ernaast (gebouw B). Vervolgens, wanneer dan het gebouw B wordt gesloopt/ verbouwd, kan weer geredeneerd worden dat dit (nieuwe/ te verbouwen) gebouw hoger kan worden opgetrokken gelet op de hogere nokhoogte van het naastliggende gebouw A ... en zo verder” gaat zij vooreerst duidelijk voorbij aan het onderscheid dat dient te worden gemaakt tussen platte daken enerzijds en hellende daken anderzijds met betrekking tot de bepaling van de nokhoogte (waarbij zoals hoger reeds gesteld bij platte daken bezwaarlijk gesproken kan worden van een nokhoogte). Er anders vanuit gaan zou immers indruisen tegen de uitdrukkelijke bepaling van artikel 2.7.5. Algemene Bouwverordening Leuven waar de keuze van dakvorm in heterogene gebieden vrij wordt gelaten. Aangezien bovendien het dakvolume van een hellend dak met maximale kroonlijsthoogte en maximale nokhoogte, waarbij het volume boven de kroonlijst zich bevindt binnen een zichtbelemmeringshoek van 45° gemeten vanaf de kroonlijst, ingevolge de visuele voorstelling bij artikel 2.7.5 Algemene Bouwverordening Leuven als criterium dient te worden gehanteerd voor het bepalen van het maximaal toegelaten volume van een teruggetrokken dakvolume kan er tevens van een dergelijk opbod geen sprake zijn. De maximale kroonlijsthoogte evenals nokhoogte wordt immers duidelijk bepaald (vastgelegd) door artikel 2.7.2. Algemene Bouwverordening Leuven evenals 2.7.4. Algemene*

*Bouwverordening Leuven waarbij de bepaling van de nokhoogte desgevallend de “gemiddelde nokhoogte” van de straat/ straatwand in aanmerking dient te worden genomen.*

*Ook ondergeschikt, in de veronderstelling dat ingevolge het bepaalde in artikel 2.7.4. Algemene Bouwverordening Leuven de “gemiddelde nokhoogte” van de straat/ straatwand in rekening dient te worden gebracht bij de bepaling van de maximale nokhoogte (d.i. wanneer de nokhoogte van de aangrenzende gebouwen ongewoon klein/ groot is in vergelijking met de gemiddelde bebouwing binnen de straat/ straatwand) kan er nooit sprake zijn van een dergelijk opbod.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert aan dat de bestreden beslissing strijdig is met artikel 2.7.4 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven en dat de verwerende partij in de bestreden beslissing deze strijdigheid niet onderzoekt, niettegenstaande deze werd aangehouden door de verzoekende partij die over de aanvraag oordeelde in eerste administratieve aanleg.

2.

Uit de bouwplannen en de gegevens van het dossier blijkt dat het aangevraagde voorziet in een pand met op het gelijkvloers een commerciële ruimte en 4 appartementen op de verdiepingen. De bouwdiepte op het gelijkvloers is ongeveer 24 meter. De bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt 17,36 meter. Boven de vijfde verdieping wordt voorzien in een bouwlaag die aanvangt vanaf een diepte van 2,90 meter, met vervolgens een eigen diepte van 9,20 meter. Aan de voorzijde heeft deze bouwlaag een verticale opbouw en aan de achterzijde een hellende opbouw, met daar tussenin een afgeplatte bedaking. De hoogte van de eerste vijf verdiepingen bedraagt 15,60 meter. De hoogte van de teruggetrokken bovenste bouwlaag bedraagt 18,48 meter, gemeten vanaf het vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping.

Het aangevraagde project is gelegen in een straat met aaneengesloten bebouwing. Zowel het pand rechts als links zijn meergezinswoningen met vijf bouwlagen onder een plat dak. Het rechter pand heeft een hoogte van 17,30 meter en het linker pand een hoogte van 15,70 meter.

3.

Met de verzoekende partij moet vastgesteld worden dat, niettegenstaande in eerste administratieve aanleg het aangevraagde strijdig werd geacht met artikel 2.7.4 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven, deze bepaling niet aan bod komt in de bestreden beslissing.

Artikel 2.4.7 van de algemene bouwverordening maakt deel uit van titel 2.7 dat bepalingen bevat omtrent ‘kroonlijsthoogte, aantal bouwlagen, nokhoogte en dakvorm’. De toelichting bij dit hoofdstuk is de volgende:

#### ***“Globale morfologie van de omgeving respecteren***

*In Leuven komen verschillende woongebieden voor met een specifieke bebouwing, wat ondermeer tot uiting komt in een specifieke bouwhoogte, dakvorm, nokhoogte, aantal bouwlagen....*

*In homogene gebieden dient de specifieke structuur van het gebied gerespecteerd te worden en is bij gesloten bebouwing de specifieke opbouw (hoogte, dakvorm, ...) richtinggevend voor de opbouw van nieuwe projecten.*

