

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0750 van 8 maart 2016
in de zaak 1314/0130/SA/2/0137

In zake: de heer **Ive TALBOOM**

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

verzoekende partij

tegen:

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

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

verwerende partij

*Tussenkomen
de heer **Jo VAN ATTENHOVEN***
partij:

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Thomas RYCKALTS
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolvengracht 38 bus 2
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert, door neerlegging van een verzoekschrift ter griffie op 4 november 2013, de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 22 augustus 2013.

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

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

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De Raad heeft met het arrest van 25 november 2014 met nummer S/2014/0162 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de tweede kamer.

Het arrest van 25 november 2014 met nummer S/2014/0162 is aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 10 december 2014. De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 19 december tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

2.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd in de samenhangende zaak met rolnummer 1314/0139/A/2/0112. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 19 januari 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

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

Aanvankelijk hebben twee verzoekende partijen de vordering ingesteld. De Raad heeft met het arrest van 20 mei 2014 met nummer A/4.8.14/2014/0028 het beroep van Doris BOON onontvankelijk verklaard wegens het niet storten van het verschuldigde rolrecht.

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

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

III. TUSSENKOMST

De heer Jo VAN ATTENHOVEN verzoekt met een aangetekende brief van 23 juni 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 26 juni 2014 de tussenkomenende partij, die de aanvrager is van de vergunning, toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

1.

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

2.

Op 31 december 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een nieuwe aanvraag in, ditmaal voor een stedenbouwkundige vergunning voor *"het afbreken van een bestaande woning en het bouwen van studentenkamers en een woning"* met eenzelfde kadastrale omschrijving. De aanvraag beoogt de nieuwbouw van 32 woonentiteiten, met name 31 studentenkamers en 1 appartement, en de afbraak van de bestaande woning in halfopen bebouwing.

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

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

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

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

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

"...

2.b. Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening

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

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

De bouwplaats is niet gelegen binnen het kernwinkelgebied.

2.c. Verenigbaarheid met andere voorschriften

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

Hoofdstuk 2:

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

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

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

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

Hoofdstuk 3:

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

Hoofdstuk 4:

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

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

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

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

2.d. Beoordeling van de externe adviezen

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

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

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

2.e. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

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

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

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

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

2.f. Watertoets

[...]

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

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

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

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

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.

...

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

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

“
...

5. Bespreking

...

5.6 Openbaar onderzoek

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

Dit bezwaarschrift handelt voornamelijk over:

- de aanvraag is in strijd met de algemene bouwverordening, die stelt dat jonge gezinnen in de stad moeten ondersteund worden;
 - de aanvraag gaat regelrecht in tegen het woonontwikkelingsbeleid van de stad dat zich richt op het vrijwaren van bestaande woningen van opdeling en het aanbod van grote woningen maximaal wenst te behouden;
 - de aanvraag is in strijd met de verkavelingsvoorschriften die ooit voor dit perceel werden goedgekeurd, die stelt dat de voorliggende woning een eengezinswoning betreft, die stelt dat er geen reliëfwijzigingen zijn toegelaten voor tuinen, en dat er geen garages toegestaan worden onder het bestaande voorliggende stoeppeil;
 - het aantal bijkomende studenten is te groot waardoor het evenwicht verstoord wordt;
 - het aantal parkeerplaatsen in het gebouw is groot, een groot aantal bijkomende auto's zal de levenskwaliteit in de straat en in de buurt van de school verstoren, de aanwezigheid van de Colruyt, een kleuter- en lagere school, een dansschool en een kinderdagverblijf zorgen al voor overbelasting in de straat;
 - wanneer 2 percelen worden samengevoegd dient er nadien eveneens een woning met een oppervlakte van meer dan 110m² en een aaneengesloten private buitenruimte van meer dan 16m² per woning of per perceel gerealiseerd worden met een maximum van drie kamers, de bouwheer beweert dat de oppervlakte van de te slopen woning 279.3m² bedraagt, dit is niet correct;
 - de Groenveldstraat is niet geselecteerd als projectlocatie voor grootschalige studentenhuisvestiging;
 - de niveauverschillen in de tuinzone zijn niet duidelijk en correct weergegeven op de bouwaanvraagplannen, er zal een groot niveauverschil moeten opgevangen worden ter hoogte van de perceelsgrens tussen de twee tuinen ofwel een serieuze ophoging van meer dan 1m, deze hoogteverschillen hebben een groot effect op de verhouding tussen de nieuwe blok en de bestaande woning links;
 - de kelder zal 2m boven het maaiveld in de tuin uitsteken, de bouwdiepte van 15m op de benedenverdieping wordt dus overschreden.
- Het college van burgemeester en schepenen heeft dit bezwaarschrift behandeld en deels in aanmerking genomen.

5.7 Beoordeling

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

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

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

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

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

Uit de summier opmetingsschets kan opgemaakt worden dat de garage in voorliggende berekening wel is meegeteld in de netto vloeroppervlakte. De oppervlakte van de benedenverdieping verschilt hier immers nauwelijks met die van de eerste verdieping (circa 85m²). Tijdens een plaatsbezoek kan vastgesteld worden dat op de benedenverdieping, ter hoogte van de linker perceelsgrens een garage is gerealiseerd. De oppervlakte van de garage moet dus nog van de totale oppervlakte afgetrokken worden. Hoewel op basis van de plannen geen exacte opmeting kan gebeuren kan gesteld worden dat deze garage een oppervlakte van minimaal circa 40m² heeft. De garage heeft

immers een breedte van minimaal circa 4.5m. Op luchtfoto's is te zien dat de garage doorloopt tot aan de achtergevel van het hoofdvolume. De diepte binnen bedraagt dus minimaal circa 9m. Op die manier bedraagt de totale netto vloeroppervlakte van de woning maximaal 239m² en kan ze niet beschouwd worden als grote woning zoals bepaald in artikel 2.4, hoofdstuk 4. De woning heeft dus een netto vloeroppervlakte tussen 90m² en 250m² en dient als dusdanig beoordeeld worden.

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

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

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

Artikel 7.1, hoofdstuk 2, bepaalt dat de kroonlijsthoogte van de gebouwen niet kleiner dan de laagste aanpalende en niet groter dan de hoogst aanpalende mag zijn. Artikel 7.2, hoofdstuk 2 volgt dezelfde redenering voor het aantal bouwlagen. Zowel de rechter als linker aanpalende woning hebben twee bouwlagen en een zadeldak. De kroonlijsthoogte varieert tussen 5.75m en 6.6m. Het voorliggend project voorziet een kroonlijsthoogte van 6.6m. Het aantal bouwlagen (2) wordt niet gerespecteerd. Het project is gelegen in het deel van de straat dat, behoudens een enkele uitzondering, een homogeen karakter heeft. De woningen staan allen kort tegen de straat ingeplant en hebben 2 bouwlagen met zadeldak. Het is niet opportuun om het aantal bouwlagen op te trekken van 2 naar 2.5, maar met een kleinschaliger project, dat wel voldoet aan de verordening, kan hieraan tegemoet gekomen worden. Ook de gevelafwerking met roodbruine gevelsteen is kenmerkend.

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

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

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

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

Conclusie

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

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

Voorstel van beslissing

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

2) De stedenbouwkundige vergunning inzake het afbreken van een bestaande woning en de nieuwbouw van een eengezinswoning met studentenkamers, gelegen Groenveldstraat

49 te Leuven (Heverlee), kadastraal bekend: afdeling 11, sectie D, perceelnummer 130a2 en 130b2, weigeren.

...

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

“ ...

5. Bespreking

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

[...]

5.6 Openbaar onderzoek

[...]

5.7 Beoordeling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Met betrekking tot de ingrepen in het reliëf kan het volgende worden gesteld. De afrit ter hoogte van de linker zijdelingse perceelsgrens is aanvaardbaar. Er dient te worden gewerkt met een keermuur die maximaal 0.25m boven het maaiveld uitsteekt en die trapsgewijs met de helling van het maaiveld links zakt. Ter hoogte van de achtergevel van de kelder dient de oorspronkelijke helling van het terrein behouden te blijven. Op die manier steekt het volume slechts beperkt (maximaal 1m) boven het maaiveld uit en kan bij middel van trappen een aansluiting met de tuin gerealiseerd worden.

j) In het algemeen kan gesteld worden dat de nodige inspanningen werden geleverd om aan de opmerkingen uit het vorige besluit te voldoen. Zo werd de kroonlijsthoogte en de bouwdiepte drastisch verkleind. In toepassing op artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen verder geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. De aanvrager bracht snedes aan waaruit blijkt dat de ingrepen aan het reliëf aanvaardbaar zijn ten aanzien van de linker buur. Evenmin wordt er op een onaanvaardbare manier

geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep onder meer door de doorlopende kroonlijst en materialisatie een beperkte impact. De schaal en bouwdichtheid zijn binnen deze randstedelijke context aanvaardbaar. De aanvraag heeft slechts een minimale impact op de mobiliteit. Functioneel is de bestemming inpasbaar gezien de planologische verenigbaarheid.

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

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

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

7. Besluit

Artikel 1

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

Art. 2

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

- de bouwdiepte op de verdiepingen bedraagt maximaal 12m;*
- de gemeenschappelijke keuken wordt voorzien van lichten en zichten zoals opgenomen op het grafisch plan;*
- ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrens wordt een keermuur opgetrokken die maximaal 0.25m boven het maaiveld uitsteekt en die trapsgewijs met de helling van het terrein links daalt;*
- ter hoogte van de achtergevel van de kelder dient de oorspronkelijke helling van het terrein behouden te blijven en kan het volume maximaal 1m boven het maaiveld uitsteken;*
- de normbepalingen van hoofdstuk 3 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid worden nageleefd;*
- het decreet van 8 mei 2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd;*
- de voorwaarden gesteld in het advies van de brandweer van 14 februari 2013 (als bijlage) worden stipt nageleefd.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad LEUVEN heeft bij aangetekende brief van 6 november 2013 een beroep ingesteld dat eveneens strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1314/0139/A/2/0112.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tijdig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij en is van oordeel dat deze in de voorliggende procedure een *actio popularis* voert. Zij stelt dat de verzoekende partij op geen enkele wijze aantoonbaar of aannemelijk maakt welke hinder of nadelen zij persoonlijk door de bestreden beslissing kan ondervinden. Het loutere feit dat de verzoekende partij haar woning grenst aan het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, is volgens de verwerende partij niet voldoende om een belang aan te tonen. Voorgehouden hinder kan ook niet voortvloeien uit de ter plaatse geldende planologische voorschriften, noch uit het loutere feit dat er een eengezinswoning met studentenkamers naast de woning van de verzoekende partij zal opgericht worden. Waar de verzoekende partij stelt dat haar levensomstandigheden worden aangetast, bekritiseert de verwerende partij het feit dat dit niet concreet wordt gemaakt. Hetzelfde stelt zij omtrent het ingeroepen waardeverlies van haar woning dat terloops wordt vermeld. De verwerende partij besluit daarom dat de verzoekende partij niet beschikt over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De tussenkomenende partij betwist het belang van de verzoekende partij niet.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist dat de verzoekende partij, om als derde belanghebbende bij de Raad beroep te kunnen instellen, moet aantonen of aannemelijk maken dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden beslissing.

Het bestaan van die hinder of nadelen hoeft niet absoluut zeker te zijn. De verzoekende partij moet wel het mogelijke bestaan van die hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven, en tegelijk aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunning en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

2.

Artikel 11, tweede lid, 5° Procedurebesluit bepaalt dat een verzoekende partij in haar inleidend verzoekschrift een omschrijving dient te geven van haar belang.

De verzoekende partij stelt dat zij bewoner is van een perceel dat onmiddellijk grenst aan de reeds opgerichte eengezinswoning met studentenkamers. Zij meent vervolgens dat de bouw van het

studentencomplex de kwaliteit van de directe levensomgeving zal verminderen wat tot gevolg heeft dat de waarde van haar woning zal dalen. Verder vreest zij toenemende verkeersproblemen en een bijkomende geluidsoverlast door het grote aantal studenten dat het complex huisvest.

3.

In haar inleidend verzoekschrift voert de verzoekende partij aan dat “*haar directe levensomgeving erop zal achteruitgaan*”. De verwerende partij merkt in haar antwoordnota op dat de verzoekende partij volledig nalaat om deze stelling te onderbouwen. De verzoekende partij verduidelijkt daarom in haar wederantwoordnota dat zij de hinder en nadelen reeds nauwkeurig omschreef in haar bezwaarschrift tijdens het openbaar onderzoek en verklaart verder dat deze achteruitgang er voornamelijk in bestaat dat haar privacy vermindert doordat een rechtstreekse inkijk in haar woning mogelijk wordt waardoor haar privacy wordt aangetast en licht dit verder toe. Om deze stelling alsnog kracht bij te zetten, voegt zij aan haar wederantwoordnota een fotoverslag toe waaruit blijkt dat er aan de zuidkant van haar woning een inkijk mogelijk is.

De Raad merkt op dat de verzoekende partij, door haar belang uitvoeriger uiteen te zetten in haar wederantwoordnota en het te staven met een fotoverslag, niet buiten de grenzen treedt van haar inleidend verzoekschrift. Reeds in het inleidend verzoekschrift stelde zij immers dat haar directe levensomstandigheden zouden verminderen en maakte zij dit hinderaspect dus voldoende aannemelijk. Nadat de verwerende partij hierover een exceptie aanvoert, gaat de verzoekende partij dieper in op dit hinderaspect.

De wederantwoordnota breidt met andere woorden het belang van de verzoekende partij niet uit, maar verduidelijkt dit enkel ten aanzien van het inleidend verzoekschrift en dit in het licht van de exceptie van de verwerende partij. Aldus vindt de verdere uiteenzetting van de verzoekende partij haar grondslag in het inleidend verzoekschrift. Er kan aan de verzoekende partij immers geen recht op tegenspraak ontzegd worden tegen een exceptie van een andere partij.

De verzoekende partij maakt dan ook, naar het oordeel van de Raad voldoende aannemelijk dat zij privacyhinder kan ondervinden ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing.

De verzoekende partij heeft ook de verkeers- en geluidshinder die zij kan lijden als voldoende aannemelijk voorgesteld. Zo stelt de verzoekende partij dat de inrit naar de ondergrondse parking met 11 parkeerplaatsen zich op een korte afstand aan de zijkant van de woning bevindt. Ook deze hinder verduidelijkt zij, in antwoord op exceptie van de verwerende partij, verder in haar wederantwoordnota.

Aldus kan niet worden betwist dat de verzoekende partij doet blijken van het rechtens vereiste belang als belanghebbende derde in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO. De exceptie van de verwerende partij dat de verzoekende partij een loutere *actio popularis* voert, kan niet worden aangenomen.

De exceptie is ongegrond.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Voorafgaand

Standpunt van de partijen

De verwerende partij stelt dat het verzoekschrift niet ontvankelijk is omdat er geen duidelijke beschrijving is opgenomen van de geschonden bepalingen, noch van de wijze waarop die bepalingen geschonden zouden worden. De tussenkomende partij sluit zich hierbij aan en verzoekt de Raad de vordering dan wel de middelen af te wijzen op grond van de exceptie *obscuri libelli*.

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig artikel 4.8.2, eerste lid VCRO doet de Raad als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten, uitspraak over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van, onder meer, vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afgeven of weigeren van een vergunning.

Artikel 4.8.2, tweede lid VCRO bepaalt dat de Raad de bestreden vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing vernietigt wanneer die beslissing onregelmatig is. Een beslissing is onregelmatig wanneer zij in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Artikel 11, tweede lid, 7° van het Procedurebesluit vereist dat een verzoekschrift een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur moet bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden worden.

Uit deze bepalingen volgt dat een verzoekende partij in haar verzoekschrift middelen moet ontwikkelen waarbij op duidelijke en concrete wijze een 'onregelmatigheid' wordt aangeduid en wordt aangewezen op welke wijze de bestreden beslissing door deze 'onregelmatigheid' wordt aangetast.

Het inhoudelijk bekritiseren van een vergunningsbeslissing zonder een 'onregelmatigheid' aan te voeren in de zin van artikel 4.8.2, tweede lid VCRO, kan dan ook niet worden beschouwd als een ontvankelijk middel. Evenmin kan een middel waarin enkel een 'onregelmatigheid' wordt aangevoerd zonder dat uiteengezet wordt op welke wijze de vergunningsbeslissing de regelgeving, voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur schendt, ontvankelijk worden bevonden.

2.

In welke mate de Raad de uiteenzettingen van de verzoekende partij kan beschouwen als een ontvankelijk middel, zal hieronder en bij elke afzonderlijke grief worden beoordeeld.

Wel merkt de Raad op dat de verzoekende partij op verschillende plaatsen en onder verschillende titels in het verzoekschrift de schending van bepalingen en beginselen omschrijft. De verzoekende partij voert daarnaast argumenten aan in afzonderlijke titels, waardoor het niet steeds duidelijk is welke van de omschreven schendingen samengaan met welke argumenten. In haar wederantwoordnota wijzigt zij volledig de structuur van haar middelen. Minstens bemoeilijkt een dergelijke wijze van redactie een onderzoek van de vordering tot vernietiging. In de wederantwoordnota worden de grieven bovendien geherstructureerd en aangevuld.

Een duidelijke, nauwkeurige en ordelijke uiteenzetting van de middelen is in een procedure tot vernietiging van belang omdat het de andere partijen toelaat een verweer te voeren en de Raad in staat gesteld wordt de gegrondheid van die grieven te onderzoeken.

De verzoekende partij moet, door haar wijze van redactie, aanvaarden dat het onderzoek van de middelen beperkt wordt tot hoe haar betoog door de andere partijen wordt begrepen en redelijkerwijze kan begrepen worden. De Raad volgt de indeling van het inleidend verzoekschrift.

B. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.1.1, 16° VCRO, artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), en artikel 2, §1, eerste lid, 8° en 31° van de Vlaamse Wooncode.

De verzoekende partij betwist de vaststelling in de bestreden beslissing dat het oprichten van een meergezinswoning niet in strijd is met de bestemmingsvoorschriften van het woongebied. Zij voert aan, zich hierbij steunende op de definitie van artikel 4.1.1, 16° VCRO en artikel 2, §1, eerste lid, 8° en 31° van de Vlaamse Wooncode, dat de studentenresidentie niet kan beschouwd worden als woning: deze dient immers niet hoofdzakelijk voor de huisvesting van een gezin, maar voor de huisvesting van studenten. Zij stelt dat dit bovendien in strijd is met de doelstellingen van het algemeen bouwreglement van de Stad Leuven (ABL) en met diens woonontwikkelingsbeleid. Dit beleid is er volgens de verzoekende partij immers op gericht om bestaande woningen te vrijwaren van opdeling en grote woningen zoveel mogelijk te behouden.

Daarnaast stelt zij vast dat de oppervlakte van de herop te richten eengezinswoning slechts 120 m² bedraagt. Dit kan volgens de verzoekende partij bezwaarlijk als een volwaardige gezinswoning beschouwd worden. Zij meent ook dat dit indruist tegen de geest van de ABL die kwalitatieve woningen wenst te beschermen aangezien de Stad Leuven voorstander is van een positief samenleven van studenten en gezinnen. Volgens de verzoekende partij is aan het project een schaalprobleem verbonden: deze bijkomende studentencampus zorgt voor een doorbreking van het evenwicht in het samengaan van studenten en gezinnen.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de bestreden beslissing zeer uitvoerig ingaat op de verenigbaarheid van de aanvraag met de planologische bestemming. Daarnaast voert zij aan dat de administratieve beroepsprocedure een devolutieve werking heeft en dat zij aldus over een volheid van bevoegdheid beschikt. Zij wijst er op dat zij tevens een orgaan van actief bestuur is en dat zij haar discretionaire beoordelingsbevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend. Zij meent dat de bestreden beslissing afdoende motiveert waarom de aanvraag in aanmerking komt voor vergunning.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan toe dat de definitie van artikel 4.1.1, 16° VCRO niet dienstig is om de verenigbaarheid met de bestemming woongebied te beoordelen. Zij stelt dat de verzoekende partij voorbij gaat aan het toepassingsgebied van de voormelde bepaling. Om de verenigbaarheid met de bestemming woongebied te beoordelen is enkel artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit relevant. Verder wijst de tussenkomende partij op het feit dat het begrip wonen

in de zin van artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit een ruime invulling krijgt en dat volgens de rechtspraak van de Raad ook studentenwoningen hieronder vallen. Tot slot merkt de tussenkomende partij op dat het toelichtende gedeelte van de algemene bouwverordening niet juridisch bindend is en dus ook niet geschonden kan worden.

4.

In haar wederantwoordnota herstructureert de verzoekende partij haar middelen: het aldaar behandelde tweede middel slaat op het eerste middel zoals geformuleerd in het inleidend verzoekschrift. Zij voegt daar nog aan toe dat in de bestreden beslissing de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet wordt onderzocht. Zij stelt dat de verwerende partij zich enkel beperkt tot de zinsnede: *“De aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.”* De verzoekende partij meent dan ook dat de verwerende partij kennelijk onredelijk tot haar beslissing is gekomen. Op grond van die argumentatie voert de verzoekende partij een bijkomende schending aan van artikel 4.3.1, §2 VCRO en van de formele en de materiële motiveringsplicht alsook een bijkomende schending van het zorgvuldigheidsbeginsel.

In haar wederantwoordnota lijkt de verzoekende partij bovendien niet zozeer de schending van artikel 5 van het Inrichtingsbesluit in te roepen, wel de schending van een aantal bepalingen van de ABL waar zij voorhoudt dat de herop te richten woning geen volwaardige gezinswoning is.

Beoordeling door de Raad

1.

Met haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij een aantal nieuwe stukken toe en breidt zij haar argumentatie uit ten opzichte van het oorspronkelijk ingediende verzoekschrift. De Raad kan geen rekening houden met latere bijstellingen, aanpassingen of uitbreidingen van het middel zoals opgenomen in de wederantwoordnota, wanneer deze uitbreiding en interpretatie van het middel reeds ingeroepen had kunnen worden bij het indienen van het verzoekschrift.

In de mate dat het eerste middel door de verzoekende partij wordt uitgebreid met de bijkomende schendingen van artikel 4.3.1, §2 VCRO, van de formele en de materiële motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur, is het niet ontvankelijk.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het aangevraagde onder meer het slopen van een bestaande gezinswoning omvat met het oog op het oprichten van een studentenresidentie. Een naastliggend braakliggend perceel wordt mee in het project betrokken.

Er wordt niet betwist dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in een woongebied.

Artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit bepaalt:

“De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.”

Uit deze bepaling vloeit voort dat de woongebieden in de eerste plaats bestemd zijn voor wonen. Het 'wonen' is de hoofdfunctie van de bestemmingsgebied 'woongebied'. Zoals de tussenkomende partij terecht opmerkt verkrijgt het begrip wonen zowel in de rechtspraak van de Raad van State als in de rechtspraak van de Raad een ruime invulling. Het moet dus niet uitsluitend om ééngezins- of meergezinswoningen gaan van louter residentiële aard. Ook een meergezinswoning met overwegend studentenkamers (studentencomplex) is planologisch verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

De verwijzing door de verzoekende partij naar de artikelen 4.1.1, 16° VCRO en 2, §1, eerste lid, 8° en 16° van de Vlaamse wooncode zijn dan ook niet dienstig. Zoals ook de tussenkomende partij opmerkt, vinden deze bepalingen geen toepassing bij de beoordeling van de planologische verenigbaarheid met het bestemmingsgebied woongebied van het gewestplan. De definities opgenomen in artikel 4.1.1 VCRO zijn immers uitsluitend van toepassing op Titel 4 'Vergunningenbeleid' van de VCRO. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij stelt, is voor de beoordeling van de planologische verenigbaarheid van de aanvraag met de bestemming woongebied enkel artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit relevant. De verzoekende partij gaat met haar argumentatie volledig voorbij aan het toepassingsgebied van de verschillende bepalingen en besluit ten onrechte dat het begrip "woning" van artikel 4.1.1, 16° VCRO en het begrip "wonen" van artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit dezelfde lading dekken.

In de mate dat de verzoekende partij aanvankelijk nog de schending aanvoert van de voorschriften van het gewestplan (waar zij in haar wederantwoordnota lijkt van af te stappen) mist het juridische grondslag. Het aangevraagde project betreft immers een meergezinswoning als studentencomplex, zijnde een woonproject in de brede zin van het woord en kan dus beschouwd worden als planologisch bestaansbaar en verenigbaar met het woongebied.

In de mate dat de verzoekende partij verwijst naar concrete schendingen van de ABL, wordt verwezen naar de beoordeling van het tweede middel.

Ook de verwijzing door de verzoekende partij naar het woonontwikkelingsbeleid van de Stad Leuven kan geen afbreuk doen aan de verordenende kracht van de gewestplannen.

3.

Verder houdt de verzoekende partij voor dat de verwerende partij ten onrechte het nieuw op te richten appartement als 'volwaardige' woning beschouwt. Zij verwijst opnieuw naar artikel 4.1.1, 16° VCRO en artikel 2, §1, eerste lid, 8° en 16° van de Vlaamse Wooncode, naar de geringe oppervlakte van het appartement, naar het woonontwikkelingsbeleid van de Stad, naar 'de geest' van de ABL, en naar het schaalprobleem wanneer een dergelijke kleine woning zal ingekapseld worden tussen grote studentenblokken.

Artikel 4.1.1, 16° VCRO bepaalt dat voor de toepassing van Titel 4 'Vergunningenbeleid' onder woning moet worden verstaan: "een goed vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 31°, van de Vlaamse Wooncode".

Artikel 2, §1, eerste lid, 8° en 31°, van de Vlaamse Wooncode luiden als volgt:

"...

"8° gezin : meerdere personen die op duurzame wijze in dezelfde woning samenwonen en daar hun hoofdverblijfplaats hebben;"....

31° woning: elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande;

..."

Een woning is dus volgens artikel 4.1.1, 16° VCRO “elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande”.

Wat onder “huisvesting” moet begrepen worden, wordt in de Vlaamse Wooncode niet verder bepaald.

Artikel 4 van Hoofdstuk 1 van de ABL definieert zelf het begrip “woning” (of wooneenheid”) als volgt: *“elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande”*.

Naar het oordeel van de Raad kan het begrip huisvesting worden opgevat als de plaats waar men verblijft en waar de bewoning centraal staat. Het beschouwen van een gedeelte van een pand als een eengezinswoning, terwijl de rest van het onroerend goed bestaat uit een aantal studentenkamers, is niet in strijd met deze definitie.

4.

De Raad merkt op dat de verzoekende partij hier niet echt de schending inroept van artikel 4 van hoofdstuk 1 van de ABL. Hoewel de definitie uit de ABL aansluit bij deze van de Vlaamse Wooncode, volstaat evenwel het louter inroepen van schendingen van de Vlaamse Wooncode niet om een schending van de ABL op dit punt te weerhouden aangezien de algemene bouwverordening en de daarin vervatte definities een eigen toepassingsgebied kennen.

In de mate dat de verzoekende partij louter de schending aanvoert van artikel 4.1.1, 16° VCRO en artikel 2, §1, eerste lid, 8° en 31°, van de Vlaamse Wooncode, mist het juridische grondslag.

In de mate dat de verzoekende partij in haar betoog omtrent de ‘volwaardigheid’ van de te behouden ééngzinswoning ook verwijst naar de toelichting bij artikel 2.4 van hoofdstuk 4 van de ABL, moet met de tussenkommende partij vastgesteld worden dat deze toelichtende bepalingen geen verordenende kracht hebben en een schending ervan dus niet op ontvankelijke wijze voor de Raad kan worden aangevoerd.

5.

Naar het oordeel van de Raad is de verwerende partij niet onredelijk tot de beslissing gekomen dat het ‘appartement’ uit het vergunde project als een woning in de zin van de ABL kan aangemerkt worden. De kritiek van de verzoekende partij dat de gezinswoning op de gelijkvloerse verdieping slechts 120 m² bedraagt, dat er een te groot aantal studenten is om een positief samengaan van gezinnen en studenten te realiseren en dat de vergunning indruist tegen de geest van de verordening doet aan die vaststelling geen afbreuk. Bovendien uit de verzoekende partij hiermee ook loutere opportuïteïtskritiek waarmee de Raad in de uitoefening van de aan hem toegekende wettigheidscontrole geen rekening kan houden.

De conclusie is dat uit hetgeen de verzoekende partij aanvoert niet blijkt dat de verwerende partij de aangevoerde rechtsregels of beginselen zou hebben geschonden.

Het middel is deels onontvankelijk, deels ongegrond

C. Tweede middel

1.

In het tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van een aantal bepalingen van hoofdstuk 4 van de ABL van 31 augustus 2009 en dit met betrekking tot de opdeling van de bestaande ééngzinswoning.

De verzoekende partij zet uiteen dat artikel 2.1 van hoofdstuk 4 van de ABL een principieel verbod inhoudt om bestaande woningen met een netto vloeroppervlakte van meer dan 90 m² en minder dan 250 m² op te delen. De verzoekende partij is van mening dat de reeds gesloopte woning een netto vloeroppervlakte had van 221,76 m², terwijl de bestreden beslissing uitgaat van een netto vloeroppervlakte van 290,34 m². De verzoekende partij meent dat de tussenkomenende partij tijdens de administratieve beroepsprocedure met opzet verkeerde plannen heeft aangevoerd waarin de netto vloeroppervlakte meer dan 250 m² (resp. 314 m²) bedraagt. Aan de hand van een uitvoerige eigen berekening tracht de verzoekende partij de onjuistheid van de plannen aan te tonen. Verder stelt zij vast dat de gesloopte woning in het kadaster vermeld staat met een netto vloeroppervlakte van 208 m². Op grond van dit alles besluit de verzoekende partij dat niet artikel 2.4 van de ABL van toepassing is, maar wel de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van hetzelfde hoofdstuk.

In ondergeschikte orde zet de verzoekende partij uiteen dat, zelfs indien de bestaande woning een netto vloeroppervlakte van meer dan 250 m² had, er in geen geval nog sprake is van een woning die behouden blijft. Daarnaast stelt zij zich de vraag of de vroegere uitbreiding van de netto vloeroppervlakte niet onderworpen was aan een vergunnings- of meldingsplicht. Zij voert ook nog aan dat volgens de gewijzigde ABL van 12 augustus 2013 een woning slechts als “groot” beschouwd wordt vanaf een netto vloeroppervlakte van 300 m². Tot slot herhaalt zij ook nog in dit middel, zij het in ondergeschikte orde, dat de toelichting bij hoofdstuk 4 bepaalt dat zelf bij grote woningen, een “volwaardige” woning moet behouden blijven. Zij betwist de “volwaardigheid” van de te behouden woning, verwijzend naar de uiteenzetting onder haar eerste middel.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de bestaande woning wel degelijk een netto vloeroppervlakte heeft van meer dan 250 m². Zij merkt op dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op grond van een summiere opmetingsschets tot het besluit komt dat de netto vloeroppervlakte minder is dan 250 m². De verwerende partij benadrukt evenwel dat de tussenkomenende partij tijdens de hoorzitting in administratief beroep concrete opmetingsplannen heeft aangebracht waaruit duidelijk blijkt dat de netto vloeroppervlakte 290,34 m² bedraagt. De verwerende partij besluit dat de bestreden beslissing de algemene bouwverordening dan ook niet schendt.

3.

De tussenkomenende partij voegt hier nog aan toe dat zij op het moment van de aanvraag niet beschikte over concrete opmetingsplannen, maar enkel over een summiere opmetingsschets. Zij was op het moment van de aanvraag immers van mening dat de garage achteraan deel uitmaakte van de netto vloeroppervlakte. Aldus kwam zij tot de vaststelling dat er geen twijfel mogelijk was dat de netto vloeroppervlakte meer bedroeg dan 250 m². Pas na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd het haar duidelijk dat zij de garage niet in de berekening mocht betrekken. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar besloot dan ook dat de totale netto vloeroppervlakte slechts 239 m² bedroeg. Als reactie op dit negatieve verslag is de tussenkomenende partij overgegaan tot concrete opmetingen die zij op de hoorzitting bij de verwerende partij heeft neergelegd.

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

Verder werpt de tussenkomenende partij op dat de verwijzingen naar het kadaster niet nuttig zijn aangezien de Raad in het kader van zijn wettigheidstoezicht niet in een beoordeling van de feiten mag treden. Tot slot besluit de tussenkomenende partij dat de verzoekende partij zich niet kan

beroepen op artikelen van de gewijzigde bouwverordening aangezien deze niet van toepassing zijn op de ingediende aanvraag gelet op de er in opgenomen overgangsbepaling.

4.

In haar wederantwoordnota voert de verzoekende partij nog een bijkomende schending aan van de formele- en de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur omdat de verwerende partij zonder meer de aangevoerde plannen van de tussenkomenende partij als juist aanneemt. De verzoekende partij besluit dat de verwerende partij de juistheid van de berekeningen niet zelf heeft onderzocht en zodoende niet is opgetreden zoals een zorgvuldig bestuur behoort te doen. Zij meent daarentegen dat de verwerende partij een verscherpte formele en materiële motiveringsplicht had gelet op de andersluidende beslissing van het college van burgemeester en schepenen en het negatieve advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert aan dat niet het vermelde artikel 2.4 van hoofdstuk 4 van de ABL van toepassing is op de aanvraag, maar wel artikel 2.1.1 van hetzelfde hoofdstuk aangezien de oorspronkelijke woning een netto oppervlakte heeft van minder dan 250 m².

Artikel 2.4.1 van hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven, zoals het gold op het ogenblik van het indienen van de betrokken aanvraag, luidt als volgt:

“In een woning die beschikt over een netto vloeroppervlakte van meer dan 250 m² en over een potentiële buitenruimte van meer dan 16m² kunnen kamers, andere woningen of niet woonfuncties worden ingericht, op voorwaarde dat ten minste één woning wordt behouden met een netto vloeroppervlakte van meer dan 110 m² en een aangesloten individuele buitenruimte van meer dan 16 m².”

In de ABL wordt in hoofdstuk 1 de netto vloeroppervlakte als volgt gedefinieerd:

“De som van de oppervlakte van elke ruimte in de woning met een vrije hoogte van 2.20 meter of meer, gemeten op vloerniveau langs de binnenomtrek van de scheidingsconstructies die de woning omhullen.

Vides, terrassen, garages, gemeenschappelijke gangen en trapzalen, technische lokalen en bergingen die zich buiten de woning bevinden, behoren niet tot de netto-vloeroppervlakte van de woning.

Ruimtes onder hellende daken worden meegerekend in de netto-vloeroppervlakte van de woning vanaf een vrije hoogte van 2.20 meter.

Binnenmuren worden meegerekend in de netto-vloeroppervlakte.

Opgepast: deze definitie verschilt van deze uit de wooncode!”

Tijdens de administratieve procedure wordt door de tussenkomenende partij een gedetailleerd opmetingsplan van de bestaande toestand neergelegd. Op basis van dit plan komt de verwerende partij tot de volgende beoordeling:

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

de garage gedeeltelijk is ingericht als bergruimte en dat een ruimte achteraan is ingericht als leefruimte. Het gedeelte garage wordt, zoals reeds werd geargumenteed, niet meegeteld in de netto-vloeroppervlakte. Op deze manier wordt een totale oppervlakte van 290,34m² bereikt. De woning dient dus beschouwd te worden als grote woning en kan opgesplitst worden indien één woning wordt behouden met een netto vloeroppervlakte van 110m² en een aaneengesloten individuele private buitenruimte van meer dan 16m².”

Volgens de verzoekende partij houdt de verwerende partij en de berekening van de tussenkomende partij evenwel rekening met elementen die niet opgenomen mogen worden bij de berekening van de netto vloeroppervlakte. Zoals de berging, de leefruimte achteraan, de traphal en de gangen. Aan de hand van een eigen berekening tracht de verzoekende partij de Raad te overtuigen dat de netto oppervlakte van de oorspronkelijke woning minder bedraagt dan 250 m².

Het behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad om de berekening opnieuw te doen.

Wel stelt de Raad vast dat het voorliggende opmetingsplan gedetailleerd is, alle nodige maten en nuttige vrije hoogtes bevat zodat een berekening van de netto oppervlakte mogelijk is. De berekening van de verwerende partij is gemakkelijk te volgen aangezien van de voorliggende berekening (totaliteit van 314 m² enkel de oppervlakte van het deel van de garage wordt afgetrokken dat als garage dienst doet).

Voor het overige lijkt de berekening correct, niettegenstaande de verwerende partij in de vorige paragraaf overweegt dat “... *vides en gemeenschappelijke gangen en trapzalen bevinden zich ook steeds binnen de woning en worden eveneens niet meegerekend*”. Deze overweging correspondeert niet met de definitie van ‘netto vloeroppervlakte’ aangezien er in een ééngezinswoning geen ‘gemeenschappelijke’ gangen en trapzalen zijn. Terecht heeft de tussenkomende partij de oppervlakten van gangen en trapzalen dan ook in zijn berekening opgenomen.

2.

De verzoekende partij tracht met een eigen berekening aan te tonen dat de visie van de tussenkomende partij en van de verwerende partij niet correct is. De Raad merkt op dat de verzoekende partij bij haar berekening uitgaat van de veronderstelling dat trappen en gangen niet in de berekening mogen opgenomen worden, en bepaalde ruimtes (zoals de ‘leefruimte’ achteraan op het gelijkvloers) uitsluit uit de berekening.

Er bestaat geen gegronde reden om de ‘leefruimte’ achteraan op het gelijkvloers uit te sluiten uit de berekening van de netto vloeroppervlakte. Het is niet omdat deze ruimte met een buitendeur toegankelijk is en zoals door de verzoekende partij, betiteld kan worden als ‘achterbouw’, dat deze niet mee kan opgenomen worden in de berekening van de netto vloeroppervlakte. De bewering dat deze ruimte slechts met een houten plaat zou afgescheiden zijn van de rest van de woning strookt niet met de plannen en is op het eerste gezicht ook niet doorslaggevend voor de berekeningswijze.

In de mate dat de verzoekende partij zich steunt op een berekening waarvan zij zelf reeds in het inleidend verzoekschrift duidelijk maakt dat die berekening mogelijks onjuist is, en bovendien uitgaat van gegevens die niet stroken met de berekeningswijze van de netto vloeroppervlakte zoals opgenomen in de ABL, mist het middel een feitelijke grondslag.

3.

Het loutere feit dat de verwerende partij in haar overwegingen stelt dat de trappen en gangen niet in de berekening van de netto-vloeroppervlakte mogen meegerekend worden, kan niet leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing, nu uit de berekening en de plannen zelf blijkt dat er wel degelijk rekening mee werd gehouden.

4.

De Raad stelt net zoals de verzoekende partij vast dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag tot de vaststelling komt dat de totale netto oppervlakte van de opgesplitste woning 239 m² bedraagt, terwijl uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt dat de netto vloeroppervlakte 290,34 m² bedraagt. Aangezien de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot een andere vaststelling komt, betwist de verzoekende partij de juistheid van de bestreden beslissing. De Raad kan, zoals hierboven reeds gesteld, de redenering van de verzoekende partij niet bijtreden.

Uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar blijkt dat deze op basis van een summier opmetingsschets vaststelt dat de garage in de berekening van de totale netto vloeroppervlakte is opgenomen. Na een nieuwe berekening waarbij de garage is uitgesloten, komt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot het besluit dat de netto oppervlakte slechts 239m² bedraagt en dus buiten artikel 2.4 van hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening valt. De verwerende partij heeft het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de beoordeling van de aanvraag uitdrukkelijk betrokken (zie citaat in feitenrelaas) en uit de bestreden beslissing en de neergelegde stukken aanwezig in het administratief dossier blijkt dan ook dat zij niet kennelijk onredelijk tot het oordeel komt dat de netto vloeroppervlakte van de bestaande woning groter is dan 250m².

De uitleg die de tussenkomende partij verschaft, met name dat zij aanvankelijk bij de aanvraag slechts summier opmetingsplannen van de bestaande toestand had opgenomen omdat zij de oppervlakte van de garage had meegerekend in de berekening waardoor de netto vloeroppervlakte overduidelijk meer dan 250 m² bedroeg, lijkt aanvaardbaar en niet kennelijk onredelijk. Geconfronteerd met het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft zij tijdens de hoorzitting gedetailleerde opmetingsplannen voorgebracht.

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

5.

In haar argumentatie wijst de verzoekende partij ook nog op het feit dat volgens de gegevens van het kadaster de oorspronkelijke woning een netto vloeroppervlakte van 208 m² heeft. Zij voegt een stuk toe waaruit dit moet blijken.

Het kadaster is een dienst van de Federale Overheidsdienst Financiën die alle onroerende goederen in België inventariseert en bijhoudt. Het kadaster is dus in eerste instantie een fiscaal instrument op basis waarvan de administratie gegevens vergaart en heeft geen juridische bewijswaarde.

De in het kadaster vermelde gegevens worden slechts bij benadering geschat en vastgelegd. Zij zijn in principe slechts een aanwijzing. De verwijzing van de verzoekende partij naar de afwijkende nuttige oppervlakte in het kadaster, is dan ook niet van die aard om de juistheid van de aangevoerde plannen te weerleggen en nog minder om de berekeningsdefinitie van de netto vloeroppervlakte uit de ABL te ontkrachten.

De verwijzing van de verzoekende partij naar de afwijkende omvang van de nuttige oppervlakte in het kadaster is bijgevolg niet van die aard dat zij de onjuistheid van de bestreden beslissing aantoonst.

6.

Voor zover de verzoekende partij in haar tweede middel nog benadrukt dat er geen 'volwaardige' woning behouden blijft, volstaat de verwijzing naar de beoordeling door de Raad bij het eerste middel. In ondergeschikte orde lijkt de verzoekende partij een schending van artikel 4.2.1, 7° VCRO aan te voeren. De Raad stelt echter vast dat de verzoekende partij niet uiteenzet hoe en waarom de aangehaalde bepaling geschonden zou zijn, noch hoe zij hierbij een belang aantoonst. Het loutere feit dat de gegevens van het kadaster en de werkelijke toestand niet dezelfde zijn, tonen op zich geen inbreuk aan op artikel 4.2.1, 7° VCRO. Het middel is in die mate niet ontvankelijk.

Tot slot verduidelijkt de verzoekende partij dat artikel 4.2 van de gewijzigde bouwverordening enkel van toepassing is op grote woningen met een netto vloeroppervlakte vanaf 300 m². Samen met de tussenkomen de partij stelt de Raad vast dat de verzoekende partij zich niet op deze bepaling kan beroepen aangezien die nog niet in werking was getreden op het moment van de aanvraag. De gewijzigde ABL bevat immers een overgangsbepaling die stelt dat de 'oude' ABL van toepassing blijft op de aanvragen ingediend vóór de inwerkingtreding van de nieuwe ABL.

7.

In de mate dat het tweede middel door de verzoekende partij in haar wederantwoordnota wordt uitgebreid met bijkomende schendingen van de formele en de materiële motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur, is het niet ontvankelijk. Ook de daar voor het eerst ingeroepen schending van de hoorplicht is niet ontvankelijk.

De Raad kan geen rekening houden met latere bijstellingen, aanpassingen of uitbreidingen van het middel zoals opgenomen in de wederantwoordnota, wanneer deze uitbreiding en interpretatie van het middel reeds ingeroepen had kunnen worden bij het indienen van het verzoekschrift.

8.

Uit het voorgaande volgt dat de verzoekende partij de onwettigheid van de bestreden beslissing niet aantoonst, en dat de verwerende partij, naar het oordeel van de Raad, niet onredelijk tot de vaststelling is gekomen dat de oorspronkelijke woning een netto vloeroppervlakte had van meer dan 250 m² en bijgevolg artikel 2.4 van hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening toegepast diende te worden.

Het middel is deels onontvankelijk, minstens ongegrond.

D. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §2 VCRO, van artikel 4.4.1, §1 VCRO en de schending van de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg.

De verzoekende partij voert aan dat het ontwerp indruist tegen de nieuwe filosofie inzake stadsuitbreiding en ruimtelijke ordening waarbij studentenverblijven in de toekomst gesitueerd worden op een 5-tal welomschreven locaties waar de Groenveldstraat niet toe behoort. De verzoekende partij is van oordeel dat de projectlocatie te kleinschalig is om in aanmerking te komen

als studentencomplex en de bestaande woning een ideaal verbouwingsproject zou zijn voor een jong gezin.

De verzoekende partij zet verder uiteen dat de bestreden beslissing het aantal bouwlagen van de aanpalenden woningen niet respecteert aangezien er drie volwaardige bouwlagen worden vergund, terwijl de twee aanpalende woningen slechts twee bouwlagen tellen. Krachtens artikel 4.4.1, §1, tweede lid VCRO is volgens de verzoekende partij een afwijking van het aantal bouwlagen niet mogelijk. Verder vermeldt de verzoekende partij dat de aanvraag niet voorziet in het vereiste aantal fietsenstallingen, parkeerplaatsen en over de garages waarvan de inplanting afwijkt van de vroegere verkavelingsvergunning.

De verzoekende partij maakt zich tevens zorgen over het aantal parkeerplaatsen die voorzien worden in het project en de toename van de verkeersdruk die dit met zich zal meebrengen.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat zij niet ontkent dat het in artikel 7.2 van de ABL voorziene aantal bouwlagen niet wordt gerespecteerd. Artikel 7.2 van de ABL moet volgens haar echter worden samen gelezen met artikel 7.3 dat voorschrijft dat de bepalingen over de kroonlijsthoogte voorrang hebben op de bepalingen inzake het aantal bouwlagen. Zij stelt dat de bestreden beslissing motiveert dat omwille van het heterogene karakter van de Groendveldstraat het geplande aantal bouwlagen aanvaardbaar is. Tot slot stelt zij dat er voor het aantal bouwlagen geen afwijking op grond van artikel 4.4.1 VCRO diende aangevraagd te worden aangezien artikel 7.3 bepaalt dat de beperkingen inzake de kroonlijsthoogte voorrang hebben en het project aansluit op de kroonlijsthoogte van de hoogst aanpalende woning.

Met betrekking tot de parkeerplaatsen en de fietsenstallingen verwijst de verwerende partij naar de vaststellingen in de bestreden beslissing.

Het 'argument van algemene ruimtelijke ordening' beschouwt de verwerende partij als een niet-ontvankelijke grief daar de uiteenzetting die de verzoekende daar aanvoert inzake de perfecte locatie voor een jong gezin en de verbouwingmogelijkheden niets meer zijn dan opportuniteitskritiek.

3.

De tussenkomende partij licht toe dat de verzoekende partij zich verkeerdelijk beroept op artikel 4.4.1 VCRO. Deze bepaling is volgens de tussenkomende partij niet van toepassing in het concrete geval aangezien de bestreden beslissing niet afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften van de ABL, maar deze net toepast. Zij meent dat de artikelen 7.2 en 7.3 van de bouwverordening volstaan om de vergunning te verlenen en dat die bepalingen bijgevolg de enige relevante rechtsgrond zijn.

Inzake het 'argument van algemene ruimtelijke ordening' stelt de tussenkomende partij eveneens dat de verzoekende partij wat de wenselijkheid van het behoud van de bestaande woning betreft niet verder komt dan het uiten van persoonlijke overwegingen, die geen betrekking hebben op de wettigheid van de bestreden beslissing. De Raad is dan ook niet bevoegd daar over te oordelen.

Wat betreft de opmerking van de verzoekende partij dat de projectlocatie niet voorkomt op de lijst van locaties waar volgens de stad Leuven studentenhuysvesting bij voorkeur dient ontwikkeld te worden, merkt de tussenkomende partij op dat deze lijst een louter intern beleidsdocument is van de stad dat geenszins enige verordenende kracht heeft.

4.

In haar wederantwoordnota voert de verzoekende partij inzake de parkeerplaatsen en fietsenstallingen de specifieke schending aan van artikel 5.4.2 van de stedelijke verordening van de stad Leuven.

Bijkomend wordt ook de schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid de formele en materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel ingeroepen. Zij voert aan dat de grief inzake de parkeerproblematiek en de verkeersdrukke reeds door haar werd aangekaart in haar bezwaarschrift terwijl deze zaken niet door de verwerende partij worden beoordeeld. Om deze bijkomende grief te staven voegt zij ook een bijkomend stuk 11 toe. Zij verwijst terzake eveneens naar het negatief advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Met betrekking tot de aangevoerde schending van artikel 4.4.1 VCRO (wat zij nu behandelt onder het 'vierde middel') verwijst de verzoekende partij enerzijds uitdrukkelijk naar de artikelen 7.2 en 7.3 van hoofdstuk 2 van de ABL, om te vervolgen dat zij wel degelijk een afzonderlijke schending heeft ingeroepen van artikel 4.4.1, §1 VCRO nu dit artikel niet toelaat af te wijken op het aantal bouwlagen.

De verzoekende partij is immers van oordeel dat de ABL als algemene bouwverordening ondergeschikt is aan de VCRO. De verzoekende partij argumenteert dat artikel 7.3 van de ABL een afwijking toelaat voor het aantal bouwlagen, terwijl artikel 4.4.1, §1 VCRO dit net verbiedt. Gelet op die tegenstrijdigheid schendt de bestreden beslissing volgens haar het administratief legaliteitsbeginsel. In ondergeschikte orde licht zij nog toe dat artikel 7.3 ABL in ieder geval niet mocht worden toegepast. Die bepaling vereist volgens de verzoekende partij een restrictieve interpretatie en kan enkel toegepast worden indien er een tegenstrijdigheid bestaat tussen artikel 7.1 en artikel 7.2 ABL. Het legaliteitsbeginsel vereist volgens de verzoekende partij dat de interpretatie van een verordening moet gebeuren overeenkomstig de hogere wetgevende norm.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij kan niet gevolgd worden in haar redenering dat de bestreden beslissing artikel 4.4.1, §1 VCRO schendt. Zij meent dat de bestreden beslissing afwijkt wat betreft het aantal bouwlagen, een afwijking die verboden is volgens artikel 4.4.1, §1, tweede lid VCRO.

Artikel 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.”

...”

Hieruit volgt dat in een vergunning beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften, maar dat dit alleen kan na een openbaar onderzoek en voor zover de beperkte afwijkingen betrekking hebben op de perceelsafmetingen, de afmetingen en de

inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen die betrekking hebben op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen hoegenaamd niet worden toegestaan.

2.

Er wordt niet betwist dat de algemene bouwverordening van de stad Leuven een dergelijk stedenbouwkundig voorschrift uitmaakt, noch wordt er betwist dat deze verordening van toepassing is op het voorliggende project. De vraag die met andere woorden rijst, is of de bestreden beslissing, door een ander aantal bouwlagen te vergunnen, afwijkt van de voorschriften van de bouwverordening.

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

Artikel 7.1, hoofdstuk II ABL bepaalt:

“De kroonlijsthoogte van een gebouw is:

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

Artikel 7.2, hoofdstuk II ABL bepaalt:

“Het aantal bouwlagen is :

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

Artikel 7.3, hoofdstuk II ABL bepaalt:

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

3.

In de bestreden beslissing wordt over deze bepalingen overwogen:

“ ...

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

...”

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

De verzoekende partij betwist evenwel niet dat het aangevraagde project aansluit bij de kroonlijsthoogte van beide aanpalende panden en daardoor in overeenstemming is met artikel 7.1 van de ABL.

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

Uit de relevante toelichting van de ABL blijkt dat de aangehaalde bepalingen van hoofdstuk II voornamelijk tot doel hebben om de globale morfologie van de omgeving te respecteren en dat het in eerder heterogene gebieden weinig zinvol is om rekening te houden met een “gemiddelde” gebouwvorm. Vooral de kwaliteit van de aanpalende gebouwen/tuinen en de straat (licht, inkijk) vormen randvoorwaarden voor de opbouw van nieuwe projecten. Het is dan ook niet onredelijk dat artikel 7.3 van hoofdstuk II stelt dat de beperkingen inzake de kroonlijsthoogte voorrang hebben op deze van het aantal bouwlagen. In tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt vereist de toepassing van artikel 7.3 niet dat er sprake moet zijn van enige tegenstrijdigheid tussen artikel 7.1 en 7.2 van hetzelfde hoofdstuk.

Zowel artikel 7.1 als artikel 7.2 van hoofdstuk II van de ABL leggen beperkingen op wat betreft de aansluiting met de aanpalende gebouwen. Artikel 7.3 bepaalt dat de beperkingen inzake de kroonlijsthoogte voorrang hebben op deze inzake het aantal bouwlagen.

Volgens de verzoekende partij moet bij een nieuwbouwproject het project zowel voldoen aan de beperkingen van artikel 7.1 als aan de beperkingen van artikel 7.2 van hoofdstuk II van de ABL.

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

De verzoekende partij vertrekt van een verkeerd uitgangspunt wanneer zij meent dat de verwerende partij wat betreft het aantal bouwlagen een afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO heeft verleend.

De verwerende partij heeft enkel – niet ten onrechte – besloten dat er voorrang diende verleend te worden aan de beperkingen inzake de kroonlijsthoogte en heeft aldus toepassing gemaakt van artikel 7.3 van hoofdstuk II van de ABL.

De overweging in de bestreden beslissing *“gezien het heterogene karakter van de Groenveldstraat kan een verschillend aantal bouwlagen aanvaard worden”*; wijst niet op een verleende afwijking. Deze overweging wijst enkel op de vaststelling dat er ten aanzien van de aanpalenden gebouwen verschillende bouwlagen zijn, maar kan - gezien de toepassing van artikel 7.3 van hoofdstuk II van de ABL - beschouwd worden als een overtollig motief.

Ten onrechte betreft de verzoekende partij in haar wederantwoordnota de hiërarchie van de rechtsnormen bij deze discussie. Los van de vaststelling dat met deze kritiek een andere wending aan het middel wordt gegeven, dient vastgesteld te worden dat de verwerende partij geen afwijking heeft verleend in de zin van artikel 4.4.1 VCRO. Zij heeft enkel toepassing gemaakt van artikel 7.3 van hoofdstuk II van de ABL, wat op zich geen afwijkingsregeling inhoudt, maar een loutere verdere toepassing is van de beperkingsvoorschriften.

De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de artikelen 7.1, 7.2 en 7.3 van de ABL correct heeft toegepast. Voor zover de verzoekende partij de schending aanvoert van artikel 4.4.1, §1 VCRO mist haar argumentatie juridische grondslag.

4.

De verzoekende partij houdt voor dat de aanvraag niet voldoet aan de vereisten van de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg. Zij meent *“dat het dan ook vreemd voorkomt dat de vergunning door de Deputatie verleend wordt, terwijl geen bijkomende voorwaarden worden opgelegd wat betreft de parkeerplaats en 2 fietsenstallingen die te weinig zijn voorzien”*.

In de wederantwoordnota voert de verzoekende partij bijkomend de schending aan van artikel 5.4.2 van voormelde stedenbouwkundige verordening, doch zij verduidelijkt niet op welke wijze de bestreden beslissing artikel 5.4.2 van deze verordening zou schenden.

In de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat de aanvraag niet voldoet aan de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen omdat 1 parkeerplaats en 2 fietsenstallingen te weinig zijn voorzien. De verwerende partij vervolgt: *“wanneer geen plaats wordt gevonden voor de 2 ontbrekende fietsenstallingen dient eventueel 1 parkeerplaats opgeofferd te worden. Met betrekking tot de ontbrekende (twee) parkeerplaatsen kan gesteld worden dat de parkeerproblematiek in de straat niet van die aard is dat één (of twee) bijkomende wagens onverantwoord is. Artikel 6 van de verordening bepaalt dat in dit geval het belastingsreglement van toepassing wordt. De toepassing van een belastingsreglement kan niet aan een stedenbouwkundige vergunning worden verbonden”*.

De verzoekende partij uit geen kritiek op de overweging van de verwerende partij waar verwezen wordt naar de toepassing van artikel 6 van de stedelijke verordening, en evenmin op de vaststelling dat de toepassing van een belastingsreglement niet aan een stedenbouwkundige vergunning kan worden verbonden. De loutere grief dat dit vreemd voorkomt, is niet voldoende om tot de gegrondheid ervan te kunnen leiden.

Ook *“het zich zorgen maken over het aantal parkeerplaatsen in dit project en de toename van verkeersdrukke dat dit met zich zal meebrengen”* verstaat de Raad eerder als een opportunitetskritiek. Het feit dat, zoals de verzoekende partij stelt, er in de straat al een Colruyt is, een kleuter- en lagere school, een dansschool en een kinderdagverblijf, dat de Groenveldstraat een smalle straat is *“waarin het verkeer de laatste jaren drastisch toegenomen is en de parkeermogelijkheden reeds problematisch zijn”* zijn te beschouwen als persoonlijke opvattingen die echter niet de overweging van de verwerende partij *“dat de parkeerproblematiek in de straat niet van die aard is dat één (of twee) bijkomende wagens onverantwoord is”* weerleggen.

Met betrekking tot de verwijzing door de verzoekende partij naar de vroegere verkavelingsvergunning, stelt de Raad vast dat aan deze verkavelingsvergunning werd verzaakt zodat de eventueel in deze verkaveling opgenomen voorwaarden voor de betrokken percelen niet meer gelden.

5.

Los van de vraag of de bestreden beslissing afdoende gemotiveerd is, volstaat de vaststelling dat de verzoekende partij de schending van de formele- en de materiële motiveringsplicht alsook een bijkomende schending van het wettigheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur pas in haar wederantwoordnota aanvoert, alsmede een nieuw stuk inzake de parkeerproblematiek toevoegt. De Raad kan geen rekening houden met latere bijstellingen, aanpassingen of uitbreidingen van het middel zoals opgenomen in de wederantwoordnota,

wanneer deze uitbreiding en interpretatie van het middel reeds ingeroepen had kunnen worden bij het indienen van het verzoekschrift.

6.

Tot slot licht de verzoekende partij in een aparte titel “argument van algemene ruimtelijke ordening” toe dat de bestreden beslissing indruist tegen de nieuwe filosofie van de stad Leuven. Deze zou erin bestaan dat de studentenverblijven slechts gesitueerd worden op een vijftal welomschreven locaties. De groenveldstraat behoort volgens haar niet tot een dergelijke locatie. Zij besluit dat de aanvraag niet past in de groenveldstraat.

Beleidsmatige overwegingen van de Stad Leuven die niet opgenomen zijn in enig bindend of verordenend bestuursdocument kunnen er niet toe leiden dat de algemene bouwverordening van de Stad Leuven buiten werking zou gesteld worden.

De algemene bouwverordening bevat stedenbouwkundige voorschriften die verordenende kracht hebben. De verwerende partij was gehouden de aanvraag te toetsen aan de ABL.

In ieder geval toont de verzoekende partij niet aan welke normen de verwerende partij zou geschonden hebben en uit zij hiermee voornamelijk opportuiniteitskritiek waarmee de Raad in het kader van zijn wettigheidstoezicht geen rekening mee kan houden.

Het middel is deels onontvankelijk, deels ongegrond.

E. Vierde middel

In een vierde middel voert de verzoekende partij de schending aan van “de algemene beginselen van behoorlijk bestuur” en betreft zij hierbij een aantal aan de bestreden beslissing verbonden voorwaarden (daglicht in de gemeenschappelijke ruimte en beperkingen inzake reliëfwijzigingen).

Artikel 11, tweede lid, 7° van het Procedurebesluit bepaalt dat een verzoekschrift een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur moet bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker worden geschonden.

De verzoekende partij beperkt zich tot een opsomming van een aantal kritieken over de leefruimte van de studenten, zonder aan te geven waarom dit tot een onwettigheid van de bestreden beslissing zou leiden. Dergelijke grief voldoet niet aan de in artikel 11, tweede lid, 7° van het Procedurebesluit vereiste omschrijving van een middel. De latere verduidelijking van de verzoekende partij dat er sprake is van een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur doet aan die vaststelling geen afbreuk.

Het middel is onontvankelijk

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Jo VAN ATTENHOVE is ontvankelijk.
2. Het beroep is deels ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

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

Hilde LIEVENS,	voorzitter van de tweede kamer,
	met bijstand van
Mieke DE WITTE,	toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Mieke DE WITTE

Hilde LIEVENS