

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0406 van 10 oktober 2012  
in de zaak 1112/0462/A/4/0421

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

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

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw [REDACTED]

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de heer [REDACTED]

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

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 23 februari 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 22 december 2011.

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 19 augustus 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij onder voorwaarde een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een pand tot een studentenresidentie met 17 kamers.

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

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 29 augustus 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ellen VANDENSANDE die loco advocaat Bert BEELEN verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Julie LAUWERS die verschijnt voor de tussenkomen de partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 12 april 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 24 april 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

## **IV. FEITEN**

Op 19 mei 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomen de partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een pand tot studentenresidentie met 17 kamers”*.

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

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 1 juni 2011 tot en met 30 juni 2011, wordt één bezwaarschrift ingediend.

De stedelijke dienst Wonen brengt op 17 juni 2011 een gunstig advies uit, op voorwaarde dat rekening wordt gehouden met de maximale bezetting van de keuken.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Vlaams-Brabant, brengt op 20 juni 2011 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op onbekende datum een ongunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven weigert op 19 augustus 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij. Het college overweegt:

“ ...

*De aanvrager vraagt een afwijking van de Algemene Bouwverordening Leuven aan wat betreft de nokhoogte. De nokhoogte is lager dan de nokhoogte van de aanpalenden. Dit wordt verantwoord gezien de specifieke hoeksituatie en de zeer beperkte bouwdiepte (slechts) 5,12m.*

...

*Volgens de parkeerverordening van de stad Leuven dienen er voor de 17 studentenkamers (11 in verbouwde gedeelte + 6 in nieuwe bijgebouw) 17 fietsenstallingen en 6 parkeerplaatsen te worden voorzien. ... Het bouwprogramma wordt vergroot, maar de aanwezige parkeermogelijkheden (die al te weinig waren voor het aanwezige bouwprogramma) verdwijnen volledig. De insinuatie van de bouwheer dat hij opteert om de belasting te betalen is onverantwoord; er kan enkel voor de belasting gekozen worden indien de draagkracht van het perceel het niet toelaat om parkeerplaatsen op eigen terrein in te richten. Aangezien deze parkeerplaatsen in de bestaande situatie aanwezig zijn, kan onmogelijk gesteld worden dat dit hoekperceel dit niet toelaat. **Een vergroting van het bouwprogramma is bijgevolg enkel mogelijk mits behoud van minimum 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Naast deze 2 te behouden parkeerplaatsen dienen er nog 2 bijkomende parkeerplaatsen te worden voorzien.** De voorgestelde fietsenstalling is wel voldoende groot.*

...

*Het nieuwbouwwolume beoogt een overgang van de hogere bebouwing langs de [REDACTED] naar de lagere bebouwing langs de [REDACTED]. Het slopen van de bijgebouwen en de vervangende hogere nieuwbouw integreert zich beter in het straatbeeld... De geveluitwerking integreert zich niet in het straatbeeld. De horizontale geleding van de straat wordt niet doorgetrokken in het gevelontwerp van de verdiepingen. De geledingen van de ramen sluiten noch aan bij het hoekpand met de [REDACTED] noch met de woning nr. 9 in de [REDACTED]... Het gevelontwerp voor de verdiepingen komt bevreemdend over. Door de 3 bouwlagen van de [REDACTED] door te trekken, maar de bouwhoogte per verdieping te verkleinen en slechts 2 bouwlagen in de gevel van de [REDACTED] uit te werken, wordt een zeer verhakkeld gevelbeeld bekomen. Dit wordt versterkt door het uitspringende volume met volkernplaten in grijs tint uit te werken. Dit materiaal komt noch in deze afmetingen noch in deze tint veelvuldig voor in de straat. Het overheersende straatbeeld bestaat uit kleinschalige, roodbruine materialen...*

*Bovendien wordt het niveau +7.02 (zoals weergegeven op de plannen) aanzien als een derde bouwlaag en niet als een dakverdieping. Het afgewerkte vloerpeil bevindt zich immers niet op minder dan 1.00m onder de kroonlijst (voorgevel). De kroonlijst van de achtergevel kan hier niet als referentie worden genomen aangezien die enkel volgt uit het feit dat er een beperkte bouwdiepte wordt gerealiseerd. De ‘verdoken’ derde bouwlaag is duidelijk voelbaar in het bevreemdende gevelontwerp. Deze bouwlaag is niet in*

*overeenstemming met de Algemene Bouwverordening Leuven artikel 7.2. De ganse [REDACTED] wordt gekenmerkt door 2 bouwlagen met een zadeldak. De overgang van de [REDACTED] met 3 bouwlagen en een hellend dak kan in de nieuwbouw gerealiseerd worden, maar langs de woning nr. 9 [REDACTED] dienen de bouwlagen tot 2 beperkt te worden.*

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

De tussenkommende partij tekent tegen deze beslissing op 16 september 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 november 2011 om dit beroep in te willigen en, mits naleving van de door de stad Leuven gehanteerde algemene voorwaarden, de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 20 december 2011 beslist de verwerende partij op 22 december 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*c) De aanvraag valt onder de toepassing van de algemene bouwverordening van de stad Leuven. Er is geen verbod op de omvorming van een meergezinswoning naar een studentenresidentie. Voor wat betreft de inplanting en het bouwprofiel van de nieuwe invulbouw werden de voorschriften van de algemene bouwverordening gevolgd, met uitzondering van de nokhoogte, die lager is dan de beide aanpalende gebouwen. Deze lagere nokhoogte is het gevolg van de beperkte bouwdiepte van de invulbouw op de verdiepingen (5.10m). Bij het aanhouden van de kroonlijsthoogte van de rechts aanpalende en het bestaande aantal bouwlagen, wordt met een zadeldak slechts een zeer klein dakvolume bereikt. Om deze reden heeft de aanvrager een afwijking gevraagd van de verordening op basis van de afwijkingsbepalingen die vervat zijn in de verordening. De verordening laat onder meer afwijkingen toe bij uitzonderlijke situaties zoals hoekpercelen. Dit is hier het geval.*

*Het gegeven dat de aanvrager niet overging naar de invulling tot tegen de perceelsgrens en het volume lager hield, ten voordele van de lichttoetreding op het aanpalende perceel, is uit ruimtelijk oogpunt enkel te verdedigen. De stad maakte dan ook geen bezwaar inzake deze afwijking.*

*De stad maakt wel een bezwaar inzake het aantal bouwlagen. In deze dient gesteld dat het bestaande gebouw drie bouwlagen onder de kroonlijst heeft, overeenkomstig de links aanpalende woning aan de [REDACTED]. De invulbouw heeft overeenkomstig ook een derde bouwlaag, zodat het aantal bouwlagen binnen het uitgebreide gebouw niet wijzigt. Wel is dit een bouwlaag meer dan de rechts aanpalende woning aan de [REDACTED], maar de kroonlijst van dit gebouw wordt aangehouden. De verminderde plafondhoogtes doorheen de tijd maken mogelijk dat onder dezelfde kroonlijsthoogte bijna een bouwlaag meer mogelijk is. Zelfs indien de invulbouw als een apart bouwwerk zou bekeken worden, dan nog voorziet de verordening in de regeling dat de kroonlijst voorrang heeft op het aantal bouwlagen (art. 7.3. van het hoofdstuk 2 van de algemene verordening), juist om dit op te vangen.*

*De kamers voldoen verder ook aan de kwaliteitsbepalingen zoals die zijn vervat in de algemene bouwverordening en die gelijklopend zijn aan de normen binnen het kamerdecreet. Er is geen principieel bezwaar tegen de opvatting van het project.*

*d) De aanvraag valt onder toepassing van de verordening op het aanleggen van fietsenstallingen en parkeerplaatsen buiten de openbare weg. In de aanvraag zijn voldoende fietsenstallingen opgenomen. Parkeerplaatsen voor de studentenkamers werden niet voorzien. De verordening legt 1 parkeerplaats per schijf van 3 kamers op, zodat er 6 opgelegd zijn. Daarbij dient een vergelijkende berekening gemaakt te worden met de voorgaande functie, zijnde 3 appartementen. Hiervoor waren 4 parkeerplaatsen vereist (3 voor de bewoners en 1 voor de bezoekers). Dit betekent dat er 2 bijkomende parkeerplaatsen volgens de verordening dienen aangelegd. In het bestaande project waren er al 2 aanwezig, zodat tot een nieuw totaal van 4 zou moeten gekomen worden.*

*Art. 6 van deze verordening bepaalt echter dat wanneer de parkeerplaatsen niet worden aangelegd zoals voorzien, dat dan het belastingsreglement in werking treedt. Anders dan de stad argumenteert is in de verordening niet uitdrukkelijk opgenomen dat dit enkel mogelijk is wanneer het om één of andere reden onmogelijk zou zijn om op de grond parkeerplaatsen te voorzien. Art. 6 kan dus in alle gevallen toegepast worden en wordt ook op grote schaal toegepast en aanvaard door de stad. Ook anders dan de beroeper beweert is het technisch wel mogelijk om ter hoogte van de nieuwe invulbouw op de benedenverdieping 4 parkeerplaatsen onder te brengen. Of het ontbreken van deze parkeerplaatsen ook dient te leiden tot een weigering van de vergunning is een opportuniteitskwestie.*

*Ondanks het art. 6 van de verordening kan het toch raadzaam zijn om ruimtelijke redenen om niettemin de parkeerplaatsen ter hoogte van het project zelf als een noodzakelijke voorwaarde tot vergunnen te beschouwen. Daarbij dient de functionaliteit van het gebouw afgewogen te worden tegen de reële parkeerbehoefte binnen dit gebouw en in de omgeving. De aanvraag gaat enerzijds over een studentenhuus dat op een plaats is gelegen die zeer goed ontsloten is door het openbaar vervoer, zodat deze noodwendigheid er niet is. Pal tegenover de aanvraag is er een halte van 4 buslijnen, binnen wandelafstand (350m en 450m) zijn er 3 haltes gelegen van 19 andere verschillende buslijnen, alle voorzieningen zijn op wandelafstand. Op deze plaats, met in achtneming van de bestemming als studentenhuus, is de stimulering van de automobiliteit eerder ongewenst. Vanuit het standpunt van de functie dringt het opleggen van parkeerplaatsen zich niet op.*

*Aan de andere zijde maakt de [REDACTED] deel uit van een wijk ([REDACTED]) met kleine aaneengeschakelde arbeiderswoningen waarbij er een zeer grote parkeerdruk op het openbaar domein is en er dus wel een reël parkeerprobleem bestaat.*

*De huidige twee af te breken garages waren op een onoordeelkundige tussenafstand van net minder dan 5m ingeplant, wat maakte dat langs de straat een zone van bijna 10m onbruikbaar is. Wat dus goed is voor 2 wagens die langsparkeren. De huidige situatie geeft geen meerwaarde voor de buurt, maar verplaatste enkel twee wagens van de straat naar het privédomein.*

*In de nieuwe situatie heeft de invulbouw een breedte aan de straat van 16.26m. Daarin is de onvermijdelijke en noodzakelijke fietsenberging opgenomen. Er resteert dan nog een beschikbare gevelbreedte van ca. 11m, in principe voldoende om parkeerruimte voor 4 wagens dwars op de weg te voorzien. Een andere organisatie van de parkings is gezien*

de beperkte perceelsdiepte (bekeken vanaf de [REDACTED]) onmogelijk. Dit zou in het bouwprogramma ten koste van twee kamers gaan. Art. 8.1.2. van het hoofdstuk 2 van de algemene bouwverordening limiteert echter de inname van voorgevelbreedte voor garages echter tot een absoluut maximum van 5.50m, zodat slechts hooguit 2 parkeerplaatsen kunnen worden voorzien, ten nadele van één studentenkamer. Door deze ingreep zou één parkeerplaats op de straat verloren gaan. Er kan dus een netto winst van één parkeerplaats uit gewonnen worden, die niet noodzakelijk aan de studentenkamers verbonden moet zijn.

Een dergelijke opvatting brengt geen structurele oplossing voor het probleem dat heerst in deze buurt en eerder gegenereerd wordt door de aanwezigheid van een groot aantal eengezinswoningen dan uit de aanwezigheid van studentenwoningen. Hier dient ook nog afgewogen of deze beperkte meerwaarde opweegt tegen de concrete plaatselijke uitwerking. Voor het gebouw en het straatbeeld zou deze opvatting leiden tot een inname van een deel van de gevel voor garagepoorten. Dergelijke gevels, met opeenvolgende garagepoorten, hetzij hekkens om een carport te beveiligen, verhinderen contact tussen binnen- en buitenruimte en sociale controle.

Daarnaast zouden de garages tot een situatie leiden die uit verkeerstechnisch oogpunt niet opportuun is. Elke wagen zou individueel toegang nemen tot de parkeerplaats en dit dwars op de weg, vlak aan de rooilijn en op slechts ca. 15m van een eerder druk kruispunt. De [REDACTED] ontsluit de achterliggende wijk vanaf de drukke [REDACTED], zodat deze een vrij druk verkeer heeft en het kruispunt tussen beide straten ook vrij druk is. Al deze overwegingen in acht genomen is er geen meerwaarde te verkrijgen voor de goede plaatselijke ordening door het verplicht opleggen van parkeerplaatsen. Het weigeringsmotief van de stad aangaande de ontbrekende parkeergelegenheden kan dus niet bijgetreden worden.

e) Uit plaatselijk ruimtelijk oogpunt stelt zich geen enkel probleem inzake het volume, dat kleiner is dan in maximalistisch opzicht mogelijk is, en zo de impact op de omgeving kleiner houdt. Er werd een architectuur betracht die enerzijds het hoekgebouw uit 1862, opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, respecteert, en anderzijds een invulbouw toevoegt die een bescheiden overgang maakt met het aanpalende pand aan de [REDACTED]. Met het materiaalgebruik van schrijnwerk en gevelbekleding wordt een samenhang gecreëerd tussen het oude en het nieuwe, waarbij het nieuwe wel een meer eigentijdse uitstraling krijgt. Een lichtjes uitspringend deel in de voorgevel en de verticale onderverdelingen in de ramen breekt een te sterke horizontaliteit van het nieuwe gedeelte. Met horizontale borstweringen in het oude gedeelte wordt dan weer de bestaande verticaliteit gebroken, zodat het geheel evenwichtiger wordt.

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

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor het woongebied;
- de aanvraag is, met uitzondering van de nokhoogte, in overeenstemming met de voorschriften van de algemene bouwverordening van de stad Leuven;
- voor de kleinere nokhoogte dan voorgeschreven volgens de algemene verordening kan een afwijking gegeven worden op basis van de specifieke kenmerken van de site, zijnde een hoekperceel;
- in het gebouw kunnen maximaal twee parkeerplaatsen worden georganiseerd, en dit ten koste van één plaats op de straat. Deze zeer geringe meerwaarde voor de buurt weegt niet op tegen de gevolgen voor het straatbeeld en de

*veerkeersveiligheid. Temeer gezien de functie als studentenhuus op een zeer goed ontsloten plaats, is er geen bewaar tegen de toepassing van art. 6 van de verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg. Dit artikel legt de toepassing van het belastingsreglement op bij het ontbreken van parkeerplaatsen;*

- *er is voldoende aandacht aan de bouwvolumes en de architectuur geschonken om tot een goede integratie van het gebouw in het straatbeeld te komen.*

*Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden en/of lasten opgelegd te worden: de algemene voorwaarden, zoals deze gangbaar worden opgelegd door de stad Leuven te respecteren (als bijlage)*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

Het bestreden besluit is met een aangetekende brief van 16 januari 2011 betekend aan de verzoekende partij. Het beroep bij de Raad, ingesteld op 23 februari 2012, is tijdig.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij**

De verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorgaan en beschikt op grond van 4.8.16, §1, 2° VCRO over het vereiste belang om een beroep bij de Raad in te stellen.

De verzoekende partij heeft bovendien een beslissing om in rechte te treden voorgelegd van 3 februari 2012.

### **C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep**

*Standpunt van de partijen*

De tussenkomende partij werpt op dat het verzoekschrift onontvankelijk is in zoverre de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt gevorderd.

De verzoekende partij repliceert dat zij enkel de vernietiging van de bestreden beslissing vordert.

*Beoordeling door de Raad*

Op de terechtzitting van 29 augustus 2012 doet de tussenkomende partij afstand van de exceptie.

### **D. Ontvankelijkheid wat betreft de middelen**

*Standpunt van de partijen*

De tussenkomende partij werpt op dat het verzoekschrift onontvankelijk is omdat de kritiek van de verzoekende partij neerkomt op opportuiniteitskritiek.

De verzoekende partij dupliceert dat zij de schending aanvoert van de algemene bouwverordening van de stad Leuven, van de formele motiveringswet en van beginselen van behoorlijk bestuur en derhalve wettigheidskritiek aanvoert.

#### *Beoordeling door de Raad*

De beoordeling van de exceptie hangt samen met de beoordeling ten gronde van de middelen. De exceptie wordt derhalve bij de bespreking van de middelen behandeld.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 7.1, 7.2 en 7.3 van hoofdstuk 2 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven (B.S. 30.12.2009), artikel 2 en 3 van de wet betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen van 29 juli 1991 en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

*“ ...*

*Het links aanpalende pand heeft, conform de courante bouwwijze in de straat, een bouwhoogte van 2 bouwlagen met zadeldak.*

*Het project van de aanvragers is ruimtelijk gezien duidelijk in twee delen te verdelen. Het linkergedeelte van het project kon overeenkomstig artikel 7.2 van de bouwverordening dan ook slechts voorzien in 2 bouwlagen met een zadeldak en dus niet 3 volwaardige bouwlagen.*

*De bestreden beslissing van de Bestendige Deputatie schendt dan ook art. 7.2 van de bouwverordening door de stedenbouwkundige vergunning toch af te leveren.*

*Ten onrechte heeft de Bestendige Deputatie in de bestreden beslissing gesteld dat art. 7.3 van de bouwverordening diende te worden toegepast. Dit artikel bepaalt dat de beperkingen inzake kroonlijsthoogte voorrang hebben op de voorschriften inzake het aantal bouwlagen.*

*Het klopt dat de kroonlijsthoogte van het nieuw op te richten gebouw aansluit bij de kroonlijsthoogte van het links aanpalende gebouw zodat het ontwerp in overeenstemming is met art. 7.1 van de bouwverordening.*

*Evenwel konden er wegens de toepassing van art 7.2 van de bouwverordening slechts 2 bouwlagen voorzien worden met een zadeldak en geen 3 volwaardige bouwlagen zoals de bestreden beslissing ten onrechte toch vergunt.*

*Art.7.3 dient immers enkel toegepast te worden als er een tegenstrijdigheid is tussen de voorschriften van art 7.1 ( kroonlijsthoogte ) en art. 7.2 ( aantal bouwlagen ) van de bouwverordening.*



*In casu is er geen enkele tegenstrijdigheid en diende art 7.2 van de bouwverordening dan ook onverkort toegepast te worden.*

*De algemene bouwverordening voorziet in afwijkmogelijkheden van de bepalingen omtrent de inplanting, het volume en het uitzicht van gebouwen. Het college van burgemeester en schepenen kan beslissen van deze afwijkmogelijkheden gebruik te maken onder bepaalde voorwaarden. De aanvraag moet hierbij vergezeld gaan van een motiveringsnota. De afwijking kan echter maar worden toegestaan omwille van (hoofdstuk 1 art.3.1 blz. 3 van de algemene bouwverordening):*

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

*Aan geen van deze voorwaarden is voldaan. Er was immers geen reden waarom het aansluiten van de kroonlijst, of zelfs de lagere kroonlijst, tóch tot een extra bouwlaag zou moeten leiden. Het project kon perfect de geleding die gangbaar is in de [REDACTED] overnemen, zijnde met twee bouwlagen + zadeldak.*

*...*

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*Het betrokken goed is een hoekgebouw dat gelegen is op de hoek van de [REDACTED] en de [REDACTED] en telt nu reeds drie volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst. Het links aanpalende gebouw, gelegen aan de zijde van de [REDACTED], telt drie volwaardige bouwlagen met zadeldak. Ingevolge artikel 7.2. van de algemene bouwverordening, kan het bestaande gebouw bijgevolg omgevormd worden tot een studentenresidentie die drie volwaardige bouwlagen telt.*

*De invulbouw zal links onmiddellijk aansluiten bij de nieuw te bouwen studentenresidentie die drie volwaardige bouwlagen zal tellen. Rechts grenst de invulbouw aan een gebouw met twee volwaardige bouwlagen en zadeldak. Aangezien de invulbouw onmiddellijk grenst aan de studentenresidentie die drie volwaardige bouwlagen telt, kan ook de invulbouw, ongeacht of het te beschouwen is als een afzonderlijk gebouw, overeenkomstig artikel 7.2. van de algemene bouwverordening drie volwaardige bouwlagen tellen. Daarenboven kan worden opgemerkt dat de kroonlijsthoogte van de invulbouw zal aansluiten bij de kroonlijsthoogte van het rechts aanpalende gebouw. Dit wordt verklaard doordat de verminderde plafondhoogtes doorheen de tijd het mogelijk maken om onder dezelfde kroonlijsthoogte een extra bouwlaag te voorzien.*

*Zelfs indien dat uw Raad zou oordelen dat de nieuw te bouwen studentenresidentie met drie volwaardige bouwlagen, in strijd is met artikel 7.2. van de algemene bouwverordening, dan nog dient te worden vastgesteld dat de kroonlijsthoogte van de invulbouw aansluit bij de kroonlijsthoogte van het rechts aanpalende gebouw. Ingevolge artikel 7.3. van de algemene bouwverordening, dient bij tegenstrijdigheid tussen het toegestane aantal bouwlagen en de kroonlijsthoogte, voorrang te worden verleend aan de bepaling inzake kroonlijsthoogte.*

...

*Wat betreft de stelling van verzoekende partij dat het betrokken project niet in aanmerking komt voor het verkrijgen van een afwijking zoals voorzien in de algemene bouwverordening, wenst verwerende partij er voorzover als nodig op te wijzen dat ook deze stelling niet kan worden bijgetreden. Overeenkomstig artikel 3.1. van de algemene bouwverordening, kan de afwijking worden toegestaan omwille van:*

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

*De toelichting bij de afwijkingsbepalingen stelt uitdrukkelijk dat hoekpercelen te beschouwen zijn als uitzonderingsgevallen waarvoor het nuttig kan zijn om aangepaste voorwaarden te hanteren:*

*"De verordening heeft een groot toepassingsgebied en bevat dus voornamelijk "algemeen toepasbare" regels waarin abstractie wordt gemaakt van zeer specifieke regelgeving (zoals bv. sectorale wetgeving omtrent milieu,...). Evenmin kunnen deze regels rekening houden met uitzonderlijke situaties zoals een uitzonderlijk gevormd perceel, moeilijk op te lossen hoeksituaties,... bovendien zijn ze opgemaakt met het oog op de doorsnee (woon)programma's en kan het nuttig zijn om voor specifieke programma's andere voorwaarden te hanteren."*

*De deputatie heeft bij de voorbereiding van de bestreden beslissing alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd zodat ze met kennis van zaken en in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen. Bovendien heeft zij de betrokken belangen zorgvuldig beoordeeld en afgewogen*

*...*

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe:

*"...*

*De door verzoekende partij bestreden beslissing is dan ook correct gemotiveerd door te oordelen dat zowel wat betreft de kroonlijsthoogte als wat betreft het aantal bouwlagen, deze niet lager of hoger zijn dan deze van de aanpalende gebouwen (en bijgevolg aan de artikel 7.1 en 7.2 ABL is voldaan).*

*Bovendien overweegt verwerende partij in ondergeschikte orde dat zelfs indien de invulbouw als een apart bouwwerk zou bekeken worden, dan nog voorziet de verordening in de regeling dat de kroonlijst voorrang heeft op het aantal bouwlagen (art. 7.3. van het hoofdstuk 2 van de algemene verordening), juist om dit op te vangen.*

*Deze stelling is correct, maar op zich overbodig nu zelfs indien de invulbouw als een apart bouwwerk zou worden bekeken, de 3 bouwlagen nog steeds verenigbaar zijn met hetgeen bepaald in artikel 7.2. ABL nu het hoekpand zelf 3 bouwlagen telt. De invulbouw telt ook in dit geval niet meer bouwlagen dan het aanpalend gebouw met het hoogste aantal bouwlagen.*

4.- Verzoeker in tussenkomst kan bovendien ook niet anders dan vaststellen dat verzoekster zélf toegeeft dat het aangevraagde in overeenstemming is met titel 7 van de ABL: (pagina 6 verzoekschrift)

*“Het klopt dat de kroonlijsthoogte van het nieuw op te richten gebouw aansluit bij de kroonlijsthoogte van het links aanpalende gebouw zodat het ontwerp in overeenstemming is met art. 7.1 van de bouwverordening.*

*(...)*

*Artikel 7.3. dient immers enkel toegepast te worden als er een tegenstrijdigheid is tussen de voorschriften van 7.1 (kroonlijsthoogte) en 7.2 (aantal bouwlagen) van de bouwverordening.*

*In casu is er geen tegenstrijdigheid en diende art. 7.2 onverkort toegepast te worden.”*

*Verzoekster stelt bijgevolg dat:*

- het project in overeenstemming is met 7.1;*
- er geen tegenstrijdigheid is tussen 7.1 en 7.2.*

*De enige conclusie die daaruit kan getrokken worden is dan ook dat het aangevraagde ook verenigbaar is met artikel 7.2, hetgeen verzoekster bijgevolg zélf toegeeft in haar verzoekschrift.*

*Dat verwerende partij in louter ondergeschikte orde nog verwijst naar de toepassing van artikel 7.3 – hetgeen een correct, doch overtollig motief betreft – doet aan de wettigheid van de bestreden beslissing geen afbreuk.*

5.- Hoofdstuk 1, artikel 3.1. ABL dat handelt over afwijkingen van de ABL vindt in casu dan ook geen toepassing. De verwijzing hiertoe door verzoekster is naast de kwestie.

*Gelet alle overwegingen gemaakt door verwerende partij om tot het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning over te gaan expliciet in de bestreden beslissing zijn opgenomen, is noch de materiële, noch de formele motiveringsplicht geschonden.*

*Verzoekende partij motiveert niet op welke wijze verwerende partij de zorgvuldigheidsplicht zou hebben geschonden.*

*...”*

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota niets wezenlijk toe.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert in dit middel de schending aan van verschillende bepalingen en beginselen.

Ze betoogt dat het aangevraagde strijdig is met de artikel 7.2 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven, dat het aantal bouwlagen betreft en dat artikel 7.3 enkel kan toegepast worden bij tegenstrijdigheid tussen art. 7.1 (kroonlijsthoogte) en 7.2 (aantal bouwlagen).

De exceptie dat de verzoekende partij zich beperkt tot opportuniteitskritiek is ongegrond.

2.

De verzoekende partij stelt zelf dat het gevraagde verenigbaar is met artikel 7.1 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven. In zoverre de schending wordt aangevoerd van deze bepaling, is het middel onontvankelijk.

3.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het aangevraagde betrekking heeft op een hoekpand met drie bouwlagen en een naastgelegen bijgebouw met één bouwlaag. Het lagere bijgebouw wordt afgebroken en vervangen door een nieuw volume met drie bouwlagen. De uitbreiding en herinrichting beoogt het creëren van 17 studentenkamers.

4.

De verzoekende partij vertrekt in haar middel vanuit de premisse dat het aangevraagde ruimtelijk uit twee delen bestaat, waarbij het linkergedeelte - het voormeld nieuwe volume – op grond van artikel 7.2 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven slechts kon vergund worden voor 2 bouwlagen.

Artikelen 7.1, 7.2 en 7.3 van hoofdstuk 2 van de algemene bouwverordening van de stad Leuven (hierna ABL genoemd) luiden als volgt:

*“7.1 De kroonlijsthoogte van een gebouw :*

- *is niet lager dan de laagste aanpalende kroonlijst;*
- *niet hoger dan de hoogste aanpalende kroonlijst.*

*7.2 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.*

*7.3 De beperkingen inzake kroonlijsthoogte hebben voorrang op de voorschriften inzake aantal bouwlagen.”*

In de bestreden beslissing wordt aangaande deze bepalingen overwogen:

*“De stad maakt wel een bezwaar inzake het aantal bouwlagen. In deze dient gesteld dat het bestaande gebouw drie bouwlagen onder de kroonlijst heeft, overeenkomstig de links aanpalende woning aan de [REDACTED]. De invulbouw heeft overeenkomstig ook een derde bouwlaag, zodat het aantal bouwlagen binnen het uitgebreide gebouw niet wijzigt. Wel is dit een bouwlaag meer dan de rechts aanpalende woning aan de [REDACTED], maar de kroonlijst van dit gebouw wordt aangehouden. De verminderde plafondhoogtes doorheen de tijd maken mogelijk dat onder dezelfde kroonlijsthoogte bijna een bouwlaag meer mogelijk is. Zelfs indien de invulbouw als een apart bouwwerk zou bekeken worden, dan nog voorziet de verordening in de regeling dat de kroonlijst voorrang heeft op het aantal bouwlagen (art. 7.3. van het hoofdstuk 2 van de algemene verordening), juist om dit op te vangen.”*

De verzoekende partij betwist niet dat het gevraagde aansluit bij de kroonlijsthoogte van beide aanpalende panden en daardoor in overeenstemming is met artikel 7.1 (kroonlijsthoogte) van de bouwverordening. Daargelaten de vraag of het nieuwe volume kan beschouwd worden als een afzonderlijk gebouw, dient vastgesteld te worden dat de verwerende partij in de bestreden beslissing, na de vaststelling dat het nieuwe volume een bouwlaag meer heeft dan de rechts

aanpalende woning, maar de kroonlijsthoogte ervan aanhoudt, niet ten onrechte overweegt dat de bepaling omtrent de kroonlijsthoogte voorrang heeft op de bepaling omtrent het aantal bouwlagen

5.

Hiervoor is vastgesteld dat de verwerende partij niet ten onrechte besloot dat het gevraagde niet strijdig is met de bouwverordening, zodat niet dient onderzocht te worden of het gevraagde in aanmerking kon komen voor vergunning op grond van de afwijkingsregeling van de bouwverordening.

6.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij geen schending aantoont van de aangevoerde bepalingen, noch van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het middel is ongegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van het zorgvuldigheidsbeginsel, de verplichting “tot aftoetsing van de goede ruimtelijke ordening conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (Hoofdstuk III van titel IV van de VCRO)”, van artikel 1.1.4. VCRO en van de parkeerverordening van de stad Leuven.

De verzoekende partij zet uiteen:

*“ ...*

*Overeenkomstig art. 4.3.1§1 VCRO wordt een vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.*

*...*

*In de weigeringsbeslissing van het CBS van Leuven is uitdrukkelijk gesteld dat het ontwerp dient te voldoen aan de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten het openbaar domein (‘de parkeerverordening’). Om hieraan te voldoen dienden er 4 parkeerplaatsen voorzien te worden voor de studentenkamers en 17 fietsenstallingen. Daar het ontwerp niet voorziet in enige parkeerplaats en integendeel de thans aanwezige 2 parkeerplaatsen zelfs supprimeert, diende de aanvraag geweigerd te worden.*

*Er zijn nu al geen vrije parkeerplaatsen in de [REDACTED] te vinden zodat het vergunnen van een dergelijk project zonder dat voorzien wordt in de noodzakelijke parkeerplaatsen conform de parkeerverordening strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.*

*Bovendien houdt de bestendige deputatie ook totaal geen rekening met het gegeven dat heel wat studenten tegenwoordig over een wagen beschikken en dus geen gebruik maken van het openbaar vervoer. Wijzen op de nabijheid van haltes voor het openbaar vervoer is dan ook totaal irrelevant in de bestreden beslissing bovendien wordt dit geenszins gestaafd door enig stuk.*

*Derhalve zijn de hierboven aangehaalde bepalingen geschonden.*

*Het tweede middel is gegrond.*

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

*De bestreden beslissing gaat uitvoerig in op de parkeerproblematiek.*

...

*De deputatie is zich in casu wel degelijk bewust van de heersende parkeerdruk in de [REDACTED]. Zoals blijkt uit de bestreden beslissing zelf, heeft zij echter, uitgaande van de bestaande toestand en rekening houdende met de concrete gegevens van voorliggende aanvraag, geoordeeld dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De bestreden beslissing houdt rekening met de concrete feiten van voorliggende aanvraag en overweegt de voor- en nadelen van de verschillende mogelijkheden inzake garages/parkeerruimtes. De deputatie is daarbij tot het besluit gekomen dat al de overwegingen in acht genomen, er geen meerwaarde te verkrijgen is voor de goede plaatselijke ordening door het verplicht opleggen van parkeerplaatsen.*

*De deputatie heeft daarbij alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd en is met kennis van zaken tot het bestreden besluit gekomen. Bovendien blijkt uit de bestreden beslissing eveneens dat zij alle betrokken belangen zorgvuldig heeft beoordeeld en afgewogen.*

*De bestreden beslissing is geenszins strijdig met de artikelen 1.1.4. en 4.3.1. VCRO, noch met het zorgvuldigheidsbeginsel*

...”

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe:

“ ...

*Verwerende partij oordeelt ook terecht dat de parkeerverordening Leuven niet uitdrukkelijk bepaalt dat de toepassing van het belastingsreglement enkel mogelijk is wanneer het om één of andere reden onmogelijk zou zijn om op de grond parkeerplaatsen te voorzien. Art. 6 kan dus in alle gevallen toegepast worden en wordt ook op grote schaal toegepast en aanvaard door de stad Leuven.*

*Dat zoals infra zal blijken, ook opportuniteitsoverwegingen of overwegingen aangaande de verkeersveiligheid ertoe kunnen leiden dat voor de toepassing van het belastingsreglement wordt geopteerd in plaats van de plicht op te leggen om parkeerplaatsen op het eigen terrein aan te leggen.*

*Verzoekende partij toont niet aan dat de toepassing van de parkeerverordening door verwerende partij onjuist zou zijn.*

...

*Het is van belang er op te wijzen dat de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening toekomt aan de vergunningverlenende overheid, die ter zake over een discretionaire bevoegdheid beschikt.*

...

*Verzoekende partij toont niet aan dat de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening voor wat betreft de mobiliteitsimpact/parkeervoorzieningen kennelijk onredelijk zou zijn.*

...

*Loze beweringen als “bovendien houdt de bestendige deputatie er totaal geen rekening mee dat heel wat studenten tegenwoordig over een wagen beschikken” overtuigen niet van het tegendeel en worden door geen enkel stuk gestaafd.*

*Meer nog, verzoeker in tussenkomst wijst op een recente publicatie van de Stad Leuven die aangeeft dat “om ongewenste ontwikkelingen te vermijden” een kamerverordening gemaakt zal worden waarbij de parkeernorm wordt verlaagd voor kamers in projecten van de onderwijsinstellingen en projecten met een samenwerkingsovereenkomst met de KU Leuven.*

*...*

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota niets wezenlijk toe.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Onder dit middel voert de verzoekende partij aan dat de parkeerverordening van de stad zou geschonden zijn aangezien het aangevraagde niet in parkeerplaatsen voorziet overeenkomstig deze verordening. Bovendien zou het tekort aan parkeerplaatsen een schending van de goede ruimtelijke ordening uitmaken.

De tussenkomende partij kan derhalve niet gevolgd worden waar ze opwerpt dat de verzoekende partij zich zou beperken tot opportuiniteitskritiek.

De exceptie is ongegrond.

2.

De verzoekende partij toont niet aan dat de parkeerverordening van de stad Leuven is geschonden in de bestreden beslissing door de enkele verwijzing naar de weigeringsbeslissing van het college, waarin werd overwogen dat het gevraagde dient te voldoen aan de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen.

De verwerende partij en de tussenkomende partij stellen bovendien dat de kwestieuze verordening geen absolute verplichting oplegt tot het aanleggen van parkeerplaatsen, zonder daarin op enige wijze te worden tegengesproken door de verzoekende partij in de wederantwoordnota.

3.

Het is de taak is van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De relevante overwegingen in de bestreden beslissing omtrent de noodzaak tot parkeerplaatsen voor het betrokken project zijn opgenomen onder punt d) van de beslissing, zoals aangehaald in de feiten uiteenzetting.

De verzoekende partij toont niet aan dat deze beoordeling onjuist zou zijn of kennelijk onredelijk door een loutere verwijzing naar de weigeringsbeslissing van het college dat andersluidende overwegingen bevat. Het feit dat de verwerende partij, na een eigen beoordeling van de aanvraag, tot een andere conclusie komt dan de beslissing in de procedure in eerste administratieve aanleg, toont niet aan dat de beoordeling in de bestreden beslissing foutief of kennelijk onredelijk is.

De verzoekende partij toont de onwettigheid van de beoordeling in de bestreden beslissing evenmin aan door de loutere bewering dat er nu al geen vrije parkeerplaatsen meer zouden te vinden zijn in de [REDACTED].

De verzoekende partij kan er tenslotte niet mee volstaan te stellen dat de verwerende partij er geen rekening mee zou hebben gehouden dat studenten tegenwoordig over een wagen zouden beschikken en de nabijheid van openbaar vervoer niet relevant zou zijn. Uit de beoordeling van de verwerende partij in zijn geheel gelezen blijkt dat de verwerende partij op uitvoerige wijze heeft onderzocht of het voorzien van parkeerplaatsen in het aangevraagde een meerwaarde zou kunnen betekenen en of het uit verkeerstechnisch oogpunt opportuun zou zijn. Deze uitvoerige motivering wordt in het verzoekschrift zonder enige kritiek gelaten.

Het middel is ongegrond.



**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verzoekende partij.
3. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 10 oktober 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Eddie CLYBOUW

Nathalie DE CLERCQ