

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0004 van 11 januari 2012
in de zaak 2010/0611/A/4/0568

In zake:

de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

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
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 6 juli 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 3 juni 2010, waarbij het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 29 januari 2010, niet wordt ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van 21 appartementen en een ondergrondse parkeergarage.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 5 oktober 2011 toegewezen aan de vierde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 30 november 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij is gehoord.

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

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

III. FEITEN

Op 19 oktober 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de heer [REDACTED] namens de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van stad Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de nieuwbouw van éénentwintig appartementen en een ondergrondse parkeergarage”*.

Het project omvat het slopen van de gebouwen van een voormalige brouwerij. De brouwerij bestond uit een winkel met woning langs de [REDACTED], een loods langs de [REDACTED] en diverse gebouwen in het binnengebied.

Na het slopen van deze gebouwen zouden er twee appartementsgebouwen worden gebouwd en een ondergrondse parkeergarage worden aangelegd.

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

De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 november 2009 tot en met 2 december 2009, worden drie bezwaarschriften ingediend.

De brandweer van de stad Leuven brengt op 1 december 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven weigert op 29 januari 2010 de stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij, op grond van volgende overwegingen:

“ ...

Beoordeling van de aanvraag

...

2.b. Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening

Het ingediend project is in overeenstemming met de planologische voorschriften gevoegd bij dit gewestplan (i.c. artikel 5 van het KB van 28.12.1972) betreffende de inrichtingen de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen:

Het project voldoet op meerdere punten niet aan de algemene bouwverordening (ABL):

- *De **bouwhoogte en het aantal bouwlagen** sluiten niet aan bij de aanpalende gebouwen en/of de gemiddelde bouwhoogtes en aantal bouwlagen in de straat (zie **HF2 § 7.1 e.v.** van de Algemene bouwverordening).*
Zo worden in de [] 4 bouwlagen plus een teruggetrokken dakverdieping voorzien, terwijl beide aanpalende panden slechts uit 3 bouwlagen plus een dak bestaan (wat overeenstemt met het “gemiddelde van de straat”). De kroonlijsthoogte en de “nokhoogte” (= hier: de dakrand van het platte dak van de 5^{de} bouwlaag) in het project is ook groter dan de kroonlijst- en nokhoogte van beide aanpalende panden.
In de [] worden 3 bouwlagen plus een teruggetrokken dakverdieping voorzien, terwijl beide aanpalende panden slechts uit 2 bouwlagen plus een dak bestaan. De kroonlijsthoogte en de “nokhoogte” (= hier: de dakrand van het platte dak van de 4^{de} bouwlaag) in het project is ook (veel) groter dan de kroonlijst- en nokhoogte van beide aanpalende panden.
Het project past dus qua geometrie en schaal niet in de omgeving.
- *Het binnengebied (“de tuin”) is volledig **verhard**, terwijl de Algemene bouwverordening voorschrijft dat in dit geval max. 50m² verhard mag zijn (**HF2 §9.2**). Bovendien moet vanaf 22m uit de voorgevellijn een gronddekking van min. 1m voorzien worden (**HF2 § 5.1**). Uit de doorsneden blijkt dat hieraan niet voldaan wordt.*
- *De **gemiddelde netto vloeroppervlakte** per wooneenheid bedraagt geen 90m² zoals voorgeschreven in de Algemene bouwverordening (**HF3 §3.1**).*
- *Verschillende woonegelegenheden voldoen niet aan de minimum normen van de Algemene bouwverordening (**HF3 §4**) inzake de minimale **vloeroppervlakte voor leefvertrekken en slaapkamers** en hebben geen of een te kleine **berging**.*
- *Verschillende terrassen voldoen niet aan de normen inzake de minimale **individuele private buitenruimte** volgens de Algemene bouwverordening (**HF3 §5**) en zijn te klein en onbruikbaar als private buitenruimte.*

*De **gevel aan de []** geeft alleen uit op slaapkamervertrekken en oogt dan ook als een achtergevel. Deze ongelukkige aanblik wordt versterkt door het traliewerk dat over de volledige lengte van de gelijkvloerse bouwlaag voorzien wordt. Dit traliewerk wordt ook aan de zijde van de [] voorzien en is hier evenmin wenselijk.*

2.c. Verenigbaarheid met andere voorschriften

Het aantal voorzien parkeerplaatsen (32) en fietsenstallingen (29) voldoet ruimschoots aan het minimum van 28 (parkeerplaatsen) en 21 (fietsenstallingen), opgelegd door de stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg.

Er dient opgemerkt te worden dat de helling naar de ondergrondse garage slechts max. 15cm/m mag bedragen.

*B0.2, 1.1, 1.4, 2.1, 2.4 zijn studio's waar de ingang in de slaapkamer ligt. Dit is nefast voor de woonkwaliteit. Deze studio's, met uitzondering van B0.2, zijn ook **niet bereikbaar**: de vluchtweg voorziet brandladders en een opening van 0.60m in de circulatieterassen waardoor de doorgang naar de ingang van deze studio's slechts 0.4m bedraagt en **onveilig** is.*

...

2.e. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

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

Vooraf het te hoge aantal bouwlagen en de onaangepaste bouwhoogtes zijn storend. De gevel aan de zijde van de [REDACTED] is opgevat als achtergevel, wat uiteraard ongewenst is. Hiernaast is de woonkwaliteit veel te laag.

2.f. Watertoets

Watertoets: Het voorliggend project heeft over het gehele gebied een ondergrondse garage. Infiltratie kan hier dus niet. Door het plaatsen van de groendaken wordt het regenwater wel gebufferd. Dit water is dan niet herbruikbaar. Het regenwater van het binnenplein wordt gebufferd en vertraagt geloosd, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende provinciale stedenbouwkundige verordening.

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 29-01-2010 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de vergunning omwille van hierboven vermelde redenen.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 2 maart 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 29 april 2010 stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de partijen te hebben gehoord op 3 juni 2010, beslist de verwerende partij op 3 juni 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Beoordeling

1. ...

Het bouwen van een wooncomplex ter vervanging van bestaande bebouwing is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats.

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de

eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. 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 geldende provinciale verordeningen. Bij het dossier werd de ingevulde aanstiplijst gevoegd voor de toepassing van de provinciale verordeningen op het afkoppelen van hemelwater. Hierin werd onterecht geen hemelwaterput opgenomen. Er is geen vrijstelling voor de hemelwaterput om reden van milieurisico's of om reden van de beperkte oppervlakte van het perceel in gesloten bebouwing (punt 23-26 aanstiplijst). Wel werd een buffer aangegeven van 5600l, maar buffering is slechts mogelijk indien onvoldoende mogelijkheid tot recuperatie of infiltratie is aangetoond. Bovendien ontbreken de voorzieningen nog op de plannen. Een stedenbouwkundige vergunning kan slechts worden afgeleverd onder voorbehoud dat deze voorzieningen opgenomen worden in de plannen, overeenkomstig een correct ingevulde aanstiplijst.

3. De aanvraag valt onder toepassing van de algemene bouwverordening van de stad Leuven. Dit maakt dat zowel aan de inplanting en de kwaliteit van de woningen een groot aantal voorschriften zijn verbonden. De 9 appartementen aan de [REDACTED] vallen onder de definiëring van 'middelgrote woningen' volgens de verordening. Aan de [REDACTED] zijn 11 woongelegenheden voorzien die onder de definiëring van studio's vallen, en één onder de definiëring van een 'kleine woning'.

Hoofdstuk 3 (kwaliteit van de woningen), art. 3.1. van de algemene verordening bepaalt dat in projecten van meergezinswoningen de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de nieuwe woningen minstens 90m² bedraagt. Deze regel is niet van toepassing in het kernwinkelgebied of bij projecten waarin uitsluitend kamers worden gerealiseerd. De plaats behoort niet tot het kernwinkelgebied, of omvat evenmin uitsluitend kamers (zelfs geen enkele kamer). De gemiddelde oppervlakte van de woongelegenheden binnen het project bedraagt langs de [REDACTED] 95m², langs de [REDACTED] hebben de woongelegenheden gemiddeld slechts een oppervlakte van 42m². Voor het volledige project, dat omwille van het gedeelde binnengebied en de gedeelde kelderniveaus niet als opsplitsbaar kan beschouwd worden, bedraagt de gemiddelde oppervlakte van de appartementen ca. 65m². Het project is in strijd met de algemene bouwverordening, die buiten het kernwinkelgebied nieuwbouwprojecten met kleine woongelegenheden en/of studio's enkel nog mogelijk maakt in combinatie met grote tot zeer grote woongelegenheden. De aanvraag is dus in strijd met een essentieel beleidsmatig ruimtelijk uitgangspunt.

De aanvrager argumenteert dat bij de opstart van het project de algemene bouwverordening nog niet van toepassing was, om welke reden ook geen afwijking werd gevraagd. Bij het beroep wordt alsnog deze afwijking gevraagd. Deze aanvraag kan onderzocht worden door de deputatie, gezien de afwijkingsbepalingen gelden ten aanzien van elke vergunningsverlenende overheid.

Art. 8.1. van de verordening bepaalt dat afwijkingen kunnen worden toegestaan op de hoofdstukken 2 en 3 van de verordening (mbt. De inplanting van de gebouwen en de woonkwaliteit). De afwijkingen kunnen worden toegestaan om volgende redenen:

- De specifieke kenmerken van site, gebouw of programma;
- Een grote omvang van het aangevraagde project;

- Een innovatieve oplossing waarbij de beoogde kwaliteiten die spreken uit de geest van de verordening worden bereikt op een wijze die afwijkt van de courante bouwwijze;
- Voorwaarden vanuit sectorale wet- of regelgeving;
- Het betreft werken aan bestaande gebouwen die van de verordening afwijken: zie artikel 1.2 van hoofdst. 2.

Hier dient gesteld dat de site geen heel specifieke kenmerken heeft of geen bijzonder programma dat aanstuurt op een afwijking. Het project beslaat een oppervlakte van ca. 8.5 are en kan niet groot van omvang genoemd worden. In de toelichting wordt nog gestipuleerd hoe de afwijkingen in de eerste plaats bedoeld zijn voor de grote stedenbouwkundige projecten en niet voor de invulprojecten, waarbij deze laatsten zich naar de verordening dienen te richten. Het voorliggend project is overduidelijk een invulproject, gericht naar twee straten. Het project heeft een hedendaagse look, maar is niet innovatief. Ook de andere afwijkingsredenen zijn niet van toepassing. Indien voor het voorliggende project wordt overgegaan tot afwijkingen zou dit een aanzet zijn om dit voor nagenoeg elk project te doen en betekent dit een volledige uitholling van de algemene bouwverordening.

Naast de hoofdzakelijke strijdigheid met het art. 3.1. van de algemene verordening is het project nog in strijd met een heel aantal andere artikelen van de bouwverordening. Hoofdstuk 2 art. 3.1.5. bepaalt dat de kroonlijsthoogte van de gebouwen niet kleiner dan de laagste aanpalende en niet groter dan de hoogst aanpalende mag zijn. Aan de [REDACTED] betekent dit dat de kroonlijsthoogte tussen 10.49m en 10.57m dient voorzien te worden, waar een kroonlijsthoogte van 11.78m is voorzien. Aan de [REDACTED] dient de hoogte tussen 5.93m en 7.33m voorzien te worden en is deze 9.20m. voor bouwlagen wordt dezelfde regel gehanteerd, zodat hier aan de [REDACTED] slechts 3 bouwlagen mogelijk zijn en aan de [REDACTED] 2 bouwlagen. Hetzelfde geldt voor de nokhoogtes. Door de opvatting met terugwijkende dakverdieping is er geen nok aanwezig, maar zelfs de hoogte van dit platte dak is groter dan de aanpalende nokhoogtes. Ook hier stuurt de verordening duidelijk aan op het bescheiden houden van nieuwe invulprojecten. Het voorliggend project heeft duidelijk een veel groter bouwprogramma dan nog kan worden toegestaan, wat ook de nodige gevolgen heeft voor de druk op de omgeving (vooral aan de zijde van de [REDACTED]).

Volgens de algemene verordening dienen verder nog 9 bergingen van 5m² voorzien te worden, 1 berging van 3m² en 11 bergingen van 1m² (art 4.3. algemene verordening). Al deze bergingen dienen IN de woongelegenheden ondergebracht te worden. In het project zijn 21 bergingen in de kelder ondergebracht met afmetingen van 3m² à 5m². Een deel van de bergingen is dus te klein en een deel te groot, en ze zijn evenmin binnen de woningen ondergebracht. Een gemeenschappelijk lokaal voor opslag van het huisvuil (art. 4.4.) ontbreekt ook. Verder mag de tuinstrook (binnengebied) tot maximaal 50m² verharding omvatten of 10% bij een tuinstrook van meer dan 5 are. Hier is het binnengebied nagenoeg geheel als een verhard plein opgevat.

Gezien er geen omstandigheden kunnen ingeroepen worden om af te wijken van de algemene bouwverordening, dient gesteld dat het project op verschillende punten strijdig is met deze verordening en de beleidsopties die hierin vervat zijn, en bijgevolg niet voor vergunning vatbaar.

...

VIII. BESLUIT

Artikel 1

Het beroep van Mr. Gregory Verhelst, Jan Van Rijswijcklaan 6, 2018 Antwerpen, namens ██████, ingediend tegen de weigering van het college van burgemeester en schepenen van Leuven van 22 januari 2010 niet in te willigen.

Art. 2.

De stedenbouwkundige aanvraag ingediend door Mr. Gregory Verhelst, Jan Van Rijswijcklaan 6, 2018 Antwerpen, namens ██████ inzake het nieuwbouwen van 21 appartementen en een ondergrondse parkeergarage, op een perceel grond gelegen te ██████ Leuven bekend ██████ te weigeren.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 7 juni 2010 betekend aan de verzoekende partij. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingediend met een ter post aangetekende brief van 6 juli 2010, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is de aanvrager van de vergunning en kan overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO als belanghebbende worden beschouwd.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert onder het eerste middel de schending aan van de algemene bouwverordening Leuven, definitief vastgesteld bij besluit van 31 augustus 2009 van de gemeenteraad van Leuven en op 12 november 2009 goedgekeurd door de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant (B.S. 30 december 2009), inzonderheid van hoofdstuk 1, artikel 3.1 en 3.2, van artikel 4.3.1 VCRO, van artikel 4.4.1 VCRO, van artikel 4.7.21 §1 VCRO, van de artikelen 1, 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van de bestuurshandelingen, en van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel en de hoorplicht.

De verzoekende partij betoogt in essentie dat in de bestreden beslissing ten onrechte wordt overwogen dat de aanvraag niet zou voldoen aan de voorwaarden van de afwijkingsregeling van de algemene bouwverordening van de stad Leuven. Bovendien heeft de verwerende partij zich volgens de verzoekende partij ten onrechte beperkt tot een onderzoek van de vermelde afwijkingsregeling en is ze niet nagegaan of de aanvraag vergunbaar was op grond van artikel 4.1.1 VCRO.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Dat de ABL, zoals uiteengezet, ook uitdrukkelijk in dergelijke afwijkmogelijk voorziet; dat art. 3.1 van hoofdstuk 1 van de verordening immers een autonome afwijkmogelijkheid schetst, waarbij wordt bepaald dat de vergunningverlenende overheid van alle voorschriften van de hoofdstukken 2 en 3 kan toestaan omwille van:

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

Dat in elk van voormelde gevallen de vergunningverlenende overheid dus kan besluiten afwijkingen toe te staan van de voorschriften van de bouwverordening; dat deze afwijkmogelijkheid als volgt wordt toegelicht in de ABL:

“De verordening heeft een groot toepassingsgebied en bevat dus voornamelijk “algemeen toepasbare” regels waarin abstractie wordt gemaakt van zeer specifieke regelgeving (zoals bv. sectorale wetgeving omtrent milieu,...). Evenmin kunnen deze regels rekening houden met uitzonderlijke situaties zoals een uitzonderlijk gevormd perceel, moeilijk op te lossen hoeksituaties, weinig courant voorkomende omgevingskarakteristieken... bovendien zijn ze opgemaakt met het oog op de doorsnee (woon)programma’s en kan het nuttig zijn om voor specifieke programma’s andere voorwaarden te hanteren. Tenslotte houden de voorschriften rekening met de courant voorkomende bouwwijzen en kan het sporadisch aangewezen zijn om in functie van overtuigende kwaliteitsvolle nieuwe architectuur, afwijkmogelijkheden in te schrijven op de voorschriften omtrent de plaatsing en volume van gebouwen en omtrent de bepalingen in functie van de woonkwaliteit.

Ook kan bij grote ontwikkelingsprojecten van de bepalingen worden afgeweken naar aanleiding van grote projecten. Bij grote projecten beperkt de noodzaak tot inpassing in de omgeving zich soms tot de randen. Bovendien kan de grote schaal van het project zich ertoe lenen om de beoogde kwaliteiten voor de nieuwe woningen te bereiken met nieuwe oplossingen. De algemene bouwverordening is opgemaakt met het oog op invulprojecten: projecten die zich in een grotendeels bebouwde en gedefinieerde omgeving inschrijven en eerder kleinschalig zijn zoals bvb. het bouwen en verbouwen van eengezinswoningen en appartementsgebouwen binnen bestaande woonomgevingen. Voor grote stedenbouwkundige projecten (die zelf een nieuwe ruimtelijke context creëren) is het daarom eveneens nuttig te voorzien dat kan afgeweken worden van de regels van de algemene bouwverordening.

De mogelijkheid voor de vergunningverlenende overheid om afwijkingen te vergunnen wordt dus expliciet opgenomen in de verordening zelf.”

Dat derhalve uitdrukkelijk in de toelichting bij de bouwverordening wordt uiteengezet dat de verordening slechts “doorsnee woonprogramma’s” en “invulprojecten” viseert, waarbij voor aanvragen die betrekking hebben op bouwterreinen met specifieke kenmerken of

voor grootschaliger of innovatieve aanvragen een flexibele afwijkingsregeling wordt ingelast in de verordening;

Dat de ABL wel vereist dat de aanvrager bij zijn aanvraag een motiveringsnota voegt waarin hij uiteenzet op welke punten er sprake is van een afwijking van de bouwverordening, en waarin wordt toegelicht waarom dergelijke afwijking noodzakelijk is; dat te dezen na kennisname van het weigeringsbesluit en bij het indienen van het bouwberoep (d.i. dus eigenlijk vlak na de inwerkingtreding van de ABL) dergelijke nota aan het dossier werd toegevoegd; dat in deze nota punt per punt wordt toegelicht waarom de diverse afwijkingen noodzakelijk zijn;

Dat verwerende partij aan de beoordeling van deze afwijkingen echter niet toekomt, omdat zij volstrekt onbegrijpelijk poneert dat het project van verzoekster niet zou vallen onder de opgesomde gevallen waarin afwijkingen van de bouwverordening mogelijk zijn;

Dat de Deputatie terzake woordelijk herneemt wat de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar had gesteld, nl. dat het project geen bijzondere kenmerken zou vertonen die een afwijking zouden noodzaken, dat het project ook niet bijzonder groot zou zijn maar eerder een “invulproject”, en dat het project weliswaar een “hedendaagse look” zou hebben, maar niet innovatief zou zijn;

Dat de Deputatie zodoende volledig voorbijgaat aan de argumentatie die verzoekster in repliek op de nota van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar had uiteengezet in haar stavingsnota neergelegd en toegelicht op de hoorzitting; dat in deze nota immers werd toegelicht:

“In het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar wordt gesteld dat het thans in het geding zijnde project zgn. niet onder deze afwijkingsmogelijkheden zou vallen. Deze visie kan in het geheel niet worden gevolgd.

De bouwverordening motiveert het bestaan van de talrijke afwijkingsmogelijkheden uitdrukkelijk omdat de verordening werd opgemaakt met het oog op zgn. “invulprojecten”, zijnde “projecten die zich in een grotendeels bebouwde en gedefinieerde omgeving inschrijven en eerder kleinschalig zijn, zoals bvb. het bouwen en verbouwen van eengezinswoningen en appartementsgebouwen binnen bestaande woonomgevingen”.

Het is duidelijk dat het thans ingediende bouwproject redelijkerwijze niet “kleinschalig” is, en evenmin beperkt is tot een zuivere opvulling van een leeg perceel binnen een bestaande huizenrij. Derhalve vormt de voorliggende aanvraag een typevoorbeeld van een bouwaanvraag waar de bouwverordening niet zomaar blind kan worden toegepast.

De door cliënte ingediende bouwaanvraag heeft inderdaad betrekking op een groter dan gemiddeld bouwproject, en tracht op een innovatieve manier invulling te geven aan een grotendeels braakliggend en volledig verkommerd binnengebied. Het is dan ook onvermijdelijk dat daarbij afwijkingen nodig zijn van de stedenbouwkundige voorschriften uit de ABL, die immers op maat van kleinschalige project geschreven zijn ter opvulling van alleenstaande percelen.

Indien de aanvrager wenst dat toepassing wordt gemaakt van de afwijkingsregeling voorzien in de stedenbouwkundige verordening, dient hij daartoe in beginsel een

afzonderlijke - overigens louter informatieve - motiveringsnota aan zijn aanvraagdossier toe te voegen met telkens een bijzondere motivering voor de punten waarop zou worden afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften. Uit deze motivering dient te blijken waarom een afwijking noodzakelijk is en hoe de afwijking zowel voor het gebouw als voor de ruimere omgeving een verbetering vormt, en dient tevens te worden aangetoond dat de achterliggende logica en doelstelling van de betreffende voorschriften gerespecteerd wordt. Bij de “grotere” bouwprojecten of projecten waarbij de aanvrager een grotere architecturale creativiteit hanteert (wat de kwaliteit van de ruimtelijke ordening alleen maar ten goede kan komen), staat de kwaliteit van de aanvraagplannen dus centraal, op voorwaarde dat de evt. afwijking te verantwoorden is vanuit de concrete situatie en geen hypotheek legt op de ordening van de onmiddellijke en de ruimere omgeving.”

Dat inderdaad dient vastgesteld dat de bouwplannen van verzoekster zich niet beperken tot een louter “invulproject”, maar ertoe strekken een verkommerd binnengebied in te vullen met een dubbel appartementsgebouw en ondergrondse parkeergarage; dat in redelijkheid niet kan gesteld worden dat dergelijk bouwproject niet voor toepassing van de afwijkingsregeling in aanmerking zou komen; dat het project immers groter is dan gemiddeld, en tevens innovatief en omwille van de specifieke kenmerken van de bouwsite dient af te wijken van de bouwverordening; dat het bestreden besluit is aangetast door een schending van de motiveringsplicht en de hoorplicht, daar de argumentatie van verzoekster uit haar stavingsnota neergelegd en toegelicht op de hoorzitting nergens wordt tegemoetgekomen, minstens door een kennelijke schending van het redelijkheidsbeginsel en van de ABL, waarvan de toelichting immers zeer duidelijk maakt dat huidig project wel degelijk voor toepassing van de afwijkingsregeling in aanmerking komt; dat deze verordening immers bijzonder ruime afwijkingsmogelijkheden voorziet, in tegenstelling tot wat verwerende partij voorhoudt in het bestreden besluit;

Dat, hoe dan ook, zelfs indien de aanvraag zgn. niet in aanmerking zou komen voor toepassing van de autonome afwijkingsregeling uit de ABL (quod certe non), nog steeds een aanvraag tot afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften voorlag die perfect kon vergund worden op grond van de normale afwijkingsregeling opgenomen in art. 4.4.1 VCRO; dat verwerende partij zich echter beperkt tot het onderzoek van de toepasselijkheid van de autonome afwijkingsregeling voorzien in de ABL zelf, en dus geheel niet nagaat of de aanvraag niet vergunbaar is op grond van de normale vergunningsregels opgenomen in de Codex; dat minstens diende te worden nagegaan of de vergunning niet kon worden afgegeven op grond van de reguliere afwijkingsregeling in de Codex;

...

De verwerende partij repliceert in de antwoordnota:

“...

Luidens artikel 4.3, § 1, 1° VCRO wordt een vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zo ver daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, en met een goede ruimtelijke ordening.

Luidens § 2 van voornoemde bepaling wordt de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening beoordeeld met inachtneming van onder meer volgende beginselen: het aangevraagde wordt, voor zo ver noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid,

de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, de visueel vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO waarin wordt gesteld dat de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden.

Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

Met betrekking tot de stedenbouwkundige voorschriften wordt in artikel 4.4.1 VCRO inderdaad voorzien dat in een vergunning er, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, doch dat deze afwijkingen niet kunnen worden toegestaan voor wat betreft:

- 1. de bestemming*
- 2. de maximaal mogelijke vloerterreinindex*
- 3. het aantal bouwlagen.*

Uit het bestreden besluit zelf dient te blijken om welke redenen de deputatie in deze de mening is toegedaan dat het ingediende project niet kan worden ingewilligd om redenen van hetzij planologische onverenigbaarheid, hetzij redenen van goede ruimtelijke ordening.

Het behoort inzonderheid tot de decretaal toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening.

Wanneer de deputatie op grond van artikel 4.7.21, 4.7.22 en 4.7.23 VCRO in beroep uitspraak doet over een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, treedt zij niet op als administratief rechtscollege maar als orgaan van actief bestuur; hieruit volgt dat zij, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, er niet toe gehouden is al de in beroep aangevoerde argumenten te beantwoorden, doch het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg verbandhoudende reden, zij is verantwoord.

Hiertoe beschikt zij, ingevolge de devolutive werking van het hoger beroep, over een volheid van bevoegdheid.

Luidens artikel 4.7.21, § 1, in fine, VCRO onderzoekt de deputatie bij het behandelen van het beroep immers de aanvraag in haar volledigheid; het behoort aldus tot de decretaal toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de planologische bestemmingsvoorschriften, te oordelen of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening.

De deputatie houdt hierbij rekening niet alleen met het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, maar tevens met de argumenten die naar voor werden gebracht in het kader van het beroep alsook met andere adviezen dewelke in het dossier zouden worden gegeven met dien verstande dat een adviesverlenende instantie echter tot taak heeft om advies uit te brengen, niet meer of niet minder. Hierbij dient, zoals gesteld, ook rekening te worden gehouden met het feit dat de deputatie niet op ieder argument van het beroepschrift dient te antwoorden, doch enkel duidelijk dient uiteen te zetten om welke reden de vergunning al dan niet kan worden toegekend.

Welnu, hierbij dient nog opgemerkt dat ook uw Raad zijn beoordeling van de eisen van de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening niet in de plaats vermag te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. De Raad is immers in de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht op een voor hem aangevochten weigering van een stedenbouwkundige vergunning bevoegd om na te gaan of de bevoegde overheid bij de weigering van die vergunning is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond ervan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de aanvraag onverenigbaar is met de eisen van een behoorlijk ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg.

Welnu, de deputatie heeft in deze geoordeeld dat het goed niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en geen deel uitmaakt van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied en is artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van kracht.

Het bouwen van een wooncomplex ter vervanging van bestaande bebouwing is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats.

Feit is wel dat de deputatie in deze terecht heeft geoordeeld dat de aanvraag in strijd is met de bepalingen van de Algemene Bouwverordening van de stad Leuven en dat er op grond van artikel 8.1 van deze verordening inzonderheid geen afwijking kan worden toegestaan op de voorziene hoofdstukken 2 en 3 van de verordening met betrekking tot de inplanting van de gebouwen en de woonkwaliteit. Inzonderheid vallen de 9 appartementen aan de [REDACTED] onder de definiëring van 'middelgrote woningen' volgens de verordening; aan de [REDACTED] zijn 11 woongelegenheden voorzien die onder definiëring van studio's vallen, en 1 onder de definiëring van een 'kleine woning'.

Luidens artikel 4.3.1, § 2 VCRO wordt de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening tevens beoordeeld in functie van de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten zoals vermeld in artikel 4.3.1, § 2, 1° VCRO.

Welnu, de deputatie stelt op dit vlak dat de aanvraag in strijd is met een essentieel beleidsmatig Ruimtelijk uitgangspunt als tevens met de algemene bouwverordening die buiten het kernwinkelgebied nieuwbouwprojecten met kleine woongelegenheden en /of studio's enkel nog mogelijk maakt in combinatie met grote tot zeer grote woongelegenheden en overweegt hieromtrent dat: "hoofdstuk 3 (kwaliteit van de woningen), artikel 3.1 van de algemene verordening bepaalt dat in projecten van meergezinswoningen de gemiddelde nettovloeroppervlakte van de nieuwe woningen minstens 90m² bedraagt. Deze regel is niet van toepassing in het kernwinkelgebied of bij projecten waarin uitsluitend kamers worden gerealiseerd. De plaats behoort niet tot het

kernwinkelgebied, of omvat evenmin uitsluitend kamers (zelfs geen enkele kamer). De gemiddelde oppervlakte van de woonegelegenheden binnen het project bedraagt langs de ■■■ 95m², langs de ■■■ hebben de woonegelegenheden gemiddeld slechts een oppervlakte van 42m². Voor het volledige project dat omwille van het gedeelde binnengebied en de gedeelde kelderniveaus niet als opsplitsbaar kan beschouwd worden, bedraagt de gemiddelde oppervlakte van de appartementen ca. 65m²”.

Met betrekking tot de afwijkingsmogelijkheid zoals voorzien in artikel 8.1 kan er enkel worden afgeweken om volgende redenen:

- de specifieke kenmerken van de site, het gebouw of programma;
- de grote omvang van het aangevraagde project;
- een innovatieve oplossing waarbij de beoogde kwaliteiten die spreken uit de geest van de verordening worden bereikt op een wijze die afwijkt van de courante bouwwijze;
- voorwaarden vanuit sectorale wel- of regelgeving;
- het betreft werken aan bestaande gebouwen die van de verordening afwijken: zie artikel 1.2 van hoofdstuk 2.

Op dit punt wordt overwogen dat indien voor het voorliggende project wordt overgegaan tot afwijkingen die een aanzet zou zijn om dit voor nagenoeg elke project te doen en dit een volledige uitholling van de Algemene Bouwverordening zou betekenen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij betwist niet dat de aanvraag onder de toepassing valt van de algemene bouwverordening van de stad Leuven. Ze betwist evenmin dat de aanvraag niet voldoet aan een aantal voorschriften ervan. Ze betoogt echter dat vermelde bouwverordening in artikel 3.1 van hoofdstuk 1 een autonome afwijkingsmogelijkheid biedt en dat de verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte stelt dat de aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden van de afwijkingsregeling.

In hoofdstuk 1, punt 3 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven wordt bepaald:

“ ...

3 Afwijkingsmogelijkheid

3.1 Bepalingen waarvan kan worden afgeweken

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, kan de vergunningverlenende overheid **afwijkingen** toestaan op de bepalingen van **hoofdstukken 2 en 3** van deze verordening.

De afwijking kan worden toegestaan omwille van:

- de specifieke kenmerken van site, gebouw of programma;
- een grote omvang van het aangevraagde project;
- een innovatieve oplossing waarbij de beoogde kwaliteiten die spreken uit de geest van de verordening worden bereikt op een wijze die afwijkt van de courante bouwwijze;
- voorwaarden vanuit sectorale wet- of regelgeving;
- het betreft werken aan bestaande gebouwen die van de verordening afwijken: zie artikel 1.2 van hfdst. 2.

3.2 Voorwaarde motiveringsnota

*Indien een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning afwijkt van één of meerdere bepalingen van deze verordening, moet de vergunningsaanvraag vergezeld gaan van een **motiveringsnota**. De motiveringsnota is een informatief document horend bij de vergunningsaanvraag dat de afwijking bij een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning beschrijft en motiveert.*

De motiveringsnota moet duidelijkheid geven over de gewenste afwijking(en) van het project ten opzichte van de verordening. De motiveringsnota beschrijft de motieven die aanleiding geven tot de vraag tot afwijking. Ze beschrijft de te verwachten impact van deze afwijkingen op de kwaliteiten die door de verordening worden beoogd voor project en omgeving, waarbij minimaal volgende elementen aan bod komen:

- *een opsomming van de bepalingen van de algemene bouwverordening waarvan wordt afgeweken;*
- *de aard en de omvang van alle afwijkingen;*
- *een duidelijke en expliciete motivering voor de afwijkingen, waarbij de aanvrager aantoont of beschrijft:*
 - *waarom niet aan de betreffende bepalingen wordt voldaan;*
 - *dat de afwijking(en), zowel voor het gebouw op zich als voor de ruimere omgeving, een verbetering betekent;*
 - *dat de achterliggende logica en doelstelling van de betreffende voorschriften gerespecteerd wordt.*

...

Onder “Doelstellingen/Toelichting” van de algemene bouwverordening van de stad Leuven, wordt met betrekking tot de vermelde bepalingen gesteld:

“ ...

De verordening heeft een groot toepassingsgebied en bevat dus voornamelijk “algemeen toepasbare” regels waarin abstractie wordt gemaakt van zeer specifieke regelgeving (zoals bv. sectorale wetgeving omtrent milieu,...). Evenmin kunnen deze regels rekening houden met uitzonderlijke situaties zoals een uitzonderlijk gevormd perceel, moeilijk op te lossen hoeksituaties, weinig courant voorkomende omgevingskarakteristieken... bovendien zijn ze opgemaakt met het oog op de doorsnee (woon)programma's en kan het nuttig zijn om voor specifieke programma's andere voorwaarden te hanteren. Tenslotte houden de voorschriften rekening met de courant voorkomende bouwwijzen en kan het sporadisch aangewezen zijn om in functie van overtuigende kwaliteitsvolle nieuwe architectuur, afwijkingsmogelijkheden in te schrijven op de voorschriften omtrent de plaatsing en volume van gebouwen en omtrent de bepalingen in functie van de woonkwaliteit.

Ook kan bij grote ontwikkelingsprojecten van de bepalingen worden afgeweken naar aanleiding van grote projecten. Bij grote projecten beperkt de noodzaak tot inpassing in de omgeving zich soms tot de randen. Bovendien kan de grote schaal van het project zich ertoe lenen om de beoogde kwaliteiten voor de nieuwe woningen te bereiken met nieuwe oplossingen. De algemene bouwverordening is opgemaakt met het oog op invulprojecten: projecten die zich in een grotendeels bebouwde en gedefinieerde omgeving inschrijven en eerder kleinschalig zijn zoals bvb. het bouwen en verbouwen van eengezinswoningen en appartementsgebouwen binnen bestaande woonomgevingen. Voor grote stedenbouwkundige projecten (die zelf een nieuwe ruimtelijke context creëren) is het

daarom eveneens nuttig te voorzien dat kan afgeweken worden van de regels van de algemene bouwverordening.

De mogelijkheid voor de vergunningverlenende overheid om afwijkingen te vergunnen wordt dus expliciet opgenomen in de verordening zelf. Hierdoor wordt het mogelijk om mits grondige motivering afwijkingen te vergunnen op hoofdstukken 2 en 3 zonder de beperkingen en procedurevoorwaarden die het decreet oplegt voor de mogelijkheden tot afwijking van een RUP, BPA of verkavelingsvergunning.

Om deze afwijkingen te bekomen zal de aanvrager echter een uitdrukkelijke aanvraag moeten formuleren in de vorm van een motiveringsnota, horende bij de stedenbouwkundige aanvraag. Indien de afwijking wordt aangevraagd omwille van de omvang van het project, zal de motiveringsnota een inrichtingsstudie omvatten voor het gebied en hierbij motiveren op welke wijze de nodige woonkwaliteit en de inpasbaarheid in de omgeving wordt gegarandeerd. Een “voorbeeld-motiveringsnota” is opgenomen achteraan dit hoofdstuk.

Met dergelijke mogelijkheid tot afwijken mag echter niet lichtzinnig worden omgegaan om te vermijden dat de afwijking de regel wordt. De beslissing tot afwijking wordt daarom uitdrukkelijk gemotiveerd in de adviezen van de stedenbouwkundig ambtenaar aan de vergunningverlenende overheid en in de beslissingen tot vergunning van deze vergunningverlenende overheden. Op deze wijze wordt de manier waarop met de afwijkingsmogelijkheden wordt omgegaan openbaar gemaakt.

...

In de bestreden beslissing wordt overwogen dat de afwijkingsregeling van artikel 3 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven niet kan worden toegepast omwille van volgende redenen:

“ ...

Hier dient gesteld dat de site geen heel specifieke kenmerken heeft of geen bijzonder programma dat aanstuurt op een afwijking. Het project beslaat een oppervlakte van ca. 8.5 are en kan niet groot van omvang genoemd worden. In de toelichting wordt nog gestipuleerd hoe de afwijkingen in de eerste plaats bedoeld zijn voor de grote stedenbouwkundige projecten en niet voor de invulprojecten, waarbij deze laatsten zich naar de verordening dienen te richten. Het voorliggend project is overduidelijk een invulproject, gericht naar twee straten. Het project heeft een hedendaagse look, maar is niet innovatief. Ook de andere afwijkingsredenen zijn niet van toepassing. Indien voor het voorliggende project wordt overgegaan tot afwijkingen zou dit een aanzet zijn om dit voor nagenoeg elk project te doen en betekent dit een volledige uitholling van de algemene bouwverordening.

...”

De verzoekende partij betoogt dat haar bouwplannen zich niet beperken tot een louter invulproject, dat het project innovatief en groter dan gemiddeld is, en dat er omwille van de specifieke kenmerken van de bouwsite dient afgeweken te worden van de algemene bouwverordening van de stad Leuven.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de bouwpercelen zich situeren tussen bebouwde percelen in een dicht aaneengesloten stedelijke omgeving. De bouwpercelen zijn aan de ene zijde gelegen aan de [REDACTED] en aan de andere zijde gelegen aan de [REDACTED]. Het project van de verzoekende partij omvat het oprichten van 9 woongelegenheden aan de [REDACTED] en 11

woongelegenheden aan de [REDACTED] en heeft volgens de bestreden beslissing een oppervlakte van ongeveer 8,5 are.

Het begrip invulproject wordt in de algemene bouwverordening van de stad Leuven als volgt toegelicht: *“projecten die zich in een grotendeels bebouwde en gedefinieerde omgeving inschrijven en eerder kleinschalig zijn zoals bvb. het bouwen en verbouwen van eengezinswoningen en appartementsgebouwen binnen bestaande woonomgevingen.”*

De verzoekende partij stelt dat haar project ertoe strekt een verkommerd binnengebied in te vullen met een dubbel appartementsgebouw en ondergrondse parkeergarage. Ze toont daarmee echter niet aan dat haar project, in het licht van de toelichting bij vermeld artikel 3.1, niet kan beschouwd worden als een invulproject.

De verzoekende partij toont evenmin aan dat haar project zou moeten worden beschouwd als een project van “grote omvang” in de zin van artikel 3.1 van de algemene bouwverordening van Leuven door de loutere bewering dat het bouwproject “groter is dan gemiddeld”.

Voorts beweert de verzoekende partij dat haar bouwproject innovatief zou zijn, zonder echter aan te tonen in welk opzicht haar project dat zou zijn.

Evenzeer laat de verzoekende partij na aan te tonen dat de bouwsite specifieke kenmerken zou vertonen waardoor zou kunnen afgeweken worden van de algemene bouwverordening van de stad Leuven.

De verzoekende partij toont derhalve niet aan dat de verwerende partij op ondeugdelijke gronden heeft beslist tot het niet toepassen van de afwijkingsregeling van de algemene bouwverordening van de stad Leuven.

2.

De verzoekende partij kan bovendien niet gevolgd worden waar ze stelt dat aan de argumenten met betrekking tot de afwijkingsregeling in haar stavingsnota, die ze heeft toegelicht op de hoorzitting, door de verwerende partij niet wordt tegemoetgekomen en dat daardoor de motiveringsplicht en de hoorplicht zouden geschonden zijn.

Wanneer de deputatie op grond van artikel 4.7.21, § 1 VCRO over een ingesteld beroep uitspraak doet, treedt zij op als orgaan van het actief bestuur. Om te voldoen aan de opgelegde motiveringsverplichting volstaat het dat zij in de beslissing over dat beroep, de redenen vermeldt waarop deze is gesteund. Zij is er niet toe gehouden alle in de loop van de administratieve procedure door de partijen aangevoerde argumenten te beantwoorden.

De materiële motiveringsplicht houdt in dat het bestreden besluit moet steunen op draagkrachtige motieven die in feite en in rechte aanvaardbaar zijn, die pertinent zijn en die de genomen beslissing moeten verantwoorden.

Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat het bestuur bij de feitenvinding slechts na een behoorlijk onderzoek van de zaak en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt.

In de bestreden beslissing wordt omschreven waarom de afwijkingsregeling van artikel 3 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven niet kan worden toegepast op het bouwproject van de verzoekende partij. De Raad heeft hierboven vastgesteld dat de verzoekende partij het ondeugdelijk zijn van deze motieven niet aantoont.

De verzoekende partij toont niet aan dat de materiële motiveringsplicht of het zorgvuldigheidsbeginsel werd geschonden.

Evenmin toont de verzoekende partij aan dat de hoorplicht werd geschonden. De verzoekende partij betwist immers niet dat zij werd gehoord door de verwerende partij en betwist evenmin dat zij haar opmerkingen heeft kunnen toelichten. Anderzijds impliceert de hoorplicht niet dat de verwerende partij moet “tegemoetkomen” aan de argumenten die de verzoekende partij op de hoorzitting aanbrengt. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de afwijkingsregeling, waaromtrent de verzoekende partij heeft geargumenteed, heeft beoordeeld. Het feit dat de verwerende partij tot het besluit komt dat de afwijkingsregeling niet kan worden toegepast impliceert geen schending van de hoorplicht.

3.

De verzoekende partij stelt verder dat het bestreden besluit kennelijk het redelijkheidsbeginsel zou schenden omdat de toelichting bij artikel 3.1 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven duidelijk zou maken dat haar bouwproject wel in aanmerking zou komen voor toepassing van de afwijkingsregeling.

De Raad heeft hierboven vastgesteld dat de verzoekende partij niet aantoont dat de verwerende partij op ondeugdelijke wijze tot het besluit komt dat de afwijkingsregeling niet kan worden toegepast op het bouwproject van de verzoekende partij. De verzoekende partij toont de kennelijke onredelijkheid niet aan van de overwegingen van het bestreden besluit.

4.

De verzoekende partij betoogt tenslotte dat, zelfs indien de “autonome afwijkingsregeling” van de algemene bouwverordening van de stad Leuven geen toepassing zou kunnen vinden, haar bouwproject perfect kon vergund worden op grond van artikel 4.4.1 VCRO. Volgens de verzoekende partij zou deze afwijkmogelijkheid niet zijn onderzocht door de verwerende partij.

Art. 4.4.1, §1 VCRO luidt als volgt:

“...

In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

- 1° *de bestemming;*
- 2° *de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*
- 3° *het aantal bouwlagen.*
- ...

In de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat het appartementsgebouw aan de [REDACTED] 5 bouwlagen bevat en wordt vastgesteld dat er volgens de algemene bouwverordening van de stad Leuven slechts 3 bouwlagen mogelijk zijn. Voor het appartementsgebouw aan de [REDACTED] wordt in het bestreden besluit vastgesteld dat het 4 bouwlagen bevat en dat er volgens de algemene bouwverordening van de stad Leuven slechts 2 bouwlagen mogelijk zijn.

De verzoekende partij betwist deze vaststellingen niet. De Raad kan niet buiten de vaststelling dat vermelde overwegingen in het bestreden besluit impliceren dat de afwijkingsregeling van artikel 4.4.1 VCRO niet kan toegepast worden op het bouwproject van de verzoekende partij.

De verzoekende partij kan derhalve niet gevolgd worden waar ze stelt dat haar bouwproject perfect kon vergund worden op grond van artikel 4.4.1 VCRO en de verwerende partij ten onrechte de afwijkmogelijkheid niet heeft onderzocht.

Het eerste middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In het tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 8 van het decreet Integraal waterbeleid (DIWB), van de provinciale verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken, van de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten, van artikel 4.2.19, §1 VCRO, van artikel 4.3.1 VCRO, van artikel 4.4.1 VCRO, van de artikelen 1, 2 en 3 de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen. De verzoekende partij voert tevens de schending aan van het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en de hoorplicht.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Dat overeenkomstig art. 4 §3 van de Provinciale Stedenbouwkundige Verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken er vrijstelling bestaat van de verplichting een hemelwaterput te voorzien indien de dakoppervlakte volledig als groendak wordt afgewerkt, dat in art. 5 §6 van de verordening een vrijstelling voorzien is van de verplichting om een infiltratievoorziening te plaatsen, indien de bodem niet geschikt is voor infiltratie, hetgeen hier het geval is gezien de ondergrondse parkeergarage die onder het bouwperceel wordt ingeplant; dat derhalve met toepassing van art. 6 van de verordening een buffer wordt voorzien op het binnenplein van de gebouwen, dewelke met een knijpbuis voor vertraagde afvoer wordt aangekoppeld op de riolering;

Dat in de Provinciale Stedenbouwkundige Verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten (terrassen en binnenplein) vrijstelling voorzien is van de verplichting een hemelwaterput te voorzien, indien hergebruik onmogelijk is (art. 5 §3); dat te dezen het water van de terrassen en het binnenplein om evidente redenen niet meer kan hergebruikt worden (kuiswater, vervuild water), zodat de aanvraag ook wat deze verordening betreft onder de vrijstelling hemelwaterput valt; da een infiltratievoorziening slechts dient te worden voorzien indien infiltratie in de bodem mogelijk is, hetgeen hier zoals uiteengezet niet het geval is, dat derhalve terecht een bufferzone wordt aangelegd volgens de plannen;

Dat één en ander werd toegelicht in de aanstiplijst van de hemelwaterverordening die werd toegevoegd bij de aanvraag (stuk 11) en in de verklarende nota van de architect (stuk 12); dat de groendaken en het buffervat op de plannen werden aangeduid en gedimensioneerd;

Dat gelet op deze voorzieningen de aanvraag volledig conform is aan de provinciale hemelwaterverordening; dat dit reeds blijkt doordat het schepencollege van Leuven in eerste aanleg terecht had gesteld dat de aanvraag voldeed aan de vereisten van voormelde verordening;

Dat verwerende partij hoe dan ook ten onrechte heeft laten uitschijnen dat de hemelwatervoorzieningen niet op de plannen waren voorzien; dat het “weigeringsmotief” – in zoverre al sprake zou zijn van een weigeringsmotief – dan ook volledig komt te vervallen;

...”

De verwerende partij repliceert :

“ ...

Welnu, hoofdstuk 3, afdeling 1, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemene waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

Welnu, de deputatie heeft in deze overwogen dat de aanvraag niet gelegen is binnen een overstromingsgevoelige zone en dat gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem zal plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de geldende provinciale verordeningen.

Bij het dossier werd de ingevulde aanstiplijst gevoegd voor de toepassing van de provinciale verordeningen op het afkoppelen van hemelwater. Hierin werd onterecht geen hemelwaterput opgenomen. De deputatie kan ten deze enkel vaststellen dat er geen vrijstelling is voor de hemelwaterput om reden van milieurisico's of om reden van een beperkte oppervlakte van het perceel ingesloten bebouwing (punt 23-26 aanstiplijst). Wel werd een buffer aangegeven van 5.600 liter maar buffering is slechts mogelijk indien onvoldoende mogelijkheid tot recuperatie of infiltratie is aangetoond. Bovendien ontbreken de voorzieningen nog op de plannen. Een stedenbouwkundige vergunning kan slechts worden afgeleverd onder voorbehoud dat deze voorzieningen opgenomen worden in de plannen, overeenkomstig een correct ingevulde aanstiplijst.

De deputatie kon in deze dan ook terecht oordelen dat er niet voldaan is aan de provinciale verordeningen op het afkoppelen van het hemelwater afkomstig van dakvlakken en verharde oppervlaktes.

...”

Beoordeling door de Raad

Het weigeringsmotief besproken onder het eerste middel volstaat om het bestreden besluit te dragen en moet ook noodzakelijk leiden tot een verwerping van de aanvraag van de verzoekende partij.

De overwegingen in het bestreden besluit dat er niet voldaan is aan de provinciale verordeningen op het afkoppelen van hemelwater afkomstig van dakvlakken en verharde oppervlaktes, zijn derhalve overtuigend. Kritiek op een overtuigend motief kan niet tot de onwettigheid van het bestreden besluit leiden.

Het tweede middel wordt verworpen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk doch ongegrond verklaard.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 11 januari 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