

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 155.603 van 24 februari 2006
in de zaak A. 154.459/X-11.988.**

In zake : Koen VANVLASSELAER,
die woonplaats kiest bij
Advocaat J. VERSTRAETEN
kantoor houdende te 3000 LEUVEN,
Vaartstraat 70,

tegen :

het VLAAMSE GEWEST,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat Ph. DECLERCQ,
kantoor houdende te 3010 LEUVEN,
Tiensesteenweg 271.

tussenkommende partij :

INTERLEUVEN,
die woonplaats kiest bij
Advocaat D. SOQUET,
kantoor houdende te 3080 TERVUREN,
Merenstraat 28.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Koen VANVLASSELAER op 4 augustus 2004 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 28 mei 2004 houdende afgifte van de stedenbouwkundige vergunning aan INTERLEUVEN voor het bouwen van een gebouwencomplex met 46 woningen en ondergrondse garages te Leuven (Kessel-Lo), Laurent-Benoit Dewezlaan 1, op een perceel kadastraal bekend sectie C, nr. 137 p6 (deel);

Gelet op het arrest nr. 142.710 van 29 maart 2005 waarbij het verzoek tot tussenkomst van INTERLEUVEN in het administratief kort geding wordt ingewilligd, en de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt bevolen;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting, op 28 april 2005 ingediend door INTERLEUVEN;

Gelet op de beschikking van 7 juni 2005, die het verzoekschrift tot voortzetting van het geding voor het verdere verloop van de procedure aanziet als een verzoek tot tussenkomst en die de tussenkomst van INTERLEUVEN toelaat;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur Ch. BAMPES;

Gelet op de beschikking van 13 september 2005 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de regelmatig gewisselde laatste memories;

Gelet op de beschikking van 22 december 2005 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 27 januari 2006;

Gehoord het verslag van Staatsraad P. LEMMENS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat J. VERSTRAETEN die verschijnt voor de verzoekende partij, van Advocaat Ph. DECLERCQ die verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat M. LECOUTERE die loco Advocaat D. SOQUET verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

1. Overwegende dat INTERLEUVEN een aanvraag heeft ingediend, ontvangen door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 27 februari 2004, strekkende tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouwencomplex van 46 woningen met ondergrondse garage op een perceel gelegen op het Vlierbeekveld te Leuven (Kessel-Lo), Laurent-Benoit Dewezlaan 1, kadastraal bekend sectie C, nr. 137 p6 (deel); dat, op gunstig advies van het College van burgemeester en schepenen van de stad Leuven, de gewestelijke

stedenbouwkundige ambtenaar bij besluit van 28 mei 2004 de gevraagde vergunning heeft verleend; dat dit besluit het voorwerp vormt van het voorliggende beroep;

Overwegende dat de verzoeker eigenaar en bewoner is van een woning gelegen aan de Laurent-Benoit Dewezlaan 27, in de onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de bestreden vergunning betrekking heeft;

2. Overwegende dat de tussenkomen partij een exceptie van onontvankelijkheid van het beroep opwerpt, afgeleid uit het ontbreken van het rechtens vereiste belang; dat de tussenkomen partij in essentie aanvoert dat de nadelen die de verzoeker inroept het gevolg zijn van het feit dat het litigieuze perceel gelegen is in een zone die volgens het gewestplan Leuven bestemd is als gebied voor sociale woningbouw, en dat het belang om in die omstandigheden de nietigverklaring van de bestreden vergunning te vorderen, geen rechtmatig belang is;

Overwegende dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat verzoekers eigendom is gelegen in de onmiddellijke omgeving van het ontworpen gebouwencomplex; dat de verzoeker hierdoor alleen reeds doet blijken van het rechtens vereiste belang; dat de exceptie niet kan worden aangenomen;

3. Overwegende dat de verzoeker een tweede middel aanvoert, afgeleid uit de schending van artikel 22 van het bijzonder plan van aanleg "Kerkhof en omgeving", goedgekeurd bij ministerieel besluit van 23 december 1993; dat in het eerste onderdeel wordt aangevoerd dat de stedenbouwkundige vergunning is toegekend voor een gebouwencomplex van 46 woningen en ondergrondse garages, dat het BPA zeer duidelijk is en 15 tot maximaal 20 woningen per hectare voorziet, dat er aldus een manifeste schending is van het BPA en meer bepaald van artikel 22; dat in het tweede onderdeel wordt aangevoerd dat het BPA bepaalt dat maximaal rekening dient te worden gehouden met bezonning van de tuinen (en passieve zonneënergie), dat dit met het bestreden besluit absoluut niet het geval is, dat het gebouwencomplex van vier bouwvolumes veel bezonning zal wegnemen bij de verzoeker, zowel in de tuin als in de woning, dat het anders kan als er gebouwd wordt met de in het BPA voorziene twee bouwlagen, dat bovendien het door het BPA vereiste "visueel contact met de abdij" ernstig bemoeilijkt zal worden en op sommige plaatsen door dit grootse bouwcomplex volledig onmogelijk zal worden;

Overwegende, wat het eerste onderdeel betreft, dat er geen betwisting over bestaat dat het bouwterrein volgens het bijzonder plan van aanleg "Kerkhof en omgeving", goedgekeurd bij ministerieel besluit van 23 december 1993, is gelegen in een "zone voor sociale woningbouw"; dat artikel 22 van de stedenbouwkundige voorschriften bepaalt wat volgt :

"ZONE VOOR SOCIALE WONINGBOUW

Deze zone is bestemd voor sociale woningbouw en/of sociale verkavelingen volgens art. 17 van de wet op de stedenbouw en de ruimtelijke ordening.

Bijkomende verplichtingen voor deze zone zijn :

(...)

- de max. bebouwingsdichtheid mag de volgende waarden niet overschrijden :

- voor sociale verkavelingen max. 15 woningen/ha;
- voor sociale woningbouw max. 20 woningen/ha";

Overwegende dat luidens voormeld stedenbouwkundig voorschrift de "maximale bebouwingsdichtheid" 20 woningen per hectare niet mag overschrijden; dat uit de goedgekeurde plannen blijkt dat het bouwterrein een oppervlakte heeft van circa 1 ha; dat het bestreden besluit de stedenbouwkundige vergunning verleent voor een "gebouwencomplex met 46 woningen en ondergrondse garages"; dat de maximale bebouwingsdichtheid van 20 woningen per hectare aldus met méér dan het dubbele wordt overschreden; dat de argumentatie van de verweerder en de tussenkomende partij, als zou de bebouwingsdichtheid niet per hectare als zodanig dienen te worden berekend, maar rekening houdend met de oppervlakte van het ganse gebied bestemd tot zone voor sociale woningbouw, geen steun vindt in het stedenbouwkundig voorschrift, waarin duidelijk wordt gesteld dat voor sociale woningbouw de bebouwingsdichtheid 20 woningen per hectare niet mag overschrijden; dat artikel 22 van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg "Kerkhof en omgeving" is geschonden; dat het eerste onderdeel gegrond is;

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 28 mei 2004 houdende afgifte van de stedenbouwkundige vergunning aan INTERLEUVEN voor het bouwen van een gebouwencomplex met

46 woningen en ondergrondse garages te Leuven (Kessel-Lo), Laurent-Benoit Dewezlaan 1, op een perceel kadastraal bekend sectie C, nr. 137 p6 (deel).

Artikel 2.

De kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vierentwintig februari 2006, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	P. LEMMENS,	kamervoorzitter,
	G. DEBERSAQUES,	staatsraad,
	C. ADAMS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

P. LEMMENS.