

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0198 van 31 maart 2015
in de zaak 1112/0889/A/2/0802

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:
de heer [REDACTED] [Klik hier als u tekst wilt invoeren.](#)

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer [REDACTED] [Klik hier als u tekst wilt invoeren.](#)
2. mevrouw [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 29 augustus 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 5 juli 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 16 maart 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een bestaand kamergebouw en het bouwen van 25 studentenkamers met kelder en ondergrondse parking.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 25 juni 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Johan VANSTIPELEN die loco advocaat Bert BEELEN verschijnt voor de verzoekende partij, de heer ■■■ die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Thomas RYCKALTS die verschijnt voor de tussenkomende partijen, 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 ■■■ en mevrouw ■■■ verzoeken met een aangetekende brief van 1 oktober 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 8 november 2012 de tussenkomende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

IV. FEITEN

Op 8 december 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“een vervangingsbouw met 25 studentenkamers, een kelder en een ondergrondse parkeergarage voor 11 voertuigen”*.

De aanvraag houdt ook de sloop van twee bestaande aaneengesloten gebouwen in, waarin volgens de begeleidende nota bij de aanvraag een woning met studio en kamers waren gevestigd.

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.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 december 2011 tot 28 januari 2012, worden acht bezwaarschriften ingediend (waarvan twee laattijdig).

De dienst Wonen van de stad Leuven stelt in haar advies van 4 januari 2012 dat de 25 kamers voldoen aan het Kamerdecreet en een gunstig advies krijgen, en dat de gemeenschappelijke keuken voldoende is voor maximaal 32 personen.

De brandweer van de stad Leuven brengt op 6 januari 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op een onbekende datum het volgende ongunstig advies:

“ ...

2.b. Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening

...

*De aanvraag dient te voldoen aan de Algemene Bouwverordening Leuven. **De aanvraag is niet in overeenstemming met verschillende bepalingen van deze verordening.***

Hoofdstuk 2:

-Artikel 4.1.4. Terrassen kunnen niet ingericht worden voorbij een bouwdiepte van 12m. Alle terrassen op de platte daken van de begane grond zijn bijgevolg niet mogelijk.

-Artikel 7.4. De kroonlijsthoogte van de rechteraanpalende woning kan niet als referentie worden genomen. Deze woning is dé uitzondering in de straat. Het gemiddeld aantal bouwlagen in de straat zijn twee bouwlagen en een zadeldak

-Artikel 7.5. In hellende straten wordt de kroonlijsthoogte gemeten in het midden van de voorgevel en bevindt de kroonlijsthoogte zich in het midden van de twee aanpalende kroonlijsthoogtes (uitzonderlijke kroonlijsthoogtes buiten beschouwing gelaten). De huidige aanvraag heeft een gevelbreedte van ca. 25 meter. De straat heeft een verloop met een hoogteverschil van ca. 1m tussen de perceelsgrenzen van de bouwplaats. De kroonlijst in het midden van de voorgevel is veel hoger dan de toegelaten kroonlijst volgens artikel 7.5. Een trapsgewijze verspringing in kroonlijsthoogte zou ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Dit zou leiden tot een iets hogere kroonlijsthoogte aan de linkerperceelsgrens zoals huidig project voorstelt, maar impliceert dan ook een lagere kroonlijsthoogte aan de rechterperceelsgrens (ten opzichte van de gangbare kroonlijsthoogte van 2 bouwlagen). Dit project sluit aan de rechterzijde exact aan op de kroonlijst van de rechterbuur. Hierdoor houdt het project geen rekening met de helling van de straat en wordt een maximalisatie van het volume beoogd zonder rekening te houden met de randvoorwaarden opgelegd door de omgeving.

-Artikel 7.8. De dakvorm in de aanvraag valt niet binnen het maximale toegelaten gabariet. De tweede verdieping overschrijdt het toegelaten gabariet. Een plat dak is uitzonderlijk in deze straat. Dit kan enkel toegelaten worden indien het verkregen gabariet volledig binnen het maximaal ruimtelijk toegelaten gabariet valt.

-Artikel 8.1.1. Door de verticale houten gevelbekleding voor de ramen op de begane grond te laten doorlopen verdwijnt de gevelgeleding gedeeltelijk en wordt de sociale controle op de straat beperkt. Dit is te vermijden.

Hoofdstuk 4: de mogelijkheid tot opdeling van de bestaande gebouwen kan niet nagegaan worden doordat de plannen van de bestaande toestand ontbreken. Indien er in

de bestaande gebouwen volwaardige gezinswoningen aanwezig waren, dienen deze conform artikel 2.4.1. in het nieuwbouwproject geïntegreerd worden. Op basis van de huidige aanvraag kan dit niet nagekeken worden. De architect haalt zelf in zijn beschrijvende nota aan dat in de bestaande toestand in woning nr. ■■■ een woonst aanwezig is op de begane grond en de eerste verdieping. **Er werd geen eengezinswoning in de nieuwbouw voorzien waardoor het project mogelijk in strijd is met artikel 2.4.1. van hoofdstuk 4. Dit kan niet beoordeeld worden doordat de plannen van de bestaande toestand ontbreken.**

2.c. Verenigbaarheid met andere voorschriften

Volgens de verordening op aanleg van parkeerplaatsen buiten de openbare weg dienen er voor het nieuwbouwproject met 25 studentenkamers 8 parkeerplaatsen te worden voorzien. De huidige aanvraag voorziet 11 parkeerplaatsen en is dus conform met de bepalingen van de verordening.

Met het oog op een goede ruimtelijke integratie van studentenprojecten in een stedelijk (woon)weefsel heeft de stad Leuven in samenwerking met de KULeuven een aantal kwaliteitseisen vooropgesteld die de leefbaarheid van de complexen en de integratie in de omgeving moeten verhogen. De stad en de KULeuven streven er naar om grote studentenprojecten te realiseren niet een minimaal aanbod van 50 studentenkamers onder hetzelfde beheer. Dergelijke projecten zijn eenvoudiger te beheersen en te controleren, waardoor overlast naar gezinswoningen kan beperkt worden. Deze kwaliteitseisen beogen de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening inzake hinderaspecten en gebruiksgenot zoals voorgeschreven in de Vlaamse codex ruimtelijke ordening artikel 4.3.1.§2.

Hoewel de architect op de hoogte was van deze kwaliteitseisen (zie bijgevoegde nota architect aan aanvraag) voldoet dit project niet. Een beheersbaar project bestaat uit studentenunits met maximaal 15 kamers die beschikken over een eigen aparte inkom, leefruimte, eventueel gemeenschappelijk sanitair. Huidig ontwerp voorziet slechts 25 kamers met slechts 1 polyvalente ruimte.

Een studentencomplex dient te beschikken over een gemakkelijk toegankelijke fietsenstalling. Hoewel er een ruime fietsenstalling wordt voorzien, bevindt deze zich ver in de tuinzone. De afstand tot de inkomdeur bedraagt 24 meter. De zogenaamde mindervalideparkeerplaats in de onderdoorgang daarentegen is ideaal voor de studenten om de fietsen droog te stallen vlakbij de inkomdeur. Een ruimtelijk beter geïntegreerde oplossing met fietsenstalling vlakbij de inkomdeur is wenselijk. Aangezien het beleid er op gericht is om zo veel mogelijk kamers op de markt te brengen (op een ruimtelijk verantwoorde manier) is de maximale oppervlakte van studentenkamers vastgelegd. Deze norm legt 75% van de eenheden op als kamers met een oppervlakte kleiner dan 16m². In huidige aanvraag zijn alle kamers groter dan 16 m².

De gangen worden niet voorzien van natuurlijk daglicht waardoor er sombere gangen worden gecreëerd. Dit dient vermeden te worden.

Het project beantwoordt met andere woorden in vele opzichten niet aan de eisen van een kwalitatieve studentenvoorziening en veroorzaakt hierdoor weinig gebruiksgenot en veroorzaakt hinder voor de omgeving.

2.d. Beoordeling van de externe adviezen

...

2.e. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De bestaande ruimtelijke ordening wordt gekenmerkt door eengezinswoningen met twee bouwlagen en een zadeldak. De architect haalt dit zelf aan in zijn beschrijvende nota: "De ruime omgeving bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen, die ofwel vrijstaand zijn ofwel als drie gevelwoning zijn opgevat." De bestaande gebouwen bevatten een woonst en 10 kamers. De huidige aanvraag bestaat uit 25 kamers. Er is duidelijk een schaalvergroting die een breuk vormt met de omgeving. In de bestaande toestand kan er nog uitgegaan worden van studentenkamers die min of meer complementair zijn met het wonen als gezin. De nieuwe aanvraag voorziet enkel studentenkamers. Er is geen complementariteit meer met de gezinswoning. De bestaande ruimtelijke ordening wordt doorbroken door deze aanvraag. De meer dan verdubbeling van het aantal studentenkamers is eveneens een gevolg van een veel te groot bouwvolume ten opzichte van de bestaande ruimtelijke ordening. De enige woning in de straat met drie bouwlagen is gelegen tegen de rechterperceelsgrens. Dit kan geen aanleiding geven om de bestaande schaalbreuk door te zetten over een gevelbreedte van 17m. De teruggetrokken verdieping ten opzichte van de linkerperceelsgrens vermindert de schaalbreuk nagenoeg met. Er wordt een terras voorzien op het dak van de onderliggende verdieping waardoor er ook een terrasleuning moet voorzien worden en de kroonlijsthoogte visueel nog hoger komt te liggen.

Een bestemming voor een nieuwbouwproject in deze omgeving dient complementair te zijn met het wonen. Dit houdt in dat een bestemming zonder wonen voor gezinnen uitgesloten is aangezien dit het woonevenwicht bruusk verstoort.

De inplanting van de gebouwen is ruimtelijk aanvaardbaar gezien de bestaande te behouden bebouwing langs beide zijden van het perceel. In principe was een inplanting dieper op het perceel wenselijk geweest zodat de bouwlijnen van de omliggende percelen meer in elkaars verlengde zouden komen te liggen. Echter door de bestaande woning nr. ■■■ kan een inplanting evenwijdig met de straat (en niet loodrecht op de zijdelingse perceelsgrenzen) gevolgd worden.

Het voorgestelde bouwvolume houdt geen rekening met de helling van de straat en volgt deze helling niet inzake maximaal toegelaten kroonlijsthoogte.

Het project beantwoordt in vele opzichten niet aan de eisen van een kwalitatieve studentenvoorziening zoals vooropgesteld door de stad Leuven in samenwerking met de KULeuven. Hierdoor kan er gesteld worden dat er niet voldaan is aan de goede ruimtelijke ordening inzake hinderaspecten en gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen zoals bepaald in artikel 4.3.1.§2.

Het ontwerp houdt geen rekening met de randvoorwaarden van de site (omliggende bebouwing, bestaande bestemmingen, maximale bouwvolume,...) en vormt hierdoor een schaalbreuk met de bestaande omgeving zowel wat betreft bouwprogramma als bouwvolume. Bovendien voldoet het project niet aan de kwaliteitseisen van de KULeuven waardoor men uit ervaring weet dat dergelijke projecten een zware belasting vormen voor het omliggende woonweefsel.

Het ontwerp voldoet niet aan de gebruikelijke stedenbouwkundige regelgeving en integreert zich niet in het bestaande woonweefsel. Het project is bijgevolg niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

2.f. Watertoets

...

2.h. Toegankelijkheid

Het project voorziet in een nieuwbouw met 25 studentenkamers over 3 bouwlagen in de [REDACTED]. Op het gelijkvloers bevinden zich 6 studentenkamers en een gemeenschappelijke ruimte. Op de eerste verdieping bevinden zich 11 studentenkamers en op de tweede verdieping bevinden zich 8 studentenkamers. De verordening is dus van toepassing op de gemeenschappelijke delen en op de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke kamer.

De inkomdeur heeft een breedte van 1,05 en er is een hoogteverschil tussen de binnen- en de buitenruimte van 0,02m. De gemeenschappelijke gang heeft een breedte van 1,60m en alle toegangdeuren tot kamers en gemeenschappelijke delen hebben een breedte van 1,05m. De trap heeft een breedte van 1m. De liftdeur heeft een breedte van 0,90m. In het gebouw heeft elke deur een hoogte van 2,15m. De hoogte op elk verdiep is 2,68m.

Volgende gebouwdelen van de aanvraag dienen te voldoen aan de gewijzigde gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid van kracht sinds 31/2011 :

- De vrije en vlakke draairuimten: art. 12*
- De looppaden zowel in het gebouw als erbuiten: art. 14-17*
- De niveauverschillen tussen binnen- en buitenruimte, en in het gebouw: art. 18, 20 en 21*
- De deuropeningen van de toegangen: art. 22, 24 en 25*
- De parkeerplaatsen: art. 27*

Het project voldoet aan alle bovenstaande voorschriften.

Deze aanvraag wordt op vlak van toegankelijkheid gunstig geadviseerd.

...

2.j. Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

...

De verzoekende partij volgt het ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en weigert op 16 maart 2012 de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partijen.

De tussenkomenende partijen tekenen tegen deze beslissing op 17 april 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 juni 2012 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 3 juli 2012 beslist de verwerende partij op 5 juli 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“
...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag beoogt het slopen van een bestaande woning en het nieuw bouwen van een project met 25 kamers en een ondergrondse parkeergarage voor 11 voertuigen. Het bouwvolume heeft een breedte van 24.47m en heeft op de benedenverdieping een maximale bouwdiepte van 15m. De twee verdiepingen hebben een diepte van 12m en worden afgewerkt met platte daken. Op de tweede verdieping springt het volume aan de linkerkant circa 2.5m naar achter. Het volume houdt hier ook minimaal 1m en maximaal 4m afstand tot de perceelsgrens. De gevels worden afgewerkt met grijze gevelsteen, een deel van de benedenverdieping en de tweede verdieping wordt bekleed met houten beplanking. In de voor- en achtergevel geven de hoge smalle ramen een verticale geleiding aan het gebouw.

Tegen de linker perceelsgrens wordt een open doorrit voorzien naar de ondergrondse parkeergarage in de tuin. Deze garage is ingeplant op circa 13m vanaf het project en circa 30m vanaf de weg. Langs de doorrit wordt verder een parkeerplaats voor mindervaliden voorzien en een inkomhal naar de kamers. In de kelder verdieping van het gebouw worden enkele bergingen ondergebracht. Op de benedenverdieping bevinden zich zes kamers, een polyvalente ruimte met keuken en een trappenhal. De eerste en twee verdieping omvatten respectievelijk elf en acht kamers.

5.3 Beschrijving van de plaats

Het goed is gelegen langs de ■■■, een kleine straat tussen de site van ■■■ en de ■■■. De ■■■ helt af in oostelijke richting. De omgeving wordt gekenmerkt door residentiële bebouwing in open en gesloten orde. Het perceel heeft een breedte aan de straat van circa 25m en een gemiddelde diepte van 55m. De perceelsgrenzen lopen over een hoek van ongeveer 40° schuin naar achter ten opzichte van de voorgevellijn. Links tegen het perceel staat een woning in halfopen orde met twee bouwlagen en een zadeldak met een diepte van circa 10m. Rechts staat een woning in gesloten orde met drie bouwlagen en een zadeldak. Deze woning is op de beneden- en eerste verdieping circa 13m diep en op de tweede verdieping circa 10m.

5.4 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er acht bezwaarschriften, waarvan twee laattijdig, ontvangen. Deze bezwaarschriften handelen voornamelijk over:

...

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze bezwaarschriften behandeld en deels in aanmerking genomen.

5.5 Beoordeling

a)...

b)...

Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied....

Het oprichten van een kamerwoning met ondergrondse parking is niet in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

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

Hoofdstuk 4, artikel 2.1.1 stelt dat het verboden is een woning op te delen indien de woning beschikt over een netto vloeroppervlakte van meer dan 90m² en minder dan 250m², en een potentiële buitenruimte van meer dan 16m². In de toelichting van dit artikel

wordt gesteld dat het woonontwikkelingsbeleid van de stad zich onder meer richt op het vrijwaren van bestaande woningen van opdeling en dat het aanbod van grote woningen maximaal moet behouden blijven. De vraag rijst of het hier gaat om een eengezinswoning met een netto vloeroppervlakte tussen 90m² en 250m². Het dossier bevat geen plannen van de bestaande toestand. Uit navraag bij de stad Leuven blijkt dat het gebouw beschouwd wordt als meerkamerwoning. In 2000 werd er bij de stad Leuven aangifte gedaan voor 10 kamers. In 2005 werd door het college van burgemeester en schepenen een huisnummering van het gebouw goedgekeurd op basis van een schetsmatige voorstelling van het gebouw en haar woongelegenheden. In het gebouw zijn 8 kamers, 2 studio's en 1 privaat woninggedeelte ondergebracht. Er kan aangenomen worden dat het bestaand gebouw opgedeeld was in meerdere woongelegenheden voor de invoering van de vergunningsplicht voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden. Het gebouw betreft dus een kamerwoning en kan worden herbouwd als kamerwoning.

d) Artikel 7.1, hoofdstuk 2 van de algemene verordening bepaalt dat de kroonlijsthoogte van de gebouwen niet kleiner dan de laagste aanpalende en niet groter dan de hoogst aanpalende mag zijn. Aan de rechterzijde van het gebouw wordt de kroonlijsthoogte van de rechter aanpalende overgenomen, aan de linkerkant ligt de kroonlijsthoogte circa 40cm boven de kroonlijsthoogte van de linker aanpalende. De kroonlijsthoogte is dus niet kleiner dan de laagst aanpalende en niet groter dan de hoogst aanpalende.

Hoewel de rechter aanpalende als enige in de straat drie bouwlagen heeft is het niet zinvol te kijken naar het gemiddelde van de straat. Het betreft immers een heterogene straat met open en gesloten bebouwing waarin zowel de kroonlijsthoogte, de nokhoogte als de voorbouwlijn verspringen. Bovendien is de straat hellend, er wordt dus geen duidelijke kroonlijst ervaren. De randvoorwaarden voor het nieuwe project moeten dus eerder komen vanuit de kenmerken van de aanpalende gebouwen.

De nieuwbouw wordt zoals de twee aanpalende bestaande gebouwen dicht tegen de straat ingeplant. Het rechteraanpalend gebouw bevindt zich ter hoogte van een bocht in een hellende straat. Gekeken vanuit oostelijke richting naar het project vormt de hoge wachtgevel van de rechteraanpalende woning dan ook een dominant beeld in de straat. Het project voorziet een afwerking van deze wachtgevel die afgebouwd wordt naar het lagere volume van de linker aanpalende woning. Op die manier wordt een overgang gecreëerd tussen de bestaande gebouwen zonder daarbij een onaangepaste kroonlijst te gebruiken.

e) Artikel 7.8, hoofdstuk 2 bepaalt dat de dakvorm in heterogene gebieden vrij is. Zoals eerder gesteld heeft de straat een heterogeen karakter. In de directe omgeving van het project komen zowel hellende als platte daken voor. De voorgestelde dakvorm is in overeenstemming met de bepalingen van de verordening. Het volume bevindt zich langs beide kanten binnen een zichtbelemmeringshoek van 45°. Aan de linkerkant van het project houdt het volume op de tweede verdieping minimaal circa 1m afstand tot de perceelsgrens. Er kan niet gesproken worden van een schaalbreuk.

f) Het project beoogt het vermeerderen van het aantal woongelegenheden van 11 naar 25. Ondanks deze vermeerdering vergroot het totale volume nauwelijks. In het bestaande pand namen een garage, een doorrit en bijgebouwen achteraan immers een grote oppervlakte in. Het project tracht met een strakke invulling een antwoord te bieden op het moeilijke terrein, de heterogene omgeving en de versnipperde aansluiting met de aanpalende gebouwen. De gevelmaterialen, verticale gevelgeleding en verspringingen in het volume beperken de massiviteit in de brede voorgevel en zorgen voor een

harmonische gevelwerking. De vraag naar studentenkamers is, gezien de nabijheid van de ■■■■■, aanvaardbaar. Door het creëren van 25 kamers zal het familiaal karakter van de straat niet verstoord worden. Een kamer betreft een woongelegenheid voor studenten en is dus complementair aan het wonen. De hinder die met deze bestemming gepaard kan gaan behoort tot de aanvaardbare hinder in een stedelijk woongebied. De samenwerking tussen de stad Leuven en de KULeuven betreft slechts een intentie en heeft nog geen definitief karakter.

g) Artikel 4.1.4, hoofdstuk 2 stelt dat een terras op het plat dak van de benedenverdieping niet is toegestaan als de bouwdiepte van de verdieping inclusief terras de toegestane bouwdiepte overschreden wordt. De maximale bouwdiepte bedraagt 12m. Er kan dus geen terras aangelegd worden op het plat dak boven de benedenverdieping.

h) De aanvraag valt onder de toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid. Het project betreft een nieuwbouw met 25 kamers over 3 bouwlagen en een ondergrondse parkeergarage. De gemeenschappelijke delen en de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke kamer moeten voldoen aan de normbepalingen. De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen.

i) De aanvraag valt onder de toepassing van de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg. Artikel 5.4.8 stelt dat er 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 3 kamers moet voorzien worden. Voor 25 kamers moeten dus 9 parkeerplaatsen voorzien worden. Er worden 11 parkeerplaatsen ingericht, het project wentelt haar parkeerbehoeften niet af op het openbaar terrein. Er kan van een nieuw project niet verwacht worden dat ze de bestaande verkeersproblemen oplost. De aanvraag is conform de bepalingen van de verordening. Verder wordt in deze verordening gesteld dat een fietsenstalling gemakkelijk toegankelijk moet zijn vanaf het openbaar domein. De fietsenstalling wordt ondergebracht in een lichte constructie in de tuin, op circa 30m van de straat. De stalling is vlot toegankelijk gezien er een verhard, vlak pad loopt vanaf de straat tot aan de stalling.

j) 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 wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling.

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

- het bestaande kamergebouw kan als dusdanig herbouwd worden;
- de kroonlijsthoogte is niet kleiner dan de laagst aanpalende en niet groter dan de hoogst aanpalende, de rechter aanpalende kan niet gezien worden als uitzonderlijk, gezien het heterogene straatbeeld moet gezocht worden naar een gepaste overgang tussen de twee naburige gebouwen;
- het volume voorziet een afbouw van de hogere rechter aanpalende naar de lagere linker aanpalende;
- de dakvorm is vrij, het strakke volume tracht een antwoord te bieden aan de complexe randvoorwaarden opgelegd door het schuine terrein en de versnipperde aansluiting met de aanpalende gebouwen;
- er wordt geen schaalvergroting gecreëerd, het volume vergroot nauwelijks;

- *het voorzien van 25 studentenkamers in de nabijheid van de ■■■ is aanvaardbaar en complementair aan de woonfunctie van de straat;*
- *de aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de verordening inzake toegankelijkheid;*
- *de aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de parkeerverordening van Leuven;*
- *er kunnen geen opmerkingen worden gemaakt inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.*

Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden opgelegd te worden:

- *er kunnen geen terrassen worden ingericht op het platte dak boven de gelijkvloerse verdieping;*
 - *de adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen stipt na te leven.*
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

De heer ■■■ heeft bij aangetekende brief van 31 augustus 2012 een beroep ingesteld dat strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van deze bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1112/0905/SA/2/0822. Met het arrest van 8 januari 2013 met nummer S/2013/0008 werd de afstand van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging vastgesteld.

Mevrouw ■■■ en de heer ■■■ hebben met een aangetekende brief van 5 september 2012 bij de Raad ook een beroep ingesteld dat strekt tot de vernietiging van de bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1213/0011/A/2/0008.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

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

De verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan.

De tussenkomenende partijen werpen echter op dat de beslissing om in rechte te treden slechts is ondertekend door mevrouw ■■■ in haar hoedanigheid van plaatsvervangend stadssecretaris. Artikel 180 juncto artikel 193 van het gemeentedecreet bepalen echter dat de beslissing om in rechte te treden genomen dient te worden door het college van burgemeester en schepenen en ondertekend dient te worden door de burgemeester en de gemeentesecretaris.

Op de openbare terechtzitting van 25 juni 2013 bezorgt de verzoekende partij de volledige notulen en doen de tussenkomenende partijen afstand van de door hen opgeworpen exceptie.

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 7.4, 7.5 en 8.1.1 van hoofdstuk II van de algemene bouwverordening van de stad Leuven (verder 'ABL'), de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en van de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij voert aan dat de woningen in de straat telkens bestaan uit twee bouwlagen en een zadeldak. Enkel de rechtsaanpalende woning aan het bouwproject heeft drie bouwlagen en een zadeldak, zodat er met dit gebouw geen rekening kan worden gehouden, gelet op artikel 7.4, hoofdstuk II ABL. Er moet volgens de verzoekende partij gewerkt worden met de gemiddelde hoogtes en bouwlagen in de straat.

De verzoekende partij wijst verder op artikel 7.5, hoofdstuk II ABL dat bepaalt dat in hellende straten de kroonlijst halverwege de aangrenzende kroonlijsten wordt gelegd. In het betrokken project wordt de kroonlijst echter gelijk gelegd met het rechts aanpalende gebouw, waardoor ook artikel 7.5, hoofdstuk II ABL met de voeten wordt getreden.

Op het voorgevelplan is bovendien te zien dat de gelijkvloerse verdieping van het project wordt afgeschermd met houten verticale planken. Hierdoor wordt de sociale controle op straat beperkt en is volgens de verzoekende partij ook artikel 8.1.1 ABL geschonden.

Door de schending van de vermelde artikelen van het ABL heeft de verwerende partij de aanvraag ook op onzorgvuldige wijze onderzocht en is er sprake van een gebrekkige motivering.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat zij terecht heeft gesteld dat de ■■■ een heterogene straat betreft met open en gesloten bebouwing en waarbij zowel de kroonlijsthoogte, de nokhoogte als de voorbouwlijn verspringen. In een dergelijke heterogene straat kan er volgens de verwerende partij dan ook niet gesproken worden van een 'ongewoon hoog of laag aantal bouwlagen in vergelijking met de gemiddelde bebouwing'. In de ■■■ vormt het rechteraanpalend gebouw een dominant beeld in de straat. Om die reden heeft de verwerende partij terecht geoordeeld dat het project beter uit evenveel bouwlagen bestaat als het rechter aanpalende gebouw. Het voorliggend project voorziet immers de afwerking van de wachtgevel van het rechter aanpalende gebouw, en zal worden afgebouwd naar het lagere volume van de linker aanpalende woning.

De verwerende partij is van mening dat zij ook de regelgeving in verband met de kroonlijsthoogte correct heeft toegepast: de kroonlijsthoogte mag niet lager zijn dan de laagste aanpalende kroonlijst en niet hoger zijn dan de hoogste aanpalende kroonlijst. De kroonlijst van het project mag dan ook maximaal op dezelfde hoogte liggen als de rechter aanpalende kroonlijst.

De gevelafwerking op het gelijkvloers belemmert geenszins de belevingswaarde van de straat, noch de sociale veiligheid van het publieke domein.

De verwerende partij stelt tot slot nog dat zij de bestreden beslissing afdoende heeft gemotiveerd en de aanvraag en de omliggende omgeving zorgvuldig heeft beoordeeld.

3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog toe dat de verwerende partij terecht heeft geoordeeld dat de aanvraag voldoet aan de artikelen 7.1 en 7.2, hoofdstuk II ABL. De verzoekende partij betwist ook niet dat de aanvraag in overeenstemming is met deze bepalingen.

Volgens de tussenkomende partijen kan de verzoekende partij zich niet beroepen op de toepassing van artikel 7.4 en 7.5, hoofdstuk II ABL omdat uit de toelichting bij artikel 7 blijkt dat het in eerder heterogene gebieden weinig zinvol is rekening te houden met een “gemiddelde” gebouwworm en zijn het vooral de aanpalende gebouwen/tuinen en de straat die de randvoorwaarden bepalen voor de opbouw van nieuwe projecten. In een heterogeen gebied dient de vergunningverlenende overheid dan ook te beoordelen of het geplande project zich zo optimaal mogelijk inpast in de bestaande heterogene structuur.

Volgens de tussenkomende partijen is het gebied waar hun project komt als een heterogeen gebied te beschouwen. In de ■■■ bevinden zich diverse bouwwerken, die verschillen zowel naar functie als naar vorm en uitzicht en waarbij geen systematiek bestaat in het aantal bouwlagen, kroonlijsthoogte of inzake de dakvorm van de woningen.

De tussenkomende partijen menen dan ook dat de verwerende partij terecht rekening heeft gehouden met de kroonlijsthoogte van de rechteraanpalende woning, en dus geen toepassing gemaakt heeft van artikel 7.4 ABL.

Met betrekking tot de toepassing van artikel 7.5 ABL menen de tussenkomende partijen dat de verwerende partij dit artikel wel in overweging heeft genomen maar terecht heeft gesteld dat best aansluiting werd gezocht bij de rechteraanpalende kroonlijst gelet op het dominant karakter van deze woning.

De verzoekende partij verliest volgens de tussenkomende partijen ook de afwijkingsnorm van artikel 3, hoofdstuk I ABL uit het oog, dat aan de vergunningverlenende overheid toelaat om af te wijken van een al te stringente toepassing van de ABL.

Daarnaast verzoeken de tussenkomende partijen artikel 7.4 en 7.5 ABL (voor zover deze van toepassing zouden zijn) buiten toepassing te verklaren aangezien deze een vaag en algemeen karakter hebben en hun interpretatie niet op eenduidige wijze wordt verduidelijkt.

Met betrekking tot artikel 8.1.1 ABL halen de tussenkomende partijen ten slotte nog aan dat op het gelijkvloers niveau een open toegang tot de ondergrondse parking wordt voorzien, een parkeerplaats voor mindervaliden en 8 langwerpige ramen, zodat er een grote betrokkenheid bestaat tussen de studentenkamers en de straat. In de bestreden beslissing wordt de gevelbekleding en de aanvaardbaarheid ervan in de omgeving, uitdrukkelijk besproken. Ook hier dient minstens gesteld te worden dat dit artikel onduidelijk en vaag geformuleerd is en werpen zij eveneens een exceptie van onwettigheid op.

4.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij niets wezenlijks toe aan het middel.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert onder meer aan dat de verwerende partij bij het vergunnen van het bouwproject, artikel 7.5, hoofdstuk II ABL geschonden heeft doordat de kroonlijsthoogte van het vergunde project in de hellende straat gelijk is gelegd met het hoogst aanpalende gebouw en niet halverwege de aangrenzende kroonlijsten.

Artikel 7.5, hoofdstuk II ABL bepaalt het volgende:

“In hellende straten:

- *Ligt de kroonlijsthoogte halverwege de aangrenzende kroonlijsten*
- *Wordt de kroonlijsthoogte gemeten in het midden van de voorgevellijn.”*

1.1.

De tussenkomenende partij werpt in haar uiteenzetting de exceptie van onwettigheid op, op grond van artikel 159 GW, omdat het artikel 7.5 hoofdstuk II ABL manifest in strijd zouden zijn met het rechtszekerheidsbeginsel omdat dit artikel vaag en onduidelijk is en verschillende interpretaties kan teweegbrengen.

Artikel 159 GW bepaalt dat de hoven en rechtbanken de algemene, provinciale en plaatselijke besluiten en verordeningen alleen toepassen in zoverre zij met de wetten overeenstemmen. Zowel de rechtspraak als de rechtsleer leggen deze bepaling ruim uit, in die zin dat zij op reglementaire bestuurshandelingen, op niet-reglementaire bestuurshandelingen en zelfs op individuele beslissingen van toepassing is.

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtszoekende in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij deze moeten kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur.

Anders dan wat de tussenkomenende partij beweert, wordt de interpretatie van artikel 7.5, hoofdstuk II ABL niet bemoeilijkt door de algemene toelichting van artikel 7 bij het ABL. De ‘gemiddelde bebouwing’ waarvan sprake heeft immers betrekking op het stedenbouwkundige voorschrift van artikel 7.4, hoofdstuk II ABL.

Artikel 7.5, hoofdstuk II bepaalt enkel dat in hellende straten de kroonlijsthoogte halverwege de aangrenzende kroonlijsten ligt en de kroonlijsthoogte wordt gemeten in het midden van de voorgevellijn. Dit artikel is duidelijk en behoeft geen interpretatie, zodat hier geen sprake is van een schending van het rechtszekerheidsbeginsel.

De exceptie van onwettigheid wordt afgewezen.

1.2.

Wanneer de verwerende partij op grond van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen uitspraak doet, treedt zij op als orgaan van het actief bestuur en niet als administratief rechtscollege.

Ten gevolge van het devolutief karakter van het beroep moet de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid onderzoeken, en dit op grond van een eigen beoordeling van de ganse aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag betreft.

De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle argumenten punt voor punt moet beantwoorden of weerleggen, noch is zij gebonden door de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen. De op de verwerende partij rustende motiveringsplicht vergt wel dat zij haar beoordeling concreter, preciezer en zorgvuldiger motiveert indien zij tot een andersluidende beoordeling van onder meer de overeenstemming met het ABL zou komen.

1.3.

Het wordt door geen van de partijen betwist dat de ■■■ een hellende straat is. Dit blijkt ook uit de bestreden beslissing: *“Het goed is gelegen langs de ■■■, een kleine straat tussen de site van ■■■ en ■■■. De ■■■ helt af in oostelijke richting....”*

Uit de plannen bij de aanvraag blijkt dat het project aan de rechterzijde de kroonlijsthoogte van het rechter aanpalende gebouw overneemt en aan de linkerzijde de kroonlijst ongeveer 40 cm boven de kroonlijsthoogte van het linker aanpalende gebouw wordt gelegd.

Een dergelijke kroonlijst is echter niet in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften uit artikel 7.5, hoofdstuk II ABL, dat bepaalt dat de kroonlijst halverwege de aanpalende kroonlijsten ligt. In het aangevraagde project ligt de kroonlijsthoogte echter aan de rechterzijde op gelijke hoogte met het rechteraanpalende gebouw en aan de linkerzijde 40 cm boven deze van het linkeraanpalende gebouw.

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing met betrekking tot de kroonlijsthoogte het volgende:

“ ...

Bovendien is de straat hellend, er wordt dus geen duidelijke kroonlijst ervaren. De randvoorwaarden voor het nieuwe project moeten dus eerder komen vanuit de kenmerken van de aanpalende gebouwen.

De nieuwbouw wordt zoals de twee aanpalende bestaande gebouwen dicht tegen de straat ingeplant. Het rechteraanpalend gebouw bevindt zich ter hoogte van een bocht in een hellende straat. Gekeken vanuit oostelijke richting naar het project vormt de hoge wachtgevel van de rechteraanpalende woning dan ook een dominant beeld in de straat. Het project voorziet een afwerking van deze wachtgevel die afgebouwd wordt naar het lagere volume van de linker aanpalende woning. Op die manier wordt een overgang gecreëerd tussen de bestaande gebouwen zonder daarbij een onaangepaste kroonlijst te gebruiken.

...”

Uit deze motivering blijkt niet of de verwerende partij de aanvraag heeft getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften uit artikel 7.5, hoofdstuk II ABL. De motivering diende evenwel des te concreter te zijn nu de onverenigbaarheid met artikel 7.5, hoofdstuk II ABL een van de determinerende weigeringsmotieven van de verzoekende partij was bij de beoordeling van de aanvraag in eerste aanleg en er ook bezwaren werden ingediend in verband met de kroonlijsthoogte.

1.4.

De tussenkomende partij stelt wel terecht dat artikel 3, hoofdstuk I ABL in de mogelijkheid voorziet om omwille van onder meer de specifieke kenmerken van de site, het gebouw of het programma, af te wijken van de stedenbouwkundige voorschriften.

Dit artikel bepaalt echter dat enkel kan worden afgeweken “*op gemotiveerd verzoek van de aanvrager*”. De motiveringsnota bij de aanvraag stelt dat “*het project volledig aan de voorschriften van de Algemene Bouwverordening Leuven [voldoet]*”. De tussenkomenende partij heeft in haar motiveringsnota dus niet op gemotiveerde wijze verzocht om van de stedenbouwkundige voorschriften af te wijken.

Hoewel de verwerende partij wel motiveert waarom de aangevraagde kroonlijsthoogte toch kan worden aanvaard, kon zij dus niet op grond van artikel 3, hoofdstuk I ABL afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften uit artikel 7.5, hoofdstuk II ABL. Evenmin heeft zij de aanvraag aan de afwijkingsvoorwaarden van artikel 4.4.1 VCRO getoetst.

1.5.

Door een kroonlijsthoogte te vergunnen die aan de rechterzijde op gelijke hoogte wordt gelegd als het rechtsaanpalende gebouw, en deze afwijking van het ABL niet uitdrukkelijk te motiveren, heeft de verwerende partij de stedenbouwkundige voorschriften uit artikel 7.5, hoofdstuk II ABL en de motiveringsplicht miskend.

Dit middelonderdeel is gegrond.

2.

De verzoekende partij haalt verder ook aan dat de verwerende partij artikel 7.4 heeft geschonden door bij de beoordeling van de aanvraag rekening te houden met de rechtsaanpalende woning in plaats van met de gemiddelde bebouwing binnen de straat.

2.1

Artikel 7.4, hoofdstuk II ABL bepaalt het volgende:

“Wanneer de hoogte en/of het aantal bouwlagen van de aangrenzende gebouwen ongewoon laag/hoog is in vergelijking met de gemiddelde bebouwing binnen de straat/straatwand, wordt gewerkt met een gemiddelde hoogte/gemiddeld aantal bouwlagen van de straat/straatwand. Onder gemiddelde bebouwing wordt verstaan: het meest voorkomende type bebouwing. Analooq wordt de gemiddelde hoogte/gemiddeld aantal bouwlagen de meest voorkomende hoogte, het meest voorkomend aantal bouwlagen verstaan.”

De beoordeling of de aangrenzende gebouwen ongewoon hoog/laag zijn, behoort tot de appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en dient de Raad na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

In de toelichting bij artikel 7, hoofdstuk II ABL wordt verder nog gesteld dat het in heterogene straten weinig zinvol is om rekening te houden met een “gemiddelde” bouwvorm en dat vooral de kwaliteit van de aanpalende gebouwen/tuinen en de straat (licht, inkijk) de randvoorwaarden vormen voor de opbouw van nieuwe projecten.

2.2

De verwerende partij overweegt dat ‘*hoewel de rechteraanpalende als enige in de straat drie bouwlagen heeft, het niet zinvol [is] te kijken naar het gemiddelde van de straat. Het betreft*

immers een heterogene straat met open en gesloten bebouwing waarin zowel de kroonlijsthoogte, de nokhoogte als de voorbouwlijn verspringen.”

Uit deze overweging blijkt dat de verwerende partij de aanvraag weliswaar impliciet doch afdoende aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 7.4, hoofdstuk II ABL heeft getoetst. Uit de foto's uit deel II van het administratieve dossier en het fotodossier van de tussenkomenende partij blijkt dat de omgeving wordt gekenmerkt door een eerder heterogene bebouwing, zodat de verwerende partij dus in alle redelijkheid kon oordelen dat het weinig zinvol was te kijken naar het gemiddelde van de straat. Minstens toont de verzoekende partij het tegendeel niet met voldoende concrete gegevens aan.

2.3

Nu er geen schending van artikel 7.4, hoofdstuk II ABL voorligt, bestaat er geen noodzaak om de exceptie met betrekking tot artikel 159 GW te onderzoeken en hebben de tussenkomenende partijen geen belang bij de opgeworpen exceptie van onwettigheid.

Dit middelonderdeel is ongegrond.

3.

De verzoekende partij haalt tot slot nog aan dat het geplande project artikel 8.1.1, hoofdstuk II ABL schendt omdat de ramen op de gelijkvloerse verdieping volledig worden afgeschermd met houten verticale balken/planken.

3.1

Artikel 8.1.1, hoofdstuk II ABL bepaalt dat '*volledig afgesloten voorgevels op straatniveau niet zijn toegelaten.*'

De toelichting bij dit artikel stelt dat het voor belevingswaarde van de straat en de sociale veiligheid van het publiek domein belangrijk is dat er voldoende contact is tussen het privaat en het publiek domein. "Blinde vlekken" moeten volgens de toelichting worden vermeden en op het gelijkvloers dient er voldoende beglazing aanwezig te zijn.

Uit de plannen blijkt echter dat de voorgevel niet volledig is afgesloten op het gelijkvloers en dat er ook voldoende beglazing aanwezig is. Op het gelijkvloers is er immers de open toegang tot de ondergrondse parking, is er een parkeerplaats voor mindervaliden en heeft het project 8 langwerpige ramen. Er zijn voor deze ramen weliswaar verticale houten lamellen bevestigd, maar uit de plannen blijkt dat de ramen nog steeds zichtbaar zijn en ook dit deel van de voorgevel dus niet volledig afgesloten is.

3.2

Nu er geen schending van artikel 8.1.1, hoofdstuk II ABL voorligt, bestaat er geen noodzaak om de exceptie met betrekking tot artikel 159 GW te onderzoeken en hebben de tussenkomenende partijen geen belang bij de opgeworpen exceptie van onwettigheid.

Dit middelonderdeel is ongegrond.

4.

Het middel is dus gegrond in zoverre de verwerende partij de aanvraag niet afdoende heeft getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften uit artikel 7.5, hoofdstuk II ABL.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 2.3.1 en artikel 2.4.1, hoofdstuk IV ABL, de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht.

De verzoekende partij voert aan dat het aanvraagdossier geen plannen met de bestaande toestand bevatte, hoewel deze plannen 'bestaande toestand' van groot belang zijn voor de behandeling van het dossier. In de begeleidende nota bij de aanvraag wordt gesteld dat het pand nr. ■■■ op het gelijkvloers een woonst, een studio en een garage en fietsenberging heeft. De eerste verdieping omvat de bovenverdieping van de woonst en 5 kamers. Aangezien een woonst in de bestaande gebouwen aanwezig is, is hoofdstuk IV van het ABL van toepassing.

Het is niet geweten hoe groot de bestaande woonst is omdat de plannen van de bestaande toestand ontbreken. Zowel op grond van artikel 2.3.1 ABL als op grond van artikel 2.4.1, hoofdstuk IV ABL is het behoud van een woning verplicht in de nieuwe op te richten constructie. In het nieuwe project is echter geen woning voorzien, zodat volgens de verzoekende partij de aangehaalde bepalingen worden geschonden.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de correcte afmetingen van de bestaande woning niet gekend zijn, doch uit de gegevens die de verwerende partij bij de stad Leuven heeft opgevraagd, afgeleid kan worden dat de bestaande woonst kleiner is dan 90m². In 2000 werd er bij de stad Leuven immers aangifte gedaan voor 10 kamers en in 2005 werd door de verzoekende partij een huisnummering van het gebouw goedgekeurd op basis van een schetsmatige voorstelling van het gebouw en haar woongelegenheden. Hieruit bleek dat er 8 kamers, 2 studio's en één privaat woongedeelte in het gebouw waren ondergebracht. Gelet op de configuratie van het bestaande gebouw, kan dit laatste woongedeelte niet groter zijn dan 90m².

Uit de toelichting bij artikel 2.1.1 van het ABL blijkt bovendien dat de helft van de Leuvense woningen kleiner zijn dan 90m².

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook op zorgvuldige wijze vastgesteld en gemotiveerd dat het gebouw niet onder het opdelingsverbod valt doch als een meerkamerwoning dient te worden beschouwd die ook herbouwd kan worden als een kamerwoning.

3.

3.1

De tussenkomende partijen wijzen ter antwoord op artikel 16, 3°, c), 6) van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning dat bepaalt dat een inplantingsplan dient gevoegd te zijn met het bovenaanzicht van de geplande werken met vermelding van de belangrijkste afmetingen relevante afstanden tot de perceelsgrenzen, en met de weergave van de ten aanzien van de aanvraag relevante gegevens inzake de voorkomende bestaande en te behouden of te slopen of te verwijderen bebouwing.

De verzoekende partij heeft bovendien de aanvraag ontvankelijk en volledig verklaard en geen melding gemaakt van het ontbreken van enig plan aangaande de bestaande toestand.

De tussenkomende partijen halen verder aan dat het ontbreken van essentiële gegevens enkel tot de onwettigheid van de vergunning kan leiden indien de overheid in haar beoordeling van de plaatselijke aanleg werd misleid. De verwerende partij heeft echter zorgvuldig gehandeld door zich bij de stad Leuven te bevragen omtrent het statuut van de bestaande bebouwing, nadat zij vastgesteld had dat er geen gedetailleerde plannen van de bestaande toestand aanwezig waren in het dossier.

3.2

De tussenkomende partijen stellen met betrekking tot artikel 2.3.1 en 2.4.1, hoofdstuk IV ABL dat deze een vaag en algemeen karakter hebben en hun interpretatie niet eenduidig wordt toegelicht, zodat deze op grond van artikel 159 GW buiten toepassing dienen te worden gelaten. Het middel is volgens de tussenkomende partijtussenkomende partijen dan ook onontvankelijk.

In ondergeschikte orde stellen de tussenkomende partijen nog dat navraag werd gedaan bij de stad Leuven en de stad gesteld had dat het gebouw beschouwd wordt als een meerkamerwoning. Hierbij halen de tussenkomende partij ook de beoordeling van de bezwaren door de verzoekende partij aan waarbij deze had gesteld dat het gebouw met huisnummer ■■■ gekend is als opgedeelde woning voor studenten en niet als eengezinswoning.

Reeds in de jaren 70 waren er volgens de tussenkomende partijen al verschillende kamers en burelen in de panden aanwezig zodat de panden ■■■ en ■■■ nooit twee eengezinswoningen hebben uitgemaakt. De opdeling in kamers gebeurde vooraleer dit vergunningsplichtig werd. De tussenkomende partijen verwijzen naar hun stuk 12 waaruit blijkt dat het bestaande pand zou bestaan uit een kleine woning zonder private buitenruimte, twee studio's, acht studentenkamers, gemeenschappelijke ruimten bij de studentenkamers, een gemeenschappelijke tuinzone en parking. Het voorwerp van de aanvraag betreft bijgevolg het slopen van een bestaande meerkamerwoning (gemengd gebruik) en het oprichten van een nieuwe meerkamerwoning.

De bestaande woning heeft volgens de tussenkomende partijen een oppervlakte van 88m² waardoor artikel 2.3.1 en artikel 2.4.1, hoofdstuk IV ABL niet van toepassing zijn. De tussenkomende partijen wijzen bovendien nog op de toelichting bij het ABL waarbij wordt gesteld dat het opdelingsverbod enkel geldt voor operaties waar slechts één woning betrokken is daar waar in het bestaande pand meerdere woningen aanwezig zijn.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de werkelijke oppervlakte van de woning enkel kan vastgesteld worden aan de hand van een plan. Stukken uit het verleden kunnen geen beoordeling inhouden van de bestaande woning op het moment van het indienen van de stedenbouwkundige aanvraag.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in dit middel aan dat er geen plan is van de bestaande toestand zodat niet kan worden nagegaan hoe groot de bestaande woning is en of het behoud van een woning in de nieuw op te richten meerkamerwoning verplicht is, zoals bepaald in artikel 2.3.1 en 2.4.1, hoofdstuk IV ABL.

Met betrekking tot het opdelen in meerdere woongelegenheden en functiewijzigingen van woningen wordt in hoofdstuk IV ABL onder meer het volgende bepaald:

“ ...

2.1 Opdelen

2.1.1

Het is verboden om een woning op te delen in meerdere woongelegenheden indien de woning beschikt over een netto vloeroppervlakte van meer dan 90 m², en minder dan 250 m² en over een potentiële buitenruimte van meer dan 16m².

2.1.2

Op het in 2.1.1 vermelde verbod wordt een uitzondering gemaakt indien na opdeling één woning wordt behouden met een netto vloeroppervlakte van meer dan 110 m² en een aaneengesloten individuele private buitenruimte van meer dan 16 m², bewoond door de eigenaar of de houder van een ander zakelijk recht, en indien het aantal bijkomende woongelegenheden wordt beperkt tot ten hoogste drie kamers of één andere woning.

...

2.3 Verbouwen, uitbreiden, vervangen, samenvoegen

2.3.1

Indien een woning die beschikt over een netto vloeroppervlakte van meer dan 90m² en minder dan 250m² en over een potentiële buitenruimte van meer dan 16m² wordt verbouwd, herbouwd, uitgebreid of vervangen door een nieuwbouw, dan zijn de bepalingen van artikel 2.1 en 2.2 eveneens van toepassing op de woning die ontstaat na verbouwing, uitbreiding of vervanging, ongeacht de oppervlakte, na de werken, van de netto vloeroppervlakte en de buitenruimte.

...

Grote woningen

2.4.1

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

....”

Onder woning wordt volgens artikel 4, hoofdstuk I ABL verstaan ‘*elk onroerend goed of het deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande*’.

2.

Het wordt door geen van de partijen betwist dat in de bestaande panden, naast twee studio's en acht kamers, ook een bestaande woning aanwezig is. Zo wordt in de begeleidende nota onder meer gesteld dat ‘gebouw nr. ■■■ gelijkvloers een woonst (■■■), een studio (■■■) en een garage/fietsenberging [heeft]’ en dat ‘verdieping 1 de bovenverdieping van ■■■ en 5 kamers (■■■)’. Het pand nr. ■■■ omvat volgens de begeleidende nota één studio, een inkomhal en op de verdieping drie kamers. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat “in het gebouw 8 kamers, 2 studio's en 1 privaat woninggedeelte ondergebracht [zijn]”.

In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij aanhaalt, blijkt uit de toelichting bij het ABL niet dat het hoofdstuk IV enkel betrekking heeft op eengezinswoningen en niet op panden waarbij er naast de woning bijvoorbeeld ook nog studio's of kamers aanwezig zijn. De toelichting spreekt van woningen die geschikt zijn voor de huisvesting van gezinnen. Onder woning wordt volgens de definitie uit artikel 4, hoofdstuk I ook elk deel van het onroerend goed verstaan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin, zodat het dus niet enkel eengezinswoningen betreft. Uit de toelichting blijkt verder dat de categorie ‘woningen bestemd voor de huisvesting van een gezin’ enkel wordt afgebakend op grond van de beschikbare binnen- en buitenruimte.

Aangezien in het bestaande pand nog een bestaande woning aanwezig is, kan het gebouw niet worden beschouwd als een volledige meerkamerwoning. Hieraan wordt geen afbreuk gedaan door het feit dat de verzoekende partij bij de beantwoording van de bezwaren stelde dat uit de aangifte van de zogenaamde kotbelasting het gebouw gekend is als opgedeelde woning voor studenten, noch door het feit dat deze opdeling gebeurde voor 2000 en dus niet vergunningsplichtig was.

3.

Aangezien uit de toelichting bij het ABL volgt dat de artikelen betrekking hebben op woningen die geschikt zijn voor de huisvesting van gezinnen, en deze categorie wordt afgebakend op grond van de beschikbare binnen- en buitenruimte, is het voor de toepassing van artikel 2.1 tot en met 2.4, hoofdstuk IV ABL dan ook van belang te weten wat de oppervlakte van de bestaande woning is.

In het administratief dossier is echter geen stuk aanwezig waaruit blijkt wat de oppervlakte is van de bestaande woning in het betrokken pand. De verwerende partij heeft weliswaar navraag gedaan bij de stad Leuven over de bestaande toestand, doch uit deze navraag blijkt niet wat de oppervlakte is van de bestaande woning.

Ook op heden worden geen stukken bijgebracht waaruit de Raad kan afleiden dat de bestaande woongelegenheden in het pand kleiner is dan 90m². De tussenkommende partijen stellen in hun schriftelijke uiteenzetting weliswaar dat de oppervlakte van de bestaande woonst 88m² zou zijn, maar op het bijgebrachte stuk 12 staan geen afmetingen vermeld, zodat de Raad de oppervlakte van de bestaande woning niet kan controleren. Dat volgens de toelichting bij het ABL de helft van de woningen in Leuven kleiner is dan 90m², zoals de verwerende partij aanhaalt, impliceert nog niet dat ook de bestaande woning kleiner is dan 90m². Dit stuk 12 van de tussenkommende partijen is bovendien niet neergelegd in de administratieve beroepsprocedure zodat de verwerende partij dit stuk haar beoordeling niet heeft kunnen betrekken.

Uit voorgaande volgt dat het loutere feit dat het bestaand gebouw reeds opgedeeld was in een woongedeelte met daarnaast studentenkamers, derhalve geen afdoende reden is om te oordelen dat de artikelen 2.3.1 en 2.4.1, hoofdstuk IV ABL niet van toepassing zijn.

Aangezien er geen voldoende concrete gegevens in het administratieve dossier aanwezig zijn die het standpunt van de tussenkommende partijen inzake de oppervlakte van de bestaande woning ondersteunen, moet de Raad vaststellen dat de verwerende partij de aanvraag niet op zorgvuldige wijze heeft getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften uit artikel 2.3.1 en 2.4.1, hoofdstuk IV ABL.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer ■■■ en mevrouw ■■■ is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 5 juli 2012, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van een bestaand gebouw en het bouwen van 25 studentenkamers met kelder en ondergrondse parking op het perceel gelegen te ■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■.
4. 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 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, elk voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 31 maart 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS