

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 202.784 van 6 april 2010
in de zaak A. 168.874/X-12.633.**

In zake: 1. Eric SLEECKX
2. Annick VANDERHEYDEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Jan Stijns
kantoor houdend te 3001 LEUVEN
Philipssite 5
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Michel van Dievoet
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
Boomstraat 14, bus 3
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 23 december 2005, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 25 oktober 2005 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening houdende inwilliging van het beroep van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven en vernietiging van het besluit van 12 mei 2005 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant waarbij het beroep van de verzoekende partijen ingesteld tegen de beslissing van 30 november 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven tot weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning op een perceel gelegen te Leuven, Broekstraat 77, kadastraal bekend sectie E, nr. 9/t5, ingewilligd wordt.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

Adjunct-auditeur Sofie De Doncker heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 22 januari 2010.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Tessa Cornelissen, die loco advocaat Jan Stijns verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Filip van Dievoet, die loco advocaat Michel van Dievoet verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Sofie De Doncker heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. De verzoekende partijen zijn eigenaar van een onroerend goed dat is gelegen aan de Broekstraat 77 te Leuven (Heverlee) en dat kadastraal bekend is onder sectie E nr. 9/t5.

4. Op 23 augustus 2004 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 3 appartementen en 1 studio op het voormelde perceel.

Luidens de verklarende nota daarbij beoogt de aanvraag meer concreet het “slopen van bestaande garageboxen” en het “oprichten van een gebouw met 4 wooneenheden, zijnde 3 duplexappartementen en één studentenkamer in gesloten bebouwing”. Het ontwerp resulteert in een gebouw met vier volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst en een ingerichte zolderruimte.

5. Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Leuven is het voormelde perceel gelegen in woongebied en (in overdruk) waterwinningsgebied.

Voor het gebied waarin het perceel is begrepen, bestaat er een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg (hierna: BPA) “Park” dat bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 gedeeltelijk in het plannenregister van de stad Leuven is behouden. Het BPA situeert het perceel vooraan in een zone voor gesloten bebouwing en achteraan in een zone voor tuinen.

6. Tijdens het openbaar onderzoek, dat is gehouden van 30 augustus 2004 tot 29 september 2004, worden 109 bezwaarschriften ingediend.

7. De Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening, de dienst Huisvesting en Grondbeleid van Leuven en de brandweer van Leuven verlenen een gunstig advies.

8. In zitting van 30 november 2004 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een ongunstig advies.

Bij besluit van diezelfde datum weigert het voormelde college de gevraagde vergunning omdat er door gebruik te maken van de maximaal toegelaten bouwhoogte en het maximaal toegelaten bouwvolume een onevenwicht ontstaat tussen de reeds aanwezige bebouwing en het nieuwbouwproject, omdat het terras aan de achterzijde op de eerste verdieping wordt voorzien over de volledige breedte van het perceel “zonder rekening te houden met het burgerlijk wetboek, zichten en lichten” en omdat er geen maatregelen getroffen worden voor de parkeerplaatsen voor een wagen.

9. Tegen dat weigeringsbesluit van 30 november 2004 dienen de verzoekende partijen op 8 december 2004 een administratief beroep in bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant.

Bij besluit van 12 mei 2005 willigt de bestendige deputatie het voormelde beroep in omdat de aanvraag in overeenstemming is met de

planologische bepalingen voor de plaats, omdat een gabariet van vier bouwlagen veelvuldig voorkomt in de omgeving en niet ongepast is voor het heterogeen straatbeeld, omdat de wachtgevels zullen worden afgewerkt zodat het straatbeeld niet wordt verstoord (“Het gebouw betekent een aanzet tot de invulling van de visie voor de plaats zoals die werd vastgelegd binnen het BPA”), omdat de verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen buiten de openbare weg geen garages binnen het gebouw verplicht en deze elders kunnen worden ondergebracht, omdat er ter plaatse geen probleem van parkeeroverlast vast te stellen is, omdat het niet wenselijk is om in smalle gevels bijkomende garages te voorzien en omdat de woongelegenheden voldoende wooncomfort bezitten en elk beschikken over een individuele buitenruimte.

10. Tegen dat inwilligingsbesluit van 12 mei 2005 dient het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven op 15 juli 2005 een beroep in bij de bevoegde Vlaamse minister.

Bij brief van 15 juli 2005 geeft de stad Leuven aan de verzoekende partijen kennis van dat beroep. In die brief is onder andere vermeld:

“Het beroep is ingediend bij de Vlaamse Minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, p.a. afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen van de administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen, Graaf de Ferrarisgebouw, Koning Albert II-laan 20 bus 7 te 1000 Brussel.

Bij deze instantie kunt u vragen om gehoord te worden vooraleer een beslissing in uw dossier genomen wordt. U kunt ook aan deze instantie vragen om het dossier in te kijken”.

Naar aanleiding van dat administratief beroep richt de eerste verzoeker op 12 augustus 2005 de volgende e-mail aan Miranda Coppens, “raadgever ruimtelijke ordening” op het “kabinet (van de) Vlaams(e) minister Dirk Van Mechelen” :

“ Geachte Mevrouw,
Via dhr. Brusselaers vernamen wij dat u het hoger bouwberoep van de stad Leuven tegen onze bouwvergunning (Broekstraat 77, 3001 Leuven) behandelt. Wij denken over voldoende en gefundeerde argumenten te beschikken om de argumentatie van de stad te weerleggen.
Graag hadden wij deze argumenten met u besproken.
Kan u ons aub. laten weten wanneer u dit zou passen?
Met hoogachting,
Eric Sleenckx”.

Deze e-mail wordt door Miranda Coppens op 8 september 2005 als volgt beantwoord:

“geachte heer,
naar aanleiding van uw mail van 12 augustus 2005 dien ik u te melden dat het dossier nog steeds in behandeling is bij onze administratie. Van zodra het dossier op het kabinet is, laat ik niet na u hieromtrent te contacteren.
Conform het decreet hebt u wel de mogelijkheid om na een termijn van 60 dagen (vermeerderd met 15 dagen indien een hoorzitting is gevraagd) om een rappelbrief in te sturen zodoende de minister binnen een termijn van 30 dagen een beslissing moet nemen.
meer gegevens omtrent het indienden van een rappelbrief vindt u tevens op de website www.ruimtelijkeordening.be
mvg
miranda coppens
8 september 2005”.

11. Op 28 september 2005 bezorgen de verzoekende partijen een gewone brief aan de “Vlaamse minister van Ruimtelijke Ordening per adres afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen Koning Albert II-laan 20 1000 Brussel” met de volgende inhoud :

“Betreft : Rappel : Behandeling hoger bouwberoep, bouwaanvraag appartement Broekstraat 77, 3001 Leuven.
Geachte,
Op 17 juli 2005 ontvingen wij bericht dat de stad Leuven hoger bouwberoep had ingediend tegen een bouwvergunning die ons door de Bestendige Députatie verleend was.
Tot op heden ontvingen wij nog geen uitspraak mbt. dit hoger bouwberoep en is de voorziene behandelingstermijn overschreden.
Mogen wij u daarom aub. verzoeken ons binnen de 30 dagen uw beslissing over te maken?
Voor meer informatie en toelichting graag tot uw dienst”.

Met een ter post aangetekende brief van 4 oktober 2005, die is ondertekend door “J. Vandewalle Adjunct van de directeur”, meldt de afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen dat de brief van 28 september 2005 niet voldoet aan de vormvoorschriften die zijn gesteld in “het besluit van de Vlaamse regering, d.d. 23 juli 1998 tot vaststelling van de vormvoorschriften, na te leven door de aanvrager van een bouw- of verkavelingsvergunning bij de verzending van de rappelbrief bedoeld in artikel 53 van de gecoördineerde stedenbouwwet” en bijgevolg niet als een herinneringsbrief kan worden aangenomen. Daarbij wordt er nog op gewezen dat het de verzoekende partijen vrij staat om alsnog een geldige rappelbrief te sturen overeenkomstig de gestelde vormvereisten.

Daarop richten de verzoekende partijen op 5 oktober 2005 een aangetekende brief aan de “Vlaamse minister van Ruimtelijke Ordening per adres afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen Koning Albert II-laan 19, bus 10 1210 Brussel” met dezelfde inhoud als de brief van 28 september 2005.

12. Bij het bestreden besluit van 25 oktober 2005 willigt de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening het beroep van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven in en vernietigt hij het besluit van 12 mei 2005 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant, zodat aan de verzoekende partijen de gevraagde stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd. Dat besluit is als volgt gemotiveerd:

“1/De grond is volgens het gewestplan Leuven gelegen in een woongebied. Overeenkomstig artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn de woongebieden bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;

2/De aanvraag is tevens gesitueerd binnen de zonering van het laatst bij ministerieel besluit van 30 mei 1994 gewijzigde en bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 gedeeltelijk in het plannenregister van de stad Leuven behouden bijzonder plan van aanleg ‘Park’. Het bijzonder plan van aanleg situeert het goed in een zone voor gesloten bebouwing.

3/ Dit ordeningsplan stelt in haar artikel 1.6.1 inzake het volume der gebouwen dat de hoogte en diepte, de dakvorm en het dakvolume der gebouwen in harmonie moeten zijn met de aanpalende gebouwen en het straatbeeld. Volgens dit artikel kan niet gerefereerd worden naar bestaande bedaking, gebouwhoogten of -diepten die de bewoonbaarheid van de omgevende bebouwing of de harmonische samenhang van het straatbeeld of het bouwblok in het gedrang brengen;

4/ De links aanpalende woonst heeft een kroonlijsthoogte van 8.55 m, de nokhoogte bedraagt 11.83 m. De kroonlijst van de rechtsaanpalende woonst bevindt zich ongeveer 4 m lager dan die van het betrachte pand, de nok is ongeveer 7 m lager. Het gevraagde pand vertoont een kroonlijsthoogte van 11.47 m, de nok bevindt zich op een hoogte van 17.44 m. Gezien de discrepantie met kroonlijst- en nokhoogte van de aanpalende bebouwing wordt geenszins naar een harmonie gestreefd. Het als een smalle toren (beperkte breedte van het goed) ogende pand, met stedenbouwkundig geenszins aanvaardbare blinde zijgeveldelen, reikt aanzienlijk boven de aanpalende bebouwing uit. De bestaande aanpalende bebouwing is bouwfysisch nog dermate kwalitatief dat het weinig waarschijnlijk is dat deze spoedig vervangen zal worden;

5/ Het pand is gelegen aan de Broekstraat die deel uitmaakt van het verstedelijk weefsel van Heverlee, grosso modo gelegen tussen de Geldenaaksebaan, de Naamsesteenweg, de spoorlijn Leuven-Waver en de Leuvense ring. Deze straat wordt gekenmerkt door overwegend oudere residentiële bebouwing en recentere inbreidingsprojecten. De grond maakt deel uit van een reeks van een twaalfstal smallere percelen langs de Broekstraat, tussen de Paul van Ostaijenlaan en de Volhardingslaan. De gekoppelde bebouwing aan de betreffende zijde bestaat uit woningen met 2 tot 3 bouwlagen en zadeldak. Aan de overzijde komen woningen met twee bouwlagen en zadeldak voor. Verder in oostelijke richting wordt eerder een afbouw van de

bebouwing vastgesteld. Drie percelen verder richting Geldenaaksebaan werd één vrijstaand appartementsgebouw opgetrokken (vermoedelijk jaren 70) dat zich qua vormtaal en hoogte geenszins kan integreren binnen het voornoemde stedelijk patroon. Dit gebouw met volledige blinde zijgevels kan geen aanleiding geven tot het realiseren van een verdere uitbouw in die trend (zie ook 3/). Het betrachte gebouw distantieert zich duidelijk van de overheersende bebouwing. Ook op basis van het breder kader moet dus vastgesteld worden dat er een duidelijk onevenwicht bestaat;

6/ Met huidige situatie bestaat bovendien strijdigheid met het artikel 678 van het Burgerlijk Wetboek. Luidens dit artikel zijn tot op een afstand van 19 decimeter van het besloten of niet besloten erf van een nabuur geen rechtstreekse uitzichten of uitzicht gevende vensters, noch balkons of andere vooruitspringende werken toegelaten. De ten grondslag liggende redenen van de regels in het Burgerlijk Wetboek zijn gericht op een goed nabuurschap en de verenigbaarheid van het gebouw met zijn omgeving. In die ten grondslag liggende redenen is dus ook een reële stedenbouwkundige ordeningsvisie terug te vinden, waarbij de als zodanig na te leven regels ook een stedenbouwkundige waarborg inhouden voor een goede aanleg. Het terras op de eerste verdieping achteraan reikt tot de gemeenschappelijke perceelsgrenzen. Aldus is rechtstreekse inkijk mogelijk op de belendende percelen (vooral links). Dit ontwerp is derhalve ook uit oogpunt van privacy én een goed nabuurschap onaanvaardbaar;

7/ Het ontwerp voorziet op de eigen grond geen parkeerfaciliteiten. Dit wordt volledig op de omgeving afgewimpeld. De parkeerdruk is 's avonds en in het weekend reeds aanzienlijk groot. De stad Leuven heeft bovendien een belastingsreglement op het ontbreken van parkeerplaatsen. De aanvraag voldoet niet aan dit reglement dat stelt dat of per woongegelegenheid van minder dan 150m² een parkeerplaats moet worden voorzien of een belasting moet worden betaald. Nergens blijkt dat een dergelijke belasting ook zal worden betaald;

8/ De algemene stedenbouwkundige voorschriften bepalen in het artikel 1.14 dat elke nieuwbouwwoongegelegenheid moet beschikken over een private buitenruimte. Zo op de verdiepingen gewoond wordt moet elke woongegelegenheid over een buitenruimte (terras) beschikken van minstens 4 m², de bruikbare diepte van het terras zal minimum 1.80 m bedragen. De terrassen die op de verdiepingen worden voorzien voldoen niet aan de vooropgestelde normering inzake diepte;

9/ Bovendien wordt er ongeveer 40% van de tuinzone verhard, terwijl het artikel 2.16.1 van het bijzonder plan van aanleg een maximum van 30% dicteert;

Overwegende dat het ontwerp op diverse punten in strijd is met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg en een goede plaatselijke aanleg in het gedrang brengt; dat het beroep van het college van burgemeester en schepenen bijgevolg terecht is ingesteld”.

13. Op 25 oktober 2005 richt de eerste verzoeker de volgende e-mail aan Miranda Coppens :

“Geachte Mevrouw,
Ik vernam dat de minister het bouwberoep van de Stad zou aanvaard hebben. Het verbaast mij dat deze beslissing reeds genomen zou zijn zonder dat wij in deze gehoord zijn.
Dit ondanks onze herhaalde verzoeken gehoord te worden.
Bovendien houden de aangehaalde argumenten geen steek en werden deze reeds door de députatie verworpen.

Graag wensen wij als nog een beroep te doen om ons standpunt toe te lichten.

Vr. gr.
Eric Sleenckx
(...)”.

Op 26 oktober 2005 richt de eerste verzoeker de volgende e-mail aan Johan Vandewalle :

“Geachte heer,

Wij ontvingen vandaag een aangetekende brief met de melding dat het hoger bouwberoep van de Stad Leuven ingewilligd was.

Op 12 augustus 05 hebben wij echter gevraagd gehoord te worden, op 8 september 05 ontvingen wij bevestiging hiervoor gecontacteerd te worden van zodra het dossier in behandeling was.

Tot op heden zijn wij echter niet gehoord. Worden wij als nog gehoord of wat gebeurt er nu verder?

vr. gr.
Eric Sleenckx
(...)” .

Met een ter post aangetekende brief van 26 oktober 2005 van de afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen wordt aan de verzoekende partijen het volgende medegedeeld :

“In antwoord op uw mail van 26 oktober 2005 in verband met in de rubriek vermelde aangelegenheid deel ik u mee geen enkel verzoek om gehoord te worden heb ontvangen (sic). In de beide ingediende rappels, die de enige ontvangen documenten van uwwege zijn, werd evenmin gewag gemaakt van een dergelijk verzoek. De beroepsprocedure bij de Vlaamse regering is derhalve correct verlopen zodat het ministerieel besluit van 25 oktober 2005 volkomen rechtsgeldig is en u dus niet meer kunt uitgenodigd worden voor een hoorzitting.

Hoogachtend,
L. Goedertier
Afdelingshoofd a.i.”.

14. Op 24 november 2005 vindt er tussen de verzoekende partijen, Miranda Coppens en Luc Goedertier een bespreking plaats.

Naar aanleiding van deze bespreking faxt de eerste verzoeker op 24 november 2005 een brief van 14 september 2005 door aan Miranda Coppens. Die brief, die is gericht aan de “Vlaamse minister van Ruimtelijke Ordening per adres afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen atn. Dhr. De Walle Koning Albert II-laan 20 1210 Brussel”, luidt als volgt :

“Geachte Heer Van de Walle,

Naar aanleiding van ons telefoongesprek van 13/9/05 en (sic) ben ik zo vrij om mijn vraag om gehoord te worden te bevestigen in het bouwberoep dat u behandelt (zie ref).

Ik heb eerder (midden augustus) een eerste verzoek om gehoord te worden gestuurd aan Mevr. Coppens van het Kabinet Van Mechelen gericht (sic), maar volgens Mevr. Coppens bevindt het dossier zich momenteel nog bij de administratie.

In afwachting van uw antwoord verblijf ik inmiddels met de meeste hoogachting,
Eric Sleenckx
(...)”.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

15. De verzoekende partijen voeren in een eerste middel de schending aan van artikel 53 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet) “juncto het processueel beginsel van de Hoorplicht”.

Zij voeren aan dat het bestreden besluit is genomen zonder dat ze zijn gehoord, terwijl ze daartoe nochtans op 12 augustus 2005 per e-mail en per post, een aanvraag hebben gedaan bij het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap en deze aanvraag is bevestigd bij e-mail van 8 september 2005, waarin is gewezen op de rappelmogelijkheid. Hierbij wijzen de verzoekende partijen erop dat ze van die rappelmogelijkheid gebruik hebben gemaakt door op 28 september 2005 aan de minister een herinneringsbrief te bezorgen en dat ze op 4 oktober 2005 een brief van de verwerende partij hebben ontvangen waarin wordt gesteld dat hun schrijven van 28 september 2005 niet als een herinneringsbrief kan worden aangenomen.

Beoordeling

16. Overeenkomstig het toentertijd geldende artikel 53, §2, vijfde lid van het gecoördineerde decreet worden de aanvrager of zijn raadsman, alsook het college of zijn gemachtigde “op hun verzoek” door de Vlaamse regering of diens gemachtigde gehoord. Tot welke instantie men dergelijk verzoek moet richten, blijkt uit artikel 53, §2, tweede lid, 3/ van het gecoördineerde decreet. Luidens die laatste bepaling kan de aanvrager “op het adres van” “de instantie die het beroep bij de Vlaamse regering voorbereidend onderzoekt”, zoals vermeld bij de kennisgeving van het beroepschrift aan de aanvrager, vragen om gehoord te worden bij de Vlaamse regering of haar gemachtigde.

17. In de brief van 15 juli 2005 waarbij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven aan de verzoekende partijen kennis heeft gegeven van het door hem bij de bevoegde Vlaamse minister op diezelfde datum ingediende beroep, is aangegeven dat de verzoekende partijen bij de “afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen van de administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten & Landschappen, Graaf de Ferrarisgebouw, Koning Albert II-laan 20 bus 7 te 1000 Brussel” kunnen vragen om gehoord te worden.

18. In geval van betwisting moet degene die beweert een verzoek om gehoord te worden te hebben ingediend, daarvan het bewijs leveren. De verzoekende partijen tonen niet aan dat zij bij de afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen op het voormelde adres hebben gevraagd om gehoord te worden, zoals blijkt uit wat volgt.

19. De vraag die de eerste verzoeker op 12 augustus 2005 per e-mail aan Miranda Coppens, medewerkster van het kabinet van de Vlaamse minister bevoegd voor ruimtelijke ordening, heeft gericht om zijn argumenten te bespreken, kan niet worden beschouwd als een vraag om gehoord te worden in de zin van het toentertijd geldende artikel 53, §2 van het gecoördineerde decreet aangezien het niet aan de afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen is gericht. Het betoog in de laatste memorie van de verzoekende partijen dat de overheid “als één en ondeelbaar” moet worden beschouwd, hetgeen “des te meer geldt voor de minister en zijn kabinet”, gaat in tegen het gestelde in het tweede lid, 3/ van de voormelde decreetsbepaling, waarin duidelijk een onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds “de Vlaamse regering” en anderzijds “de instantie die het beroep bij de Vlaamse regering voorbereidend onderzoekt”, te weten de afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen, aan wie de vraag om gehoord te worden, moet worden gericht. De verwijzing door de verzoekende partijen naar de zogenaamde bevestiging van hun vraag om gehoord te worden per e-mail van 8 september 2005, uitgaande van kabinetsmedewerkster Miranda Coppens, doet niet anders besluiten.

20. Het betoog van de verzoekende partijen dat zij per e-mail van 12 augustus 2005 en bij gewone brief van dezelfde datum aan “het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap” zouden hebben gevraagd om te worden gehoord, kan niet worden aangenomen, aangezien deze stukken niet worden bijgebracht. De verzoekende partijen brengen evenmin enig ander stuk bij waaruit op afdoende wijze zou blijken dat zij de afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen op het onder randnummer 17 vermelde adres zouden hebben gevraagd om te worden gehoord.

Het eerst in de memorie van wederantwoord aangevoerde betoog dat de bespreking op 24 november 2005 tussen henzelf, kabinetsmedewerkster Miranda Coppens en waarnemend afdelingshoofd van de afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen een erkenning door de verwerende partij inhoudt dat zij inzake de hoorplicht foutief heeft gehandeld, is laattijdig en kan bovendien niet worden aangenomen.

21. De herinneringsbrief die de verzoekende partijen op 28 september 2005 aan de afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen hebben bezorgd en het antwoord van deze afdeling op 4 oktober 2005 dat de eerst vermelde brief geen geldige rappelbrief betreft, tonen evenmin een geldig verzoek aan om te worden gehoord, temeer daar deze brieven niets over een verzoek om gehoord te worden, vermelden.

22. Door de verzoekende partijen wordt eerst in hun memorie van wederantwoord en derhalve laattijdig aangevoerd dat de voormelde brief van 15 juli 2005 waarbij hun kennis werd gegeven van het door het college van burgemeester en schepenen ingediende beroep een foutief adres vermeldt.

23. Het middel is niet gegrond.

B. Tweede, derde en vierde middel

Uiteenzetting van de middelen

24. De verzoekende partijen voeren in een tweede middel de schending aan van artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit), van artikel 99 “juncto” artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO), van de “richtlijn morel” en van “het Bijzonder Plan van Aanleg ‘Park’ goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 30 mei 1994 juncto het gelijkheidsbeginsel”. Zij zetten dit middel uiteen als volgt:

“1.

Het betreffende perceel is gelegen in woongebied volgens het gewestplan Leuven, zoals goedgekeurd bij K.B. van 8 april 1977.

2.

Overeenkomstig artikel 5 van het K.B. van 28 december 1972 zijn de woongebieden bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening,

ambacht en kleinbedrijf, voor zover deze om redenen van goed ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, alsmede voor agrarische bedrijven voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Artikel 99 van het Decreet van 18 mei 1999, zoals meermaals gewijzigd, stelt dat niemand zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning mag bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen plaatsen, een bestaande vaste inrichting of een bestaand bouwwerk afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, met uitzondering van instandhoudings- of onderhoudswerken die geen betrekking hebben op de stabiliteit.

Wanneer de overheid een vergunningsaanvraag dient te beoordelen, zal zij zich niet kunnen beperken tot een toetsing van de aanvraag aan de geldende bestemmingsplannen, de verordeningen en de verkavelingsvergunningen. Zij zal bovendien steeds moeten nagaan of het geplande bouwwerk verenigbaar is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. Het Arbitragehof koppelt deze verplichting bovendien aan de algemene beginselbepaling van artikel 4 van het decreet ruimtelijke ordening.

Dit artikel bepaalt dat ‘De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig met elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.’

3.

Het desbetreffende perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde verkaveling maar is wel gelegen binnen het gebied van een door de koning- thans de Vlaamse Regering- goedgekeurd bijzonder plan van aanleg. Het betreft hier derhalve een gemeentelijk plan dat een gedetailleerde bestemming en inrichting van een deel van het gemeentelijk grondgebied regelt.

4.

De bestreden beslissing is vooreerst in strijd met de bepaling van het hoger vermeld BPA en wel om de hiernavolgende redenen.

De bestreden beslissing verwijst naar artikel 1.6.1. dat inzake het volume der gebouwen dat de hoogte en de diepte, de dakvorm en het dakvolume der gebouwen in harmonie moeten zijn met de aanpalende gebouwen en het straatbeeld. Volgens dit artikel kan niet gerefereerd worden naar bestaande bedaking, gebouwhoogten of -diepten die de bewoonbaarheid van de omgevende bebouwing of de harmonische samenhang van het straatbeeld of het bouwblok in het gedrang brengen.

Verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat ‘gezien de discrepantie met kroonlijst- en nokhoogte van de aanpalende bebouwing geenszins naar een harmonie wordt gestreefd. De bestaande aanpalende bebouwing is bouwfysisch nog dermate kwalitatief dat het weinig waarschijnlijk is dat deze spoedig vervangen zal worden.’

Verwerende partijen gaan daarbij uit van een volstrekt verkeerde interpretatie van hoger vermeld artikel. Zoals de Bestendige Deputatie terecht stelde is het beoordelen van deze harmonie immers een feitenkwestie.

Het BPA voorziet in 3 niveaugroepen waarbij een project met 4 bouwlagen niet wordt uitgesloten. De twee aanpalende woningen hebben slechts een bouwlaag minder en in de onmiddellijke omgeving komen er verscheidene gebouwen met vier bouwlagen voor. De Bestendige Deputatie oordeelde dan ook terecht dat onderhavig project kan beschouwd worden als het verder doorzetten van de evolutie die plaatsvindt in de straat en ook wordt mogelijk

gemaakt binnen het BPA. Bovendien betekent het niet dat omdat de aanpalende gebouwen nog van goede kwaliteit zijn deze in de toekomst niet zullen worden vervangen door hogere gebouwen. Bovendien is de situatie van de aanpalende gebouwen niet gewijzigd sinds de inwerkingtreding van het BPA. Indien het derhalve de bedoeling was om op dit perceel minder dan 4 bouwlagen toe te staan dan had men dit perceel alsdusdanig moeten bestemmen in dit BPA (zoals dit voor andere percelen werd gedaan). In het huidige BPA wordt expliciet aangeduid dat vier bouwlagen zijn toegelaten.

Er kan niet aan worden voorbijgegaan dat recent in de omgeving van het betrokken perceel nieuwe gebouwen met vier bouwlagen worden opgericht. Deze percelen vallen onder hetzelfde BPA en de aanpalende gebouwen hebben tevens een bouwlaag minder.

Het door verzoekers aangevraagde project past derhalve in de toekomstige evolutie van de omgeving conform het BPA. Bovendien wordt door de stad Leuven zelf bevestigd dat het voorgestelde materiaalgebruik, kleinschalige materialen en zachte kleuren, in overeenstemming zijn waardoor het pand zich zal integreren in de omgeving.

Voorhouden dat in casu een gebouw met vier bouwlagen in strijd is met het BPA kan derhalve onmogelijk worden weerhouden alsmede maakt dit een flagrante schending uit van het gelijkheidsbeginsel.

Het gelijkheidsbeginsel houdt immers in dat gelijke gevallen gelijk beoordeeld dienen te worden.

In de bestreden beslissing worden de bepalingen van het BPA derhalve niet correct toegepast en houdt de weigering om hoger vermelde reden een schending in van het gelijkheidsbeginsel.

5.

Zoals in de bestreden beslissing terecht wordt gesteld dient de aanvraag in overeenstemming te zijn met de onmiddellijke omgeving.

Het pand is inderdaad gelegen aan de Broekstraat die deel uitmaakt van het verstedelijkt weefsel van Heverlee, grosso modo gelegen tussen de Geldenaaksebaan, de Naamsesteenweg, de spoorlijn Leuven-Waver en de Leuvense ring. Het betrokken perceel maakt deel uit van 17 smalle percelen aan de noordzijde van de straat, vanaf de bocht met aansluiting op de De Rijcklaan tot aan het Militair Domein. Vanaf de aansluiting met de Paul van Ostayenlaan werden een aantal recente appartementsgebouwen opgericht. Het straatbeeld heeft een heterogeen karakter met een vermenging van typologieën en een grote variatie van bouwhoogtes.

Zoals hoger reeds werd aangehaald heeft verwerende partij in het bestreden besluit geen rekening gehouden met de concrete kenmerken van de onmiddellijke omgeving.

Het project kadert binnen een toekomstvisie en ook de gebruikte materialen zorgen ervoor dat de impact op het straatbeeld in afwachting van deze verdere evolutie aanvaardbaar is.

Het BPA zelf voorziet immers in de mogelijkheid van woongelegenheden met 4 niveaus.

De impact op de aanpalende percelen is ook gering. Noch links noch rechts van het pand is er inijk mogelijk.: aan de linkerzijde van het perceel staat er een natuurlijk scherm (bladhoudende haagbomen) van ca 4 meter hoog; aan de rechterzijde is er een muur (+/- 2.5 meter hoog) die tot 5 meter voorbij de bouwlijn loopt.(De buur kreeg de toestemming om 5 meter over de bouwlijn te bouwen).

Verwerende partij haalt dan ook volstrekt foutief de strijdigheid aan met artikel 678 van het Burgerlijk Wetboek. Het ontwerp is wel degelijk aanvaardbaar ook uit het oogpunt van privacy en een goed nabuurschap. In de goedkeuring door de Bestendige Deputatie werd daarenboven in een extra scherm voorzien.

Ook het aangehaalde argument dat het ontwerp op de eigen grond geen parkeerfaciliteiten voorziet, heeft geen hoge impact op de omgeving. De regelgeving inzake parkeren voorziet immers dat de bouwheer over de mogelijkheid beschikt om binnen een opgegeven gebied van 1 km deze parkeerplaatsen te kunnen voorzien. In de onmiddellijke omgeving van het pand zijn geen noemenswaardige problemen van verkeersoverlast.

Het project is aanvaardbaar mede gelet op het straatbeeld en de geringe impact op de onmiddellijke omgeving.

Het voorgestelde project is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Het middel is gegrond”.

25. De verzoekende partijen voeren in een derde middel de schending aan van het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel. Zij zetten dit middel uiteen als volgt:

“1.

Overheidsbeslissingen dienen te worden genomen met de vereiste zorgvuldigheid en behoorlijke belangenafweging. Het bestuur dient zich bij de besluitvorming te gedragen als een normaal voorzichtige en redelijke overheid in dezelfde omstandigheden geplaatst.

Het redelijkheidsbeginsel wordt geschonden wanneer de overheid bij afweging van de betrokken belangen, niet in redelijkheid tot het besluit of de handeling heeft kunnen komen. Men moet uitgaan van de vaststelling dat de overheid, op grond van haar discretionaire bevoegdheid, bij het nemen van de meeste besluiten kan kiezen tussen een aantal mogelijkheden. Er dient te worden opgetreden wanneer blijkt dat de beslissing van die aard is dat geen enkel redelijk denkende overheidspersoon tot zodanige beslissing zou zijn gekomen.

2.

Bij de totstandkoming van zijn besluitvorming is verwerende partij allesbehalve zorgvuldig te werk gegaan.

Verwerende partij gaat uit van foutieve feitelijke gegevens. De nokhoogte bedraagt niet 17,44 meter doch 14,85 meter. Blijkbaar heeft men de plannen foutief gelezen.

Verweerder komt op die manier onterecht tot de conclusie dat er een enorme discrepantie bestaat met de kroonlijst-nokhoogte van de aanpalende bebouwing.

Ook in verband met de tuin blijkt men uit te gaan van foutieve gegevens. De tuinzone is niet voor 40 % maar is in totaal slechts voor 23% verhard (de grasbetontegels zijn maar voor 25 % verhard), bovendien is de andere verharding ook waterdoorlatend en zwevend t.o.v. de grond aangebracht.

Verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de terrassen die op de verdiepingen worden voorzien niet voldoen aan de vooropgestelde normering inzake diepte, zijnde min 1,80 meter. De stad Leuven verwees naar de balkons aan de voorzijde. Volgens het woordenboek is ‘Terras: verhevenheid nl. als zit- of als wandelplaats aangelegd’. Het woord terras wordt in het BPA dus verkeerdelijk als balkon geïnterpreteerd, ‘Balkon: uitsprong naar buiten op een verdieping van een huis’.

2.

Bij zijn besluitvorming heeft verwerende partij niet alleen het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden. Uit wat hieronder wordt uiteengezet zal duidelijk blijken dat verweerder niet in alle redelijkheid tot deze besluitvorming is kunnen komen.

De bestreden beslissing miskent zoals hoger reeds aangehaald de bepalingen van het BPA en de goede ruimtelijke ordening.

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening heeft betrekking op de afweging van de aspecten van de goede ruimtelijke ordening van het bouwwerk ten aanzien van de onmiddellijke omgeving. Een meergezinswoning roept inderdaad specifieke vraagstukken op omdat een dergelijk project specifieke vraagstukken oproept van parkeergelegenheid, eventuele hinder voor de burelen.

Teneinde een antwoord te bieden voor deze specifieke problemen werd het project volledig conform het BPA opgesteld.

Gelet op de in het tweede middel weergegeven argumentatie kan onmogelijk begrepen worden hoe een redelijk denkende overheid tot dergelijk besluit is kunnen komen.

De bestreden beslissing doet blijken van willekeur in hoofde van verweerder. Men weigert een project om redenen dat het niet past in het straatbeeld terwijl in de onmiddellijke omgeving wel dergelijke projecten worden aanvaard.

Met betrekking tot de parkeerproblematiek kan het ook onmogelijk als redelijk worden beschouwd dat men de vergunning weigert om dat niet zeker is dat 'dergelijke belasting' door verzoeker zal worden betaald.

Geen enkele redelijke overheid kan op basis van dergelijke hypothesen een vergunning weigeren.

Het middel is gegrond”.

26. De verzoekende partijen voeren in een vierde middel de schending aan van de materiële motiveringsplicht. Zij zetten dit middel uiteen als volgt:

“1.

De bestreden verkavelingsvergunning kan niet als afdoende worden beschouwd in de zin van artikel 2 en 3, lid 2 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Artikel 2 bepaalt dat de bestuurshandelingen van de besturen bedoeld in artikel 1 uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd.

Artikel 3 van hogervermelde wet bepaalt dat : ‘De opgelegde motivering moet in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Zij moet AFDOENDE zijn.’

2.

Geen administratieve rechtshandeling mag willekeurig worden genomen. Zij moeten worden gedragen door motieven die rechtens en feitelijk aanvaardbaar zijn en die derhalve controleerbaar zijn in het wettelijkheidsstoezicht.

De motieven waarop een beslissing gesteund is dienen de toets van de deugdelijkheid te doorstaan. Zo moet het gaan om motieven die logisch en consistent zijn. Tevens moet een draagkrachtige motivering aan de basis van de beslissing liggen. Zij dienen zowel met het oog op het recht, als met het oog op de feiten aanvaardbaar te zijn. De feiten, waarop de overheid haar beslissing baseert, moeten vanzelfsprekend bestaan, alsook relevant en juist zijn. Zij moeten dus een determinerende invloed hebben op de uiteindelijke beslissing.

3.

De motivering van verwerende partij is in zijn geheel niet afdoende aangezien zij louter kort de argumentatie van het beroepsschrift van de stad Leuven overneemt.

4.

Bovendien is de argumentatie op meerdere punten vaag, onjuist en ontoereikend. Heel wat feitelijke elementen worden verzwegen of verkeerd voorgesteld.

Verscheidene foutieve gegevens liggen aan de basis van de beslissing zoals de opmetingen in verband met de nokhoogte en het percentage van de tuinzone dat verhard is.

Bovendien kan de argumentatie in verband met de parkeerplaatsen onmogelijk als afdoende worden beschouwd.

‘Het ontwerp voorziet op de eigen grond geen parkeerfaciliteiten. Dit wordt volledig op de omgeving afgewimpeld. De parkeerdruk is s’avonds en in het weekend reeds aanzienlijk groot. De stad Leuven heeft bovendien een belastingsreglement op het ontbreken van parkeerplaatsen. De aanvraag voldoet niet aan dit reglement dat stelt dat of per woongelegenheden van minder dan 150 m² een parkeerplaats moet worden voorzien of een belasting moet worden betaald. Nergens blijkt dat een dergelijke belasting ook zal worden betaald.’

Zoals hoger reeds aangehaald, is het voorzien van garages binnen het pand niet afdwingbaar en kunnen zij elders worden voorzien.

Indien geen parkeerplaatsen worden voorzien is inderdaad conform het parkingreglement van de stad Leuven een belasting verschuldigd. De veronderstelling dat deze belasting niet zal worden betaald kan onmogelijk als een afdoende argumentatie worden beschouwd.

De hele motivering werd derhalve zeer onvolledig en eenzijdig opgesteld. Het middel is gegrond”.

Beoordeling

27. Een middel bestaat uit de voldoende duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel, volgens de verzoekende partij, wordt geschonden.

In hun verzoekschrift zetten de verzoekende partijen niet uiteen om welke reden ze artikel 5 van het inrichtingsbesluit, artikel 99 “juncto” artikel 4 DRO en de “richtlijn moreel” geschonden achten, zodat het tweede middel, in zoverre de schending van deze bepalingen en “richtlijn” wordt ingeroepen, niet ontvankelijk is.

28. De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn. Artikel 6 van dezelfde wet bepaalt dat deze “slechts van toepassing (is) op de bijzondere regelingen waarbij de uitdrukkelijke motivering van bepaalde bestuurshandelingen is voorgeschreven, in zoverre deze regelingen minder strenge verplichtingen opleggen”. Uit een en ander volgt dat wat de motiveringsverplichting betreft, de wet van 29 juli 1991 betreffende

de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen een wet is van suppletoire aard.

Het toentertijd geldende artikel 53, § 3 van het gecoördineerde decreet legt aan de deputatie en aan de Vlaamse regering, wanneer zij in beroep uitspraak doen over bouw- en verkavelingsaanvragen, een motiveringsverplichting op die niet minder streng is dan deze voorgeschreven door de wet van 29 juli 1991. Het bestreden besluit valt derhalve niet onder de toepassing van laatstgenoemde wet.

Uit wat voorafgaat volgt dat de ingeroepen schending van de motiveringsverplichting geacht moet worden te zijn afgeleid uit de schending van het toentertijd geldende artikel 53, § 3 van het gecoördineerde decreet.

29. Wanneer de Vlaamse regering op grond van het voormelde artikel 53, §3 van het gecoördineerde decreet in beroep uitspraak doet over een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, treedt zij niet op als administratief rechtscollege, maar als orgaan van het actief bestuur. Daaruit volgt dat zij, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, er niet toe is gehouden om al de in het beroep aangevoerde argumenten te beantwoorden, maar dat het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke redenen zij is verantwoord, zodat de aanvrager of de belanghebbende derde met kennis van zaken tegen de beslissing kan opkomen en de Raad van State de hem opgedragen wettigheidscontrole kan uitoefenen.

De Raad van State is niet bevoegd om zijn beoordeling in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid is uitgegaan van de juiste gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

30. Als voor het gebied waarin het betrokken perceel is gelegen een goedgekeurd BPA bestaat, is de bevoegde overheid bij het al dan niet verlenen van de stedenbouwkundige vergunning gebonden door de verordenende voorschriften van het BPA.

31. Voor zover de verzoekende partijen in hun tweede middel stellen dat in het bestreden besluit wordt voorgehouden dat een gebouw met vier bouwlagen in strijd is met het BPA, moet worden vastgesteld dat dit in het bestreden besluit geenszins wordt overwogen en mist dit middel feitelijke grondslag.

32. In artikel 1.6.1 van het BPA, dat is opgenomen onder “1.6. Volume der gebouwen” en dat in het bestreden besluit onder punt 3/ juist is geparafraseerd, is bepaald wat volgt:

“De hoogte en de diepte, de dakvorm en het dakvolume der gebouwen moeten in harmonie zijn met de aanpalende gebouwen en met het straatbeeld. Het straatbeeld is het uitzicht op het geheel van de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt van een publieke open ruimte, hetzij straat of plein.

Desbetreffend kan niet gerefereerd worden naar bestaande bedaking, gebouwhoogten of -diepten die de bewoonbaarheid van de omgevende bebouwing of de harmonische samenhang van het straatbeeld of het bouwblok in het gedrang brengen.

(...)”.

Op grond van de voormelde bepaling heeft de verwerende partij in het bestreden besluit nagegaan of het volume van het betachte gebouw in harmonie is met, in de eerste plaats, de aanpalende gebouwen en, voorts, met het straatbeeld.

Wat de aanpalende gebouwen betreft, wordt in het bestreden besluit gewezen op het verschil tussen de kroonlijst- en nokhoogte van deze gebouwen en die van het kwestieuze gebouw. De verzoekende partijen betwisten dienaangaande in hun verzoekschrift niet dat de kroonlijsthoogte van het door hen betachte gebouw 11,47 m bedraagt, terwijl die van de links aanpalende woonst bijna 3 m lager is en die van de rechts aanpalende woonst ongeveer 4 m lager. Inzake de nokhoogte van het beoogde gebouw, voeren de verzoekende partijen weliswaar aan dat uit de plannen blijkt dat deze nokhoogte niet 17,44 m maar wel 14,85 m bedraagt, maar zelfs indien er wordt van uit gegaan dat de laatst vermelde hoogte de juiste is, moet worden vastgesteld dat de nok van het kwestieuze gebouw nog ruim 3 en 4 meter hoger is dan die van het respectievelijk links en rechts aanpalende gebouw. Bijgevolg heeft de verwerende partij in het bestreden besluit niet op kennelijk onredelijke wijze geoordeeld dat het betachte gebouw “aanzienlijk boven de aanpalende bebouwing uit(reikt)” en dat “(g)ezien de discrepantie met kroonlijst- en nokhoogte van de aanpalende bebouwing (...) geenszins naar een harmonie (wordt) gestreefd”. Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat de verzoekende partijen in hun tweede middel zelf stellen dat de twee aanpalende woningen een bouwlaag minder hebben en dat in het bestreden besluit niet wordt overwogen, zoals de verzoekende partijen dit in hun derde middel poneren, dat er een “enorme” discrepantie bestaat met de kroonlijst-nokhoogte van de aanpalende bebouwing.

Wat het straatbeeld betreft, wordt in het bestreden besluit overwogen dat het betrokken perceel “deel uit(maakt) van een reeks (...) smallere

percelen langs de Broekstraat, tussen de Paul van Ostaijenlaan en de Volhardingslaan”, dat de “gekoppelde bebouwing aan de betreffende zijde bestaat uit woningen met 2 tot 3 bouwlagen en zadeldak voor(komen)”, dat “(a)an de overzijde (...) woningen met twee bouwlagen en zadeldak” en dat “(v)erder in oostelijke richting (...) eerder een afbouw van de bebouwing (wordt) vastgesteld”. De verzoekende partijen betwisten dit niet. Evenmin brengen ze iets in tegen de overweging in het bestreden besluit dat “(d)rie percelen verder richting Geldenaaksebaan (...) één vrijstaand appartementsgebouw (werd) opgetrokken (vermoedelijk jaren 70) dat zich qua vormtotaal en hoogte geenszins kan integreren binnen het voornoemde stedelijk patroon” en “(d)it gebouw met volledige blinde zijgevels (...) geen aanleiding (kan) geven tot het realiseren van een verdere uitbouw in die trend (zie ook 3/)”. Op grond van de voormelde gegevens kon de verwerende partij met betrekking tot het kwestieuze gebouw, dat vier bouwlagen telt, terecht concluderen dat dit “zich duidelijk (distantieert) van de overheersende bebouwing” en dat “(o)ok op basis van het breder kader (...) dus (moet) vastgesteld worden dat er een duidelijk onevenwicht bestaat”.

De loutere beweringen van de verzoekende partijen dat er “in de onmiddellijke omgeving (...) verscheidene gebouwen met vier bouwlagen voor(komen)” en dat er “recent in de omgeving van het betrokken perceel nieuwe gebouwen met vier bouwlagen worden opgericht” op “percelen (die) vallen onder hetzelfde BPA” en waarvan “de aanpalende gebouwen (...) tevens een bouwlaag minder (hebben)”, zijn niet van aard om de feitelijke onjuistheid of de kennelijke onredelijkheid van het bestreden besluit aan te tonen. Hetzelfde geldt voor de verwijzing door de verzoekende partijen naar het oordeel van de bestendige deputatie dat het onderhavig project kan worden beschouwd als het verder doorzetten van de evolutie die plaatsvindt in de straat. De devolutieve werking van het administratief beroep impliceert dat de beroepsinstantie datgene waaromtrent zij is gevat zowel wat de legaliteit, als wat de opportuniteit betreft, terug onderzoekt, zonder gebonden te zijn door de motivering vervat in de beroepen beslissing. De verzoekende partijen stellen voorts voornamelijk hun eigen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de plaats van de vergunningverlenende overheid.

33. In artikel 1.14 van het BPA, dat betrekking heeft op de “Private buitenruimte”, is bepaald wat volgt:

“Elke nieuwbouwwoon gelegenheid moet over een private buitenruimte beschikken :
- indien er gelijkvloers gewoond wordt, moet deze buitenruimte minimaal 40 % van de woningoppervlakte bedragen;

- indien er op de verdiepingen gewoond wordt moet elke woongelegenheden over een buitenruimte (terras) beschikken van minstens 4 m²; de bruikbare diepte van het terras zal min. 1,80 m bedragen.
- Bovenstaande eis is niet van toepassing voor geklasseerde panden, voor bijkomende woongelegenheden die door verbouwing wordt gerealiseerd, voor studio's kleiner dan 50 m² en voor woongelegenheden die enkel op het gelijkvloers aan de straatzijde gesitueerd zijn".

Met betrekking tot de in de plannen voorziene buitenruimte verwijst de verwerende partij in het bestreden besluit naar hetgeen onder het tweede streepje van het voormelde artikel 1.14 is bepaald en overweegt ze dat "(d)e terrassen die op de verdiepingen worden voorzien (niet) voldoen (...) aan de vooropgestelde normering inzake diepte". Met hun betoog dat "(d)e stad Leuven (...) naar de balkons aan de voorzijde (verwees)" en "(h)et woord terras (...) verkeerdelijk als balkon (wordt) geïnterpreteerd" tonen de verzoekende partijen de onjuistheid van de voormelde overweging en de onwettigheid van het bestreden besluit niet aan.

34. In artikel 2.16.1 van het BPA, dat betrekking heeft op de "(b)estemming" van de "zone voor tuinen", is bepaald wat volgt:

"Deze zone zal aangelegd en onderhouden worden als tuin.
De verharde oppervlakte voor toegangswegen en terras mag maximaal 30% van de perceelsoppervlakte binnen deze zone bedragen".

Door de verwerende partij is in het bestreden besluit overwogen dat in casu "ongeveer 40% van de tuinzone (wordt) verhard, terwijl het artikel 2.16.1 van het bijzonder plan van aanleg een maximum van 30% dicteert". Het loutere betoog van de verzoekende partijen dat de tuinzone in totaal slechts voor 23% verhard wordt, aangezien de grasbetontegels maar voor 25% verhard zijn en bovendien de andere verharding ook waterdoorlatend en zwevend ten opzichte van de grond is aangebracht, is niet van aard om de feitelijke onjuistheid of kennelijke onredelijkheid van de voormelde vaststelling in het bestreden besluit aan te tonen.

35. Uit het voorgaande blijkt dat de verwerende partij in het bestreden besluit terecht kon besluiten dat het gevraagde op diverse punten in strijd is met de voorschriften van het BPA. Gelet op die onverenigbaarheid van de aanvraag met het BPA richt de kritiek van de verzoekende partijen op de overwegingen van het bestreden besluit betreffende de schending van de privacy en de parkeerproblematiek, zich op overtollige motieven, die, indien gegrond bevonden, niet tot de nietigverklaring van het bestreden besluit kan leiden.

36. Een beroep op het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel kan voorts niet leiden tot een beslissing die tegen de verordenende bepalingen van een BPA ingaat.

Het gelijkheidsbeginsel wordt geschonden indien in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk werden behandeld zonder dat er voor deze ongelijke behandeling een objectieve verantwoording bestaat. Het behoort aan de verzoekende partij die aanvoert dat het gelijkheidsbeginsel werd geschonden, dit in het verzoekschrift met concrete en precieze gegevens aan te tonen. De verzoekende partijen tonen dit te dezen niet aan.

De middelen zijn ongegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro, ieder voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zes april 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Greta Scheveneels,	griffier

De griffier

De voorzitter

Greta Scheveneels

Roger Stevens