

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 25 april 2017 met nummer RvVb/A/1617/0795
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0307/A/0300

Verzoekende partij	de heer Jan GYSELINCK vertegenwoordigd door advocaat Johan VERSTRAETEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 3000 Leuven, Vaartstraat 70
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partijen	1. het college van burgemeester en schepenen van de stad LEUVEN vertegenwoordigd door advocaat Bert BEELEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24 2. de cvba so DIJLEDAL SOCIALE HUISVESTING LEUVEN , vertegenwoordigd door advocaten Jan BOUCKAERT en Stefanie FRANCOIS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Loksumstraat 25

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 15 januari 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 6 november 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 25 april 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tweede tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het renoveren van een oud schoolgebouw tot 8 sociale appartementen en de nieuwbouw van 22 sociale appartementen en 3 sociale rijwoningen op de percelen gelegen te 3000 Leuven, hoek Weldadigheidsstraat 74/76, Constantijn Meunierstraat 1 en Parkstraat 96, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, perceelnummers 500b5, 500d5, 500e4, 504t .

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 2 april 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de eerste tussenkomende partij met een beschikking van 24 april 2015 toe in de debatten.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 1 april 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tweede tussenkomende partij met een beschikking van 24 april 2015 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De eerste tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De tweede tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting (nota tot tussenkomst) in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient een laatste nota in. De tweede tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 december 2016.

Advocaat Anouk JANSSENS *loco* advocaat Johan VERSTRAETEN voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Joan BOUCKAERT voert het woord voor de eerste tussenkomende partij.

Advocaat Liesbeth PEETERS *loco* advocaat Bert BEELEN voert het woord voor de tweede tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

III. FEITEN

1.

De tweede tussenkomende partij dient op 24 december 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het renoveren van een oud schoolgebouw tot 8 sociale appartementen en de nieuwbouw van 22 sociale appartementen en 3 sociale rijwoningen" op de percelen gelegen te 3000 Leuven, hoek Weldadigheidsstraat 74/76, Constantijn Meunierstraat 1