*In eerder heterogene gebieden is het weinig zinvol om rekening te houden met een “gemiddelde” gebouwvorm en vormen vooral de kwaliteit van de aanpalende gebouwen/tuinen en de straat (licht, inkijk) randvoorwaarden voor de opbouw van nieuwe projecten.*

***Bezonning tuinen (leefruimtes) handhaven***

*De hoogte van een gebouw heeft een belangrijke impact op de bezonning van de aanpalende tuinen(en/of leefruimtes). Bij het bepalen van de maximale bouwhoogte moet rekening gehouden worden met de impact op de bezonning van aanpalende tuinen (en/of leefruimtes).*

***Bruikbare zolders / dakverdiepingen mogelijk maken***

*Voor de dakverdieping wordt een maximum enveloppe gedefinieerd, die ruimschoots volstaat om op de zolderverdieping van een gemiddelde stadswoning een aantal kamers te realiseren.”*

Het doel van de bepalingen is derhalve dat de globale morfologie van de omgeving wordt gerespecteerd, waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen homogene en heterogene gebieden en tussen panden in gesloten bebouwing, half open bebouwing en open bebouwing.

Artikel 2.7.4 luidt als volgt:

***“2.7.4. De nokhoogte van een gebouw in gesloten bebouwing:***

- Is maximaal 6 meter hoger dan de kroonlijst;*
- Is niet kleiner dan de nokhoogte van het laagste aanpalende gebouw en niet groter dan de nokhoogte van het hoogste aanpalende gebouw.*

*Wanneer de nokhoogte van de aangrenzende gebouwen ongewoon klein/groot is in vergelijking met de “gemiddelde bebouwing” binnen de straat/straatwand, wordt gewerkt met de “gemiddelde nokhoogte” van de straat/straatwand.”*

Artikel 1.3 van de algemene bouwverordening definieert de nokhoogte als “de hoogte van de bebouwing tot aan de nok van het dak”. Het begrip “nok” zelf wordt niet gedefinieerd, zodat het in zijn spraakgebruikelijke betekenis moet worden begrepen, met name de bovenste rand van een dak.

4.

Zoals vastgesteld onder randnummer 2, omvat het aangevraagde boven de vijfde bouwlaag een bouwvolume met een kleinere bouwdiepte dan de onderliggende bouwlagen. In de beslissing genomen in eerste administratieve aanleg en in de bestreden beslissing wordt dit volume een ‘dakverdieping’ genoemd. Deze ‘dakverdieping’ heeft aan de straatzijde een verticale opbouw en aan de achterzijde een hellend vlak, met zoals hoger reeds vastgesteld, een afgeplatte bedaking. De bovenste rand van dit dak heeft een hoogte van 18,48 meter en is derhalve hoger dan het hoogst aanpalend gebouw, dat een hoogte heeft van 17,30 meter.

Met de verzoekende partij moet derhalve vastgesteld worden dat het aangevraagde project strijdig is met het hiervoor aangehaald artikel 2.7.4 van de algemene bouwverordening. De argumentatie van de verwerende en de tussenkomende partij dat deze bepaling niet van toepassing is op panden met een platte bedaking en dus evenmin op het aangevraagde, kan niet gevolgd worden. Vooreerst is het aangevraagde niet zomaar een pand met vijf bouwlagen onder een plat dak. Het aangevraagde omvat tevens een ‘dakverdieping’, zoals in de bestreden beslissing zelf vastgesteld. Het gegeven dat de dakvorm van deze ‘dakverdieping’ afgeplat is, houdt niet in dat er geen

nokhoogte, de bovenste rand van het dak, kan gemeten worden. Dit is overigens evenmin het geval voor panden met een plat dak, waar de kroonlijst en nok een gelijke hoogte hebben.

De stelling van de verwerende partij dat bij platte bedaking artikel 2.7.5 van de algemene bouwverordening dient toegepast te worden, kan evenmin gevolgd worden. Deze bepaling heeft betrekking op de “dakvorm van een gebouw in gesloten bebouwing”, waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen “homogene” en “heterogene gebieden”. Uit geen enkele bepaling van de algemene bouwverordening kan afgeleid worden dat enkel deze bepaling van toepassing zou zijn op panden zoals het aangevraagde en niet artikel 2.7.4.

Het standpunt van de tussenkomenende partij dat “in de hypothese” dat ook panden met plat dak een nok evenals nokhoogte bezitten de “gemiddelde nokhoogte” van de straat/ straatwand in aanmerking dient te worden genomen, valt buiten het debat in onderliggende zaak. De bestreden beslissing is immers niet genomen met toepassing van de door de tussenkomenende partij bedoelde bepaling.

5.

De conclusie van het voorgaande is dat het enig middel van de verzoekende partij gegrond is in de mate dat de schending wordt aangevoerd van artikel 2.7.4 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Paul PISSENS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 18 februari 2016, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het voor het slopen van een bestaand pand en nieuwbouw van een meergezinswoning op een perceel gelegen te 3000 Leuven, Bondgenotenlaan 152 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 136C4.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. 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 van 6 februari 2018 door de vierde kamer.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Jonathan VERSLUYS

Nathalie DE CLERCQ