

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 16 oktober 2018 met nummer RvVb-A-1819-0193
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0709-A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad LEUVEN vertegenwoordigd door advocaat Bert BEELEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partijen	1. mevrouw Louisa SCHOONJANS 2. de heer Ludo SCHOONJANS vertegenwoordigd door de heer Johan SAUWENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3740 Bilzen, Kloosterstraat 16 bus 22

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 1 juni 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 23 maart 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 2 december 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het slopen van een eengezinswoning en het bouwen van meergezinswoningen op de percelen gelegen te 3001 Leuven, Tervuursesteenweg 214, met als kadastrale omschrijving afdeling 10, sectie A, nummers 159y en 159c2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 22 september 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 21 maart 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partijen dienen geen schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 25 september 2018.

Advocaat Liesbeth PEETERS, *loco* advocaat Bert BEELEN, voert het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

De tussenkomende partijen, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnen niet op de zitting.

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

III. FEITEN

De tussenkomende partijen dienen op 17 augustus 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*het slopen van een eengezinswoning en het bouwen van meergezinswoningen*” op de percelen gelegen te 3001 Leuven, Tervuursesteenweg 214.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Leuven’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 13 september 2016 tot en met 12 oktober 2016, worden drie bezwaarschriften ingediend.

De studiedienst weg- en waterbeheer van de stad Leuven adviseert op 23 september 2016 ongunstig:

“ ...

Argumentatie:

Onder deze noemer vindt u de voornaamste argumenten terug dewelke hebben geleid tot een negatief advies. In de volgende paragrafen vindt u de projecteigen voorwaarden, waarvoor u een oplossing dient te vinden, voor u een nieuwe aanvraag indient. Daarnaast zijn er ook de standaardvoorwaarden, dit betreft duiding bij regels waaraan elk project dient te voldoen.

Nalaten van reeds opgegeven projecteigen voorwaarden op te volgen:

Het dossier werd onder een lichtjes andere vorm al eens ingediend bij de stad Leuven R02016/0182. Op dat moment werden projecteigen voorwaarden gedefinieerd waaraan voldaan moest worden. Deze projecteigen voorwaarden, noch de achterliggende principes waarop zij berusten zijn terug te vinden in deze bijgewerkte aanvraag, waardoor de studiedienst weg- en waterbeheer niet langer kan vertrouwen op de inzet van de ontwikkelaar om deze voorwaarden in de praktijk ook uit te voeren. Wij verwachten dan ook dat de ontwikkelaar een nieuwe aanvraag indient waarbij wel rekening werd gehouden met de voorwaarden die hem werden opgelegd, zodat wij meteen ook kunnen controleren of deze voorwaarden correct geïnterpreteerd werden.

Projecteigen voorwaarden:

Naast de standaardvoorwaarden dewelke onderaan dit schrijven herhaald worden, zijn volgende **projecteigen voorwaarden** ook van toepassing voor dit dossier. Indien voor dit dossier opnieuw een aanvraag zou moeten worden ingediend, omwille van ongunstige adviezen van andere diensten of regularisaties, zal een opvolging van deze projecteigen voorwaarden uit de plannen moeten blijken of het dossier krijgt een ongunstig advies.

Ondergrond in kaart brengen:

Het is een last van de ontwikkelaar om alle huisaansluitingen van nutsvoorzieningen en rioleringen, alsook bestaande niet verwijderde kelders, funderingen en regenwaterputten in kaart te brengen. Indien er doorvoeren van riolering of nutsleidingen over het perceel lopen dient de ontwikkelaar deze op zijn/haar kosten te verplaatsen zodat zij binnen de respectievelijke loten blijven waarop zij van toepassing zijn, of notarieel te laten optekenen als bestaande erfdienstbaarheden, zodat deze bij verkoop of overdracht van de respectievelijke loten gekend blijven.

Bestaande aansluitingen en voorzieningen die al dan niet tijdelijk buiten dienst worden gesteld, dienen vakkundig te worden afgesloten, tevens dient hun positie duidelijk te worden opgetekend.

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater — GSVH:

Er is in de meest strikte zin voldaan aan de GSVH, qua dimensionering van de herbruiktank en de het infiltratiebekken. Alle toiletten en buitenkranen dienen tevens te worden gevoed door hemelwater. Door ook een dienstkraan per woning te voorzien voor onderhoud en wasmachines kan voldoende herbruik gemotiveerd worden om een tank van 15.000 liter te verantwoorden en het buffervolume te reduceren tot een volume van minimaal 1 400 liter en een infiltratieoppervlak van minstens 3m².

Septische put:

De aanleg van een septische put is verboden.

Huisaansluiting:

Om de hinder op de aanpalende openbare domeinen tot het minimum te beperken MOET er worden aangesloten via de bestaande huisaansluitingen van nr's 214 en/of 212.

In de Terbankstraat ligt ter hoogte van dit perceel de riolering aan de overzijde van de straat op meer dan 3m diepte, op de grens tussen privaat en openbaar domein, waardoor een aansluiting op deze riolering de straat volledig zou blokkeren, de tuin thv de perceelsgrens van de overbuur zou beschadigen en een 15-tal percelen/woningen onbereikbaar zou maken.

Gezien het hoogteverschil tussen het maaiveld rondom de gebouwen en de Tervuursesteenweg, vormt dit technisch geen probleem, alleen moet de locatie van de herbruiktank en de infiltratievoorziening gewijzigd worden.

Diepte aansluiting:

De maximale diepte van de nieuwe rioolafvoerleidingen ter hoogte van de rooilijn is 50 cm onder het maaiveld/ voetpad/ wegdekpeil. Rioolafvoerleidingen, die dieper dan 50 cm liggen, worden NIET aangesloten.

De aansluiting op de riool dient steeds gravitair te gebeuren, indien de laagste private afvoer lager ligt dan het vooropgestelde aansluitpeil zal de aanvrager op eigen terrein een private pomp moeten plaatsen die het water oppompt naar de relevante hoogte.

Private pompen :

- *Onder geen beding is het toegestaan om rechtstreeks met een persleiding in de riool te lozen, de verbinding tussen ontvangstput en riool dient steeds gravitair te gebeuren.*
- *Aangezien het oppompen en vermalen van DWA de ontwikkeling van oa ontvlambare (CH₄) en corrosieve (H₂S) gassen met zich mee brengt, wordt u verondersteld.*
 - *Om de ontvangstput op uw eigen terrein aan te leggen (idealiter naast de gebouwen),*
 - *Om voor de nodige verluchting van de ontvangstput en pompput te zorgen (idealiter een lage verluchting ter hoogte van de put en een hoge verluchting bovendaks),*

Ondergronds infiltratieoppervlak:

Ondergronds worden enkel de verticale infiltratieoppervlakken in rekening gebracht ter bepaling van het infiltratieoppervlak in functie van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

De afstand tussen deze verticale oppervlakken en een waterondoorlatende verticale hindernis moet minimaal gelijk zijn aan de hoogte van deze verticale oppervlakte, om als 'afdoende infiltrerend' beschouwd te mogen worden.

De tussenafstand tussen 2 infiltratieoppervlakken dient minimaal de som van de hoogtes te bedragen om als 'afdoende infiltrerend' beschouwd te mogen worden.

Ondergrondse infiltratievoorzieningen waarvan een deel dieper ligt dan het lokale maximale grondwaterpeil + 10 cm, mogen voor dat deel niet worden meegerekend bij de bepaling van het buffervolume en het infiltratieoppervlak.

...

Standaardvoorwaarden riool:

Regelgeving:

*Het nieuwe rioleringsstelsel dient aangelegd te worden conform de "**Code van Goede Praktijk**" — uitgave augustus 2012 en latere aanvullingen*

Het nieuwe rioleringsstelsel dient te beantwoorden aan de bepalingen van de

- 1. Stedenbouwkundige Voorschriften*
- 2. Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater*
- 3. Provinciale stedenbouwkundige verordening verhardingen (waterondoorlatende verhardingen zijn slechts uitzonderlijk toegelaten mits grondige motivering)*

Zonering:

Het zoneringsplan kan je raadplegen op [http //geoloket vmm be/zonering/](http://geoloket.vmm.be/zonering/)

De bouwplaats is volgens het zoneringsplan van de Vlaamse Milieumaatschappij gelegen in

*1 **Centraal gebied** (oranje gearceerd)=> **Septische put verboden!***

*2 **Collectief geoptimaliseerd gebied** (groen gearceerd) => **Septische put verboden!***

*3 **Collectief te optimaliseren gebied binnen de ring** (groen) => **Septische put verboden!***

*4. **Collectief te optimaliseren gebied buiten de ring** (groen) => **Septische put verplicht!***

*Alle DWA loopt via een septische put, min. 3 000 liter (*DWA = DroogWeerAfvoer = vuil water, incl toiletafvoer)*

*5 **Individueel te optimaliseren buitengebied** (rood). => **IBA verplicht !***

*(*IBA = individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater)*

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening:

De afhandeling van het hemelwater dient te gebeuren volgens de principes van de ladder van Lansink, Herbruik, Infiltratie, Buffering, en dienen te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, zo niet kan dit onder andere tot een negatieve keuring en een verbod van aansluiten op de riool leiden

Optimaal hergebruik van het opgevangen regenwater is verplicht. Om voldoende hergebruik van regenwater te garanderen kunnen best alle toiletten, wasmachines, dienstkranen i f v kuisen en tuinkraantjes i.f.v besproeiing in droge periodes, aangesloten worden.

Voor water dat niet hergebruikt wordt is infiltratie verplicht. Om de goede werking van de infiltratie-installatie te garanderen werden hieronder enkele ontwerprichtlijnen opgenomen.

In uitzonderlijke gevallen is een vrijstelling van hergebruik en infiltratie mogelijk, doch enkel mits een voldoende onderbouwde motivatie. Bij vrijstelling van infiltratie moet er steeds gebufferd worden met vertraagde afvoer. De vertraging bedraagt 5 l/s voor een goed kleiner dan 2.500m² en 20 l/s ha voor een groter goed.

Gescheiden stelsel:

De regenwaterafvoer in en om het gebouw en de afvalwaterafvoer dienen **tot op de rooilijn** gescheiden aangelegd te worden, ook al is er op het ogenblik van de aansluiting enkel een gemengde riool Beide leidingen in te onderscheiden materialen uitgevoerd worden

- grijs voor het regenwater,
- bruin/rood voor het overige afvalwater

Nabij de perceelsgrens (rooilijn in dit geval) dienen door de bouwheer of eigenaar, op eigen terrein, **twee afzonderlijke onderzoekstoegangen (bv. T-stukken met schroefdoop in de kelder, onderzoeksputjes of inspectieputten)** aangelegd te worden die, teneinde een visueel onderscheid te kunnen maken tussen de afvalwaterleiding en de regenwaterleiding, voorzien dienen te zijn van **onuitwisbare merktekens**.

Drainering:

De onderkant van eventuele drainage mag niet lager steken dan 10cm boven het grondwaterpeil en dit om een drainering van het grondwater te vermijden.

Het waterdoorlatende gedeelte van het maaiveld boven de drainage (oppervlakte te bepalen als de zone in een hoek van 45° aan weerszijde van de loodlijn tussen maaiveld en de bodem van de drainagebuis) dient in rekening gebracht te worden volgens het principe van een groendak in het kader van de hemelwaterverordening en de dimensionering van de infiltratievoorziening.

Infiltreren naast verharding en overloop in tuin:

Bij buitenaanleg met infiltratie naast de verharding en/of bovengrondse afwatering van dakdelen (bv. tuinberging, veranda, stal,) met een over-/uitloop in de tuin, dient men ervoor te zorgen dat deze inrichting.

- Enerzijds NIET voor overlast zorgt op de aanpalende percelen en/of het openbaar domein, bv door het aanleggen van ondergrondse kiezelsleuven in geotextiel, waardoor het te infiltreren water eenvoudiger tot de infiltratiegevoelige lagen kan doordringen
- Anderzijds NIET wordt aangesloten op de riolering
Het is met andere woorden niet toegestaan om een afvoer (slikker, klokputje, drainage,) te voorzien die aangesloten wordt op het stelsel, zonder hiervoor een uitbreiding van de infiltratievoorziening te voorzien

Afwatering voortuin & voortuinverharding:

De slikkers voorzien op het openbaar domein zijn bedoeld om het hemelwater opgevangen op het openbaar domein te verwerken. Volgens het principe van 'De opvangverwerker' wordt aan de bouwheer/verkavelaar opgedragen om de nodige maatregelen te nemen om het op zijn terrein vallende hemelwater ook aldaar te verwerken.

- Voor groenzones volstaat het meestal om een kleine niveauverschil achter de boordsteen te voorzien (Eerste 20cm van het privaat domein minstens 2cm lager dan het openbaar domein)
- Voor inritten verwachten we ofwel een goot, ofwel een rooster, ofwel dwarse en/of langse hellingen die een afvoer naar eigen grond garanderen.

Dienst weg- en rioolbeheer:

Kolonel Begaultlaan 47, 3012 Wilsele, contactpersoon Karel Vrints

Bereikbaar Telefonisch 016/27 20 30, per fax 016/27 20 39, per mail karel.vrints@leuven.be

- Aansluitingen op het openbare rioleringsnet (van perceelgrens tot openbare riolering):

Dit moet schriftelijk worden aangevraagd bij het college van burgemeester en schepenen, Professor Van Overstraetenplein 1 te 3000 Leuven Deze aanvraag wordt nagekeken en geadviseerd door de dienst weg- en rioolbeheer Na ontvangst van de toelating dient de aansluiting te gebeuren volgens één van volgende procedures (vermeld in toelating)

- Daar waar de wachtbuis klaar zit (bv bij recente verkavelingen):
Door de aannemer van de aanvrager onder toezicht van de dienst weg- en rioolbeheer. De plaatsing van de wachtbuis in het verleden dient wel vergoed te worden.
- Daar waar er geen openbare riolering aanwezig is, zal dit geval per geval bekeken worden.
- In de overige gevallen:
Door de dienst weg- en rioolbeheer. De kosten zijn ten laste van de aanvrager.

Voor meer inlichtingen kan u steeds contact opnemen met de dienst weg- en rioolbeheer. De aanvraag gebeurt door middel van een aanvraagformulier Dit formulier wordt normaal bij de bouwvergunning afgeleverd. U kan dit formulier ook downloaden op de website van Leuven www.leuven.be Ga dan naar E-Loket, vervolgens 'formulieren dienst weg- en rioolbeheer' en daar vindt u het pdf-bestand 'Aanvraag rioolaansluiting'

Bestaande huisaansluitingen:

- **Het opsporen van de bestaande huisaansluitingen is ten laste van de bouwheer.**
...

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 28 november 2016 ongunstig:

“ ...

2.d. Beoordeling van de externe adviezen

Er werd een gunstig advies verstrekt door de dienst verkeersontwikkeling en mobiliteit in de brief van 29-09-2016.

Er werd een voorwaardelijk gunstig advies verstrekt door het Agentschap Wegen en Verkeer, in de brief van 15-09-2016.

Er werd een ongunstig advies verstrekt door de dienst Weg- en Waterbeheer van de stad Leuven in de brief van 23-09-2016.

...

2.e. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De ophoging van het terrein die noodzakelijk is om de kelderparking onder het volledige gebouw te kunnen aanleggen, heeft een zeer grote impact op de omgeving. Het natuurlijk maaiveld van het terrein is al hoger gelegen dan het straatniveau. Ter hoogte van de Tervuursesteenweg wordt nog eens +/- 1.2m aangevuld, waardoor de kroonlijst op 8.2m en de nokhoogte van het gebouw meer dan 14m boven het niveau van de Tervuursesteenweg en de Terbankstraat komt. Dit is niet in overeenstemming met de schaal van de overheersende bebouwing in de omgeving, en is te hoog voor een gebouw met 2 bouwlagen en een dak. Visueel-vormelijk zal het gebouw, met name vanaf de Tervuursesteenweg, zich niet integreren in de omgeving. Ook in de Terbankstraat die een vrij smalle straat is, zal het gebouw door zijn hoogte een te grote impact op het open en residentiële karakter van de straat hebben.

Het ontwerp houdt geen rekening met het bestaande bodemreliëf. In de plaats van de bebouwing aan te passen aan het hellingsverloop van het perceel, wordt het terrein over een grote oppervlakte geëgaliseerd door het aanvoeren van een groot volume vreemde grond.

De aanvraag is om deze redenen niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

De vorige aanvraag dd. 18-02-2016, met dossiernr. R02016/0182 werd om dezelfde reden geweigerd (naast andere redenen). Er werd geen gevolg gegeven aan de noodzaak om het gebouw lager in te planten.

2.f. Watertoets

Het voorliggend project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput en infiltratievoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening op hemelwater.

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

/

2.h. Toegankelijkheid

/

2.i. Screening opmaak milieueffectrapport (MER)

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

2.j. Advies van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar

Voorliggende aanvraag wordt omwille van de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en omwille van het ongunstig advies van de dienst Weg- en Waterbeheer, ongunstig geadviseerd.

...

Het college van burgemeester en schepenen treedt het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar bij en weigert op 2 december 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen.

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 20 december 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 maart 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

5.7 Beoordeling

a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. 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 in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor het woongebied.

b) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

In een intern advies van de studiedienst weg- en waterbeheer van de stad wordt nog aangestuurd op een vergroting van de hemelwaterput tot 15000l en dus een grotere optie inzake hergebruik, met verkleining van de infiltratievoorzieningen. In principe is het aan de aanvrager om een dergelijke afwijking te vragen, maar de beroeper geeft aan hiermee geen probleem te hebben, alsook niet met de andere technische voorwaarden die door de betrokken dienst wordt geopperd. Dit kan aan een eventuele vergunning verbonden worden.

c) De aanvraag valt onder de toepassing van de algemene bouwverordening. Artikel 4.2.1.2 van deze verordening laat toe om bij eengezinswoningen van méér dan 110m² met een aaneengesloten buitenruimte van 16m² ofwel 3 woongelegenheden of één bijkomende woning te voorzien. De afmetingen werden gerespecteerd en de aanvraag voldoet aan dit artikel doordat de aanvraag is opgevat als drie gekoppelde eengezinswoningen met aparte toegang boven de gemeenschappelijke keldergerage. De aanvraag werd verder volledig getoetst aan de algemene bouwverordening en voldoet hieraan.

d) Uit ruimtelijk oogpunt is er geen bezwaar tegen het afbreken van woningen die geen intrinsieke waarde bezitten, de samenvoeging van percelen en de vervanging door een

pand met een groter bouwprogramma. De plaats is goed ontsloten en het voorzieningenapparaat is goed.

De aanvraag werd uitsluitend geweigerd om reden van de hoogte van het gebouw. Het gebouw paalt aan drie zijden aan wegenis, zodat er geen toepassing kan gemaakt worden van de gangbare harmonieregels zoals vervat in de algemene bouwverordening inzake kroonlijsthoogte of nokhoogte. De enige aanpalende woning langs de Terbankstraat is een lage fermettewoning en niet aan te houden als gepast profiel voor een gebouw dat ook aan de Tervuursesteenweg paalt.

Dit neemt niet weg dat bij een nieuwe invulling in een woonweefsel dient afgewogen of de schaal van een project zich kan inpassen in de omgeving. Voor een situatie met een hoekgebouw dat een betrekkelijke kleine aansluiting heeft op aanpalende straatwanden kan eventueel een verhoging of visueel accent tot de mogelijkheden behoren. In de betrokken ruimtelijke situatie is het echter zo dat de meergezinswoning in functie van de Terbankstraat is opgericht en dit een smalle straat is met wederzijdse bebouwing. Hier heeft het prioriteit om het project te laten inpassen in dit straatbeeld. De woningen langs deze straat hebben één of twee bouwlagen. Langs de Tervuursesteenweg is er ter hoogte van de aanvraag aan de overzijde overigens ook een vrij samenhangende ordening met aaneengesloten bebouwing met twee bouwlagen.

e) De hoogte van het gebouw is het gevolg van twee specifieke opties. Ten eerste is voor een dak gekozen dat de totale diepte van 12m overspant en dit onder een hoek van 45°, zodat een zeer groot dakvolume ontstaat dat 6m tot boven de kroonlijst komt. Naar hellingsgraad is dit zowat de sterkste vindbare helling in de omgeving en naar hoogte toe overtreft dit alle bebouwing in de omgeving door de grote bouwdiepte. Daarnaast wordt geopteerd om de vloer van de kelder op straatniveau te brengen, terwijl momenteel de grond met slechts een klein talud van de Terbankstraat wordt gescheiden en onder een heel zachte helling aansluit op de Tervuurstesteenweg, om weg van de hoek tot ca. 3m naar omhoog te gaan. Het gebouw wordt dus a.h.w. met de kelder amper onder het hellende maaiveldniveau geplaatst en vervolgens wordt de grond rondom op hoogte gebracht van de binnenvloerplas. Dit gaat tot ophogingen van 1.80m toe, waardoor het gebouw effectief aanzienlijk boven het straatniveau komt te liggen.

De betrokken oplossing is ingegeven door praktische en technische redenen. De plaatsing van de inrit van het gebouw langs de zijstraat wordt opgelegd door de afdeling Wegen en Verkeer, de verschuiving naar de hoek van het gebouw zo ver mogelijk van het kruispunt weg is het meest verkeersveilig. De directe inrit maakt dat in de achteruitbouwstrook van 6m diep geen afritten moeten gemaakt worden en dat zo weinig circulatieruimte nodig is. Dit voorkomt tegelijk overdreven verhardingen of hinder in bouwvrije stroken of tuinstroken.

Niettemin dringen zich hier toch andere oplossingen op. De stad stelt terecht dat het gebouw door de combinatie van de uitgangspunten binnen het ontwerp te hoog wordt. De rijwoningen aan de overzijde van de straat bereiken met de nok geen hoogte van 10m. De woningen aan de Terbankstraat hebben meestal slechts één volwaardige bouwlaag en de enkele woningen met twee bouwlagen zijn niet op een ophoging geplaatst en afgewerkt met een lichter hellend dak of plat dak en bereiken dus ook geen van alle een hoogte die het straatniveau dermate overstijgt.

f) In het ontwerp is heel eenvoudig vertrokken van een denkbeeldig vlak terrein en van drie bouwlagen die zich boven straatniveau moeten bevinden waarbij het terrein zich

moet plooiën naar dit uitgangspunt. Het uitgangspunt bij een goede perceelsinrichting is steeds van maximaal te vertrekken van het bestaande terreinprofiel. Dit kan tot gevolg hebben dat tot een volledig ander concept moet gekomen worden waarbij mogelijk het bouwprogramma moet ingekrompen worden, de garage anders georganiseerd of het gebouw anders georiënteerd. Gezien de locatie van de inrit en de achteruitbouwstrook van slechts 6m is het niet mogelijk om het gebouw eenvoudig dieper in het talud in te graven. Er zal naar fundamenteel andere oplossingen moeten gezocht worden.

Conclusie

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

- het project past zich door de hoge inplanting in combinatie met het hoge dak en een totaalhoogte tot aan de nok van ca. 14m tegenover het straatniveau, niet in de omgeving met woningen die tegenover het straatpeil minder dan 10m hoog blijven;*
- het is onwenselijk om het reliëf van een grond aan te passen aan een ontworpen gebouw; integendeel, het gebouw dient zich aan te passen aan het reliëf.*

...

Na de hoorzitting van 16 maart 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 23 maart 2017 gegrond en verleent onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

5.7 Beoordeling

a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. 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 in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor het woongebied.

b) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

In een intern advies van de studiedienst weg- en waterbeheer van de stad wordt nog aangestuurd op een vergroting van de hemelwaterput tot 15000l en dus een grotere optie inzake hergebruik, met verkleining van de infiltratievoorzieningen. In principe is het aan de aanvrager om een dergelijke afwijking te vragen, maar de beroeper geeft aan hiermee geen probleem te hebben, alsook niet met de andere technische voorwaarden die door de betrokken dienst wordt geopperd. Dit kan aan een eventuele vergunning verbonden worden.

c) De aanvraag valt onder de toepassing van de algemene bouwverordening. Artikel 4.2.1.2 van deze verordening laat toe om bij eengezinswoningen van méér dan 110m² met een aaneengesloten buitenruimte van 16m² ofwel 3 woongelegenheden of één bijkomende woning te voorzien. De afmetingen werden gerespecteerd en de aanvraag voldoet aan dit artikel doordat de aanvraag is opgevat als drie gekoppelde

eengezinswoningen met aparte toegang boven de gemeenschappelijke keldergarage. De aanvraag werd verder volledig getoetst aan de algemene bouwverordening en voldoet hieraan.

d) Uit ruimtelijk oogpunt is er geen bezwaar tegen het afbreken van woningen die geen intrinsieke waarde bezitten, de samenvoeging van percelen en de vervanging door een pand met een groter bouwprogramma. De plaats is goed ontsloten en het voorzieningenapparaat is goed.

De aanvraag werd uitsluitend geweigerd om reden van de hoogte van het gebouw. Het gebouw paalt aan drie zijden aan wegenis, zodat er geen toepassing kan gemaakt worden van de gangbare harmonieregels zoals vervat in de algemene bouwverordening inzake kroonlijsthoogte of nokhoogte. De enige aanpalende woning langs de Terbankstraat is een lage fermettewoning en niet aan te houden als gepast profiel voor een gebouw dat ook aan de Tervuursesteenweg paalt.

Dit neemt niet weg dat bij een nieuwe invulling in een woonweefsel dient afgewogen te worden of de schaal van een project zich kan inpassen in de omgeving. Voor een situatie met een hoekgebouw dat een betrekkelijke kleine aansluiting heeft op aanpalende straatwanden kan eventueel een verhoging of visueel accent tot de mogelijkheden behoren. In de betrokken ruimtelijke situatie is het echter zo dat de meergezinswoning in functie van de Terbankstraat is opgericht en dit een smalle straat is met wederzijdse bebouwing.. De woningen langs deze straat hebben één of twee bouwlagen. Langs de Tervuursesteenweg is er ter hoogte van de aanvraag aan de overzijde overigens ook een vrij samenhangende ordening met aaneengesloten bebouwing met twee bouwlagen. Verderop aan de Berg Taborweg komt de grootschalige bebouwing voor van de Gasthuisbergsite, zichtbaar vanop de steenweg. In de richting van de stad is er ook meer grootschalige bebouwing (school, kerk, appartementsbouw).

e) De hoogte van het gebouw is het gevolg van twee specifieke opties. Ten eerste is voor een dak gekozen dat de totale diepte van 12m overspant en dit onder een hoek van 45°, zodat een zeer groot dakvolume ontstaat dat 6m tot boven de kroonlijst komt. Naar hellingsgraad is dit zowat de sterkste vindbare helling in de omgeving en naar hoogte toe overtreft dit alle bebouwing in de directe omgeving door de grote bouwdiepte. Daarnaast wordt geopteerd om de vloer van de kelder op straatniveau te brengen, terwijl momenteel de grond met slechts een klein talud van de Terbankstraat wordt gescheiden en onder een heel zachte helling aansluit op de Tervuurstesteenweg, om weg van de hoek tot ca. 3m naar omhoog te gaan. Het gebouw wordt dus a.h.w. met de kelder slechts beperkt onder het hellende maaiveldniveau geplaatst en vervolgens wordt de grond rondom op hoogte gebracht van de binnenvloerplas. Dit gaat tot ophogingen van 1.80m toe, waardoor het gebouw effectief aanzienlijk boven het straatniveau komt te liggen.

De betrokken oplossing is ingegeven door praktische en technische redenen. De plaatsing van de inrit van het gebouw langs de zijstraat wordt opgelegd door de afdeling Wegen en Verkeer, de verschuiving naar de hoek van het gebouw zo ver mogelijk van het kruispunt weg is het meest verkeersveilig. De directe inrit maakt dat in de achteruitbouwstrook van 6m diep geen afritten moeten gemaakt worden en dat zo weinig circulatieruimte nodig is. Dit voorkomt tegelijk overdreven verhardingen of hinder in bouwvrije stroken of tuinstroken. Deze opties zijn ruimtelijk zeker opportuun, net zoals het parkeren onder het gebouw de voorkeur verdient. Dit maakt dat er weinig marge rest om binnen het strikte kader van de verordening en de andere randvoorwaarden inzake verkeersveiligheid en een goede perceelsinrichting nog tot betere oplossingen te komen.

Naar aanleiding van de hoorzitting brengt de aanvrager een voorstel bij waarbij het hoge zadeldak zou afgeknot worden, zodat het dakvolume ongeveer 3m lager zou worden. Daarbij wordt ook een voorstel gedaan om tussen de Tervuursesteenweg en het talud ter hoogte van het gebouw een groenaanplant te doen, die het effect van een gebouw op een artificieel aangehoogd terrein wegneemt. Gezien de impact van het gebouw op deze wijze zowel in de richting van de Terbankstraat visueel gemilderd wordt als in de richting van de Tervuursesteenweg, kan gesteld worden dat de schaalimpact voldoende gereduceerd is en de aanvraag mits het opleggen van deze aanpassingen aanvaardbaar is.

In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Het ruimtegebruik en de bouwdichtheid zijn gepast. De aanvraag heeft een verwaarloosbare impact op de mobiliteit.

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 de plaats;*
- de aanvraag voldoet aan de algemene bouwverordening van de stad Leuven;*
- de voorgestelde woningdichtheid is gepast voor deze verstedelijkte plaats met een hoog ontsluitings- en uitrustingsniveau;*
- de woningen bieden een afdoend wooncomfort en beschikken over alle voorzieningen;*
- door te werken met een gemeenschappelijke kelder als garage wordt een hoge versteningsgraad van de zones omliggend aan het gebouw vermeden;*
- er is voldaan aan de parkeerverordening van de stad Leuven;*
- de opbouw met de kelder die voor een groot gedeelte boven de grond komt is het onafwendbare gevolg van het gegeven dat de inrit naar deze kelder best zo ver mogelijk van het kruispunt met de steenweg ligt en best zo kort mogelijk blijft;*
- de aanvrager is bereid de hoogte van het gebouw te beperken door afknotting van het dak ter compensatie van de aanzet van het gebouw op het hogere terreingedeelte;*

De aanvraag kan worden vergund met volgende voorwaarden:

- het dak wordt afgeknot, zoals weergegeven op het aangepaste plan;*
- ter hoogte van de kopgevel gericht naar de Tervuursesteenweg, met talud, wordt een groenscherm opgericht dat de visuele impact van de kunstmatige reliëfverschillen op het terrein verzacht. Deze groenvoorzieningen worden aangelegd met streekeigen bomen en/of beplanting en dit ten laatste het eerste plantseizoen volgend op de uitvoering van de vergunde werken;*
- het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST – BETALING VAN HET ROLRECHT

1.

Artikel 21, §1, derde lid DBRC-decreet bepaalt dat elke tussenkomende partij een rolrecht van 100 euro verschuldigd is, ongeacht of de tussenkomst geldt voor de vordering tot schorsing of de vordering tot vernietiging.

Artikel 21, §5 DBRC-decreet bepaalt dat de storting van het rolrecht gebeurt binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van de beveiligde zending, vermeld in het eerste lid. Als het bedrag niet binnen die termijn is gestort door de tussenkomende partij, wordt het verzoekschrift tot tussenkomst niet-ontvankelijk verklaard.

2.

De tussenkomende partijen werden met een aangetekende brief van de griffie van de Dienst van de Bestuursrechtscolleges van 28 maart 2018 uitgenodigd tot betaling van het verschuldigde rolrecht.

De Raad dient, desnoods ambtshalve, na te gaan of het verzoekschrift tot tussenkomst ontvankelijk is.

De Raad stelt vast dat de tussenkomende partijen het rolrecht tot op heden niet hebben betaald. Gelet op het algemeen rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, hebben de tussenkomende partijen de mogelijkheid gekregen om nadere toelichting te geven over de niet betaling van het rolrecht op de zitting.

De tussenkomende partijen zijn evenwel niet verschenen op de zitting van 28 september 2018 en verschaffen dan ook geen redenen van overmacht of overkomelijke dwaling.

3.

Het verzoek tot tussenkomst is onontvankelijk.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO, artikel 6.2.2.2.1, §2 van het besluit van de Vlaamse regering van 1 juni 1995 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (hierna: VLAREM II), de artikelen 2, §1 en 8, §§3-4 van de gemeentelijke verordening betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de verplichte aansluiting op de openbare riolering en de afkoppeling van hemelwater afkomstig van particuliere woningen, de artikelen 2, 3°, 5, §2, 3° en 10, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (hierna: Hemelwaterverordening), artikel 8 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003 (hierna: DIWB) en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

In een eerste onderdeel wijst de verzoekende partij op het ongunstig advies van de studiedienst weg- en waterbeheer van de stad Leuven. In dit ongunstig advies worden verscheidene opmerkingen geformuleerd, onder andere inzake de onvoldoende dimensionering van de infiltratievoorziening van hemelwater, de afvloeit van afvalwater, het verbod op de aanleg van een septische put en de verplichting tot gebruik van de bestaande huisaansluitingen van de af te breken woning voor aansluiting op de riolering. De verzoekende partij stelt vast dat, hoewel uit de beoordeling blijkt dat de verwerende partij kennis heeft genomen van dit ongunstig advies en de hierin opgenomen technische voorwaarden, zij deze voorwaarden niet oplegt in de bestreden beslissing. De verzoekende partij wijst er verder op dat de overweging in de bestreden beslissing met betrekking tot dit ongunstig advies letterlijk is overgenomen uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, terwijl deze adviseerde om de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verzoekende partij meent dan ook dat de verwerende partij manifest onzorgvuldig heeft gehandeld door de voorwaarden uit het advies van de studiedienst weg- en waterbeheer niet op te nemen in de bestreden beslissing.

De verzoekende partij stelt in een tweede onderdeel dat de aanvraag volgens de zoneringsplannen inzake riolering gelegen is in centraal gebied en dat artikel 6.2.2.2.1, §2 van Vlare II bepaalt dat in deze gebieden rechtstreeks geloosd moet worden in de riolering, met name zonder voorbehandeling en zonder gebruik te maken van een septische put. Ook in het ongunstige advies van de studiedienst weg- en waterbeheer is aangegeven dat er op de plannen van de aanvraag een septische put staat ingetekend, terwijl deze verboden is. Zij stelt echter vast dat de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning verleent volgens de ingediende plannen, waarop een septische put staat, zonder te motiveren waarom zij tot dit besluit is gekomen of hieromtrent een voorwaarde op te leggen.

In haar derde onderdeel hekelt de verzoekende partij dat de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning verleent waarin een onvoldoende gedimensioneerde infiltratievoorziening is voorzien, hoewel hierop wordt gewezen in het ongunstige advies van de studiedienst weg- en waterbeheer. Zij wijst erop dat de Hemelwaterverordening een infiltratievoorziening voor hemelwater verplicht en dat in het Hemelwaterformulier staat berekend dat de minimale verplichte infiltratievoorziening een capaciteit moet hebben van 6.600 liter en dat de minimale oppervlakte 10,56 m² bedraagt. Zij stelt evenwel vast dat de infiltratievoorziening deze exacte inhoud en oppervlakte heeft, zodat het realistisch karakter hiervan in twijfel kan worden getrokken. Bovendien wordt dit gegeven opnieuw overgenomen op de plannen, hetgeen erop wijst dat de tussenkomende partijen zelf nog niet *in concreto* hebben nagedacht over de omvang en de plaatsing van de infiltratievoorziening. Artikel 5 van de Hemelwaterverordening vereist dat de aanvraag minstens de exacte plaatsing, omvang en diepte van de infiltratievoorziening vermeldt, hetgeen *in casu* niet het geval is. Zij wijst er nog op dat een technisch achtergronddocument is toegevoegd bij de Hemelwaterverordening, waarin wordt verduidelijkt hoe de infiltratieoppervlakte wordt bepaald en waar de voorziening moet worden geplaatst.

De verzoekende partij stelt vervolgens dat in het advies van de studiedienst weg- en waterbeheer is aangegeven dat enkel de verticale wanden van de infiltratievoorziening meetellen als oppervlakte en niet de bodem alsook dat de infiltratievoorziening te dicht bij de hemelwaterput staat, zodat de aanwezigheid van een ondoorlaatbare verticale wand de infiltratie belemmert. Ook zou de op de plannen ingetekende infiltratievoorziening niet voldoen aan de afstandsregels ten opzichte van het gebouw en ten aanzien van de hemelwaterput. De verzoekende partij meent dat de verwerende partij diende te motiveren waarom zij afwijkt van het advies van de studiedienst weg- en waterbeheer en van de Hemelwaterverordening. Zij voert nog aan dat er,

gelet op de onvolledige gegevens, geen werkelijke watertoets kon worden uitgevoerd zodat er eveneens een schending van artikel 8 van het DIWB voorligt.

In een vierde onderdeel zet de verzoekende partij uiteen dat de bij de stedenbouwkundige vergunning vergunde plannen niet de vermeldingen bevatten die verplicht zijn overeenkomstig de Hemelwaterverordening en dat de aansluiting op de riolering volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater onmogelijk is. Zij stelt dat het afleveren van een vergunning waarin afgeweken wordt van het ongunstig advies van de studiedienst weg- en waterbeheer een impact heeft op de uitvoerbaarheid van deze vergunning. De gemeentelijke verordening bepaalt immers dat de voorschriften van de zoneringsplannen moeten worden nageleefd en dat het college de voorwaarden bepaalt waaraan een aansluiting dient te voldoen, alsook dat er slechts kan worden aangesloten op de openbare riolering wanneer er voldaan is aan alle in de stedenbouwkundige vergunning opgelegde voorwaarden inzake de waterhuishouding. De verzoekende partij verwijst wederom naar het ongunstig advies van de studiedienst weg- en waterbeheer waarin aangegeven is dat de bestaande wachtaansluitingen dienen te worden gebruikt om zo de hinder voor het openbaar domein te beperken.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij de aanvraag wel degelijk aan een watertoets heeft onderworpen en tot het besluit kwam dat er zich geen maatregelen opdringen. Zij citeert de overweging in de bestreden beslissing die betrekking heeft op de watertoets.

De verwerende partij stelt bovendien dat zij niet onterecht heeft nagelaten om de voorwaarden uit het advies van de studiedienst weg- en waterbeheer op te leggen in de bestreden vergunning. Zij overwoog immers dat dergelijke voorwaarden verbonden kunnen worden aan een eventuele vergunning, niet dat deze ook effectief aan de bestreden vergunning gekoppeld zullen worden. De verwerende partij wijst hierbij nog op het feit dat het aan de aanvrager is om een dergelijke afwijking te vragen, die verklaart hiermee geen probleem te hebben. Volgens de verwerende partij overweegt zij dan ook enkel dat het opleggen van deze voorwaarden tot de opties behoort en heeft zij zich er geenszins toe verbonden een dergelijke voorwaarde op te leggen.

3.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota nog dat de verwerende partij zich beperkt tot een semantische discussie omtrent het woord 'kunnen' en enkel aanvoert gesteld te hebben dat de voorwaarden aan een eventuele vergunning kunnen verbonden worden, zonder daarmee toegezegd te hebben dat deze aan de vergunning zullen verbonden worden. Volgens de verzoekende partij is deze lezing echter niet relevant voor de weerlegging van het eerste middelonderdeel, nu de essentie van de kritiek is dat de verwerende partij het advies van de studiedienst weg- en waterbeheer op ongemotiveerde en onzorgvuldige wijze naast zich neer heeft gelegd.

Wat de andere drie middelonderdelen betreft, stelt de verzoekende partij vast dat de verwerende partij hieromtrent geen antwoord geformuleerd heeft in haar antwoordnota, zodat deze moeten worden aangenomen.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat uit de motieven van de bestreden beslissing niet blijkt waarom de verwerende partij het ongunstig advies van de studiedienst weg- en waterbeheer van de stad Leuven niet volgt.

2.

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden, waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Wanneer er doorheen de administratieve procedure reeds andersluidend werd geoordeeld, geldt voor de verwerende partij een verstrengde motiveringsplicht. Wanneer de verwerende partij andersluidend wenst te oordelen vereist de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op de punten waarmee zij een ander standpunt inneemt, des te concreter en zorgvuldiger neemt in het licht van de andersluidende standpunten.

Het gegeven dat de betrokken standpunten of beroepsgrievens niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De verwerende partij moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie ingenomen in eerdere beslissingen niet volgt.

3.1

Uit het feitenrelaas blijkt dat de studiedienst weg- en waterbeheer van de stad Leuven ongunstig adviseert. Het advies herneemt het advies dat de studiedienst reeds heeft verleend in het kader van een eerdere vergunningsaanvraag voor hetzelfde project. De studiedienst weg- en waterbeheer stelt vast dat de in dit advies opgelegde projecteigen voorwaarden, noch de achterliggende principes waarop zij berusten, terug te vinden zijn in de huidige, licht gewijzigde aanvraag.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven weigerde de stedenbouwkundige vergunning omwille van de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en omwille van het ongunstige advies van de studiedienst weg- en waterbeheer.

De bestreden beslissing motiveert als volgt dat het aangevraagde de watertoets doorstaat:

“...

b) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

In een intern advies van de studiedienst weg- en waterbeheer van de stad wordt nog aangestuurd op een vergroting van de hemelwaterput tot 15000l en dus een grotere optie inzake hergebruik, met verkleining van de infiltratievoorzieningen. In principe is het aan de aanvrager om een dergelijke afwijking te vragen, maar de beroeper geeft aan hiermee

geen probleem te hebben, alsook niet met de andere technische voorwaarden die door de betrokken dienst wordt geopperd. Dit kan aan een eventuele vergunning verbonden worden.
...

Uit geciteerde beoordeling blijkt dat de verwerende partij met betrekking tot het ongunstige advies van de studiedienst weg- en waterbeheer enkel overweegt dat er voorwaarden opgelegd kunnen worden in de bestreden beslissing, zonder dit evenwel te doen en verder nergens uiteenzet waarom zij een tegengesteld standpunt inneemt ten opzichte van de studiedienst weg- en waterbeheer.

In het tweede, derde en vierde onderdeel voert de verzoekende partij aan dat de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is in het licht van verscheidene aspecten die hebben geleid tot het ongunstig advies van de studiedienst weg- en waterbeheer.

3.2

Een eerste aspect betreft het voorzien van een septische put.

De aanvraag ligt volgens het zoneringsplan van de stad Leuven in centraal gebied. Artikel 6.2.2.2.1, §2 van Vlarem II luidde destijds als volgt:

“In het centrale gebied en in het collectief geoptimaliseerde buitengebied wordt het huishoudelijk afvalwater bij voorkeur rechtstreeks in de openbare riolering geloosd. Indien de afwateringssituatie of de aard van de toegepaste zuiveringstechnologie het vereist, kan het college van burgemeester en schepenen opleggen dat het afvalwater via een voorbehandelingsinstallatie geleid wordt voordat het in de openbare riolering geloosd wordt.”

In het ongunstig advies van de studiedienst weg- en waterbeheer wordt uitdrukkelijk gesteld dat een septische put verboden is.

Samen met de verzoekende partij dient evenwel vastgesteld te worden dat op de vergunde plannen een septische put ingetekend staat en dat de verwerende partij in de bestreden beslissing nergens uiteenzet waarom zij met betrekking tot dit aspect afwijkt van het ongunstige advies.

Het advies van de studiedienst weg- en waterbeheer van de stad Leuven betreft een facultatief advies dat de verwerende partij op geen enkele wijze bindt. Het facultatief karakter van dit advies verhindert evenwel niet dat de verwerende partij er in het licht van de motiveringsplicht toe gehouden kan zijn een afwijking van een dergelijk advies uitgebreider te motiveren, in het bijzonder wanneer, zoals *in casu* het geval is, een dergelijk advies de grondslag vormt voor de beslissing van het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg.

Gelet op het feit dat de verwerende partij niet motiveert waarom zij, in weerwil van het ongunstige advies, een stedenbouwkundige vergunning verleent voor het project waarbij voorzien is in een septische put, kan de beoordeling in de bestreden beslissing dan ook niet beschouwd worden als afdoende.

3.3.1

Eenzelfde vaststelling kan worden gedaan met betrekking tot de infiltratievoorziening.

De verzoekende partij voert in het derde middelonderdeel aan dat de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning verleent waarin een onvoldoende gedimensioneerde infiltratievoorziening is, terwijl de studiedienst weg- en waterbeheer hierop had gewezen in haar ongunstig advies.

Het advies luidt met betrekking tot de Hemelwaterverordening als volgt:

“ ...

Er is in de meest strikte zin voldaan aan de GSVH, qua dimensionering van de herbruiktank en de het infiltratiebekken. Alle toiletten en buitenkranen dienen tevens te worden gevoed door hemelwater. Door ook een dienstkraan per woning te voorzien voor onderhoud en wasmachines kan voldoende herbruik gemotiveerd worden om een tank van 15.000 liter te verantwoorden en het buffervolume te reduceren tot een volume van minimaal 1 400 liter en een infiltratieoppervlak van minstens 3m².

...”

Met betrekking tot het ondergronds infiltratieoppervlak luidt het advies als volgt:

“ ...

Ondergronds worden enkel de verticale infiltratieoppervlakken in rekening gebracht ter bepaling van het infiltratieoppervlak in functie van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

De afstand tussen deze verticale oppervlakken en een waterondoorlatende verticale hindernis moet minimaal gelijk zijn aan de hoogte van deze verticale oppervlakte, om als ‘afdoende infiltrerend’ beschouwd te mogen worden.

De tussenafstand tussen 2 infiltratieoppervlakken dient minimaal de som van de hoogtes te bedragen om als ‘afdoende infiltrerend’ beschouwd te mogen worden.

Ondergrondse infiltratievoorzieningen waarvan een deel dieper ligt dan het lokale maximale grondwaterpeil + 10 cm, mogen voor dat deel niet worden meegerekend bij de bepaling van het buffervolume en het infiltratieoppervlak.

...”

Hoewel de verwerende partij in haar beoordeling uiteenzet dat het vergroten van de hemelwaterput, alsook de andere technische voorwaarden, opgelegd kunnen worden als voorwaarden bij het verlenen van de bestreden vergunning, worden dergelijke voorwaarden niet opgelegd. De verwerende partij zet in de bestreden beslissing nergens uiteen waarom zij het ongunstige advies van de studiedienst weg- en waterbeheer niet volgt.

3.3.2

Voor zover de verzoekende partij aanvoert dat de bestreden vergunning met betrekking tot de infiltratievoorziening tevens artikel 5, §2, °3 van de Hemelwaterverordening schendt, kan zij niet worden bijgetreden.

Artikel 5, §2, °3 van de Hemelwaterverordening bepaalt dan ook dat de exacte plaatsing, omvang en diepte van de infiltratievoorziening in liter, de totale horizontale dakoppervlakte en de verharde grondoppervlakte aangesloten op de infiltratievoorziening aangegeven moet worden op de plannen. De verzoekende partij leidt een schending van voormelde bepaling af uit het gegeven dat de plannen de minimaal verplichte capaciteit van de infiltratievoorziening en minimale oppervlakte ervan vermelden, hetgeen erop wijst dat de aanvrager nog niet *in concreto* heeft nagedacht over de omvang en plaatsing van de infiltratievoorziening, alsook uit het feit dat de exacte omvang en diepte niet voorhanden zijn.

De Raad merkt hierbij immers op dat aan de niet-naleving van artikel 5 van de Hemelwaterverordening geen sanctie verbonden is. Het niet vervuld zijn van één van de voorschriften van dit besluit volstaat op zich niet om tot de onwettigheid van de bestreden beslissing te besluiten, tenzij de vergunningverlenende overheid hierdoor de situatie verkeerd heeft ingeschat of in dwaling wordt gebracht, en indien deze elementen beslissend zijn geweest bij het al dan niet toekennen van de bestreden beslissing.

De verzoekende partij toont met haar uiteenzetting niet aan dat de verwerende partij tot een onzorgvuldige beoordeling is gekomen aangaande de infiltratievoorziening.

3.4

Ook wat betreft het derde aspect, de huisaansluiting, stelt de Raad een motiveringsgebrek vast in het licht van het ongunstige advies van de studiedienst weg- en waterbeheer.

De studiedienst weg- en waterbeheer overweegt dat, om de hinder op de aanpalende openbare domeinen tot het minimum te beperken, er niet aangesloten mag worden op de riolering in de Terbankstraat, maar er aangesloten moet worden via de bestaande huisaansluitingen van de Tervuursesteenweg nummers 214 en/of 212.

Opnieuw moet samen met de verzoekende partij worden vastgesteld dat op de vergunde plannen voorzien is dat er aangesloten wordt op de Terbankstraat en niet op de bestaande huisaansluiting zoals aangegeven in het advies van de studiedienst weg- en waterbeheer. De verwerende partij laat aldus het ongunstig advies en de hierin gedane opmerkingen en op te leggen voorwaarden onbesproken, zodat de beoordeling in de bestreden beslissing op dit vlak niet afdoende is.

4.

Gelet op voorgaande overwegingen kan de motivering in de bestreden beslissing, in het licht van het ongunstige advies van de studiedienst weg- en waterbeheer van de stad Leuven, in redelijkheid niet aangemerkt worden als een zorgvuldige en afdoende motivering.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Louisa SCHOONJANS en de heer Ludo SCHOONJANS is onontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 maart 2017, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het slopen van een eengezinswoning en het bouwen van meergezinswoningen op de percelen gelegen te 3001 Leuven, Tervuursesteenweg 214 en met als kadastrale omschrijving afdeling 10, sectie A, nummers 159y en 159c2.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 16 oktober 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT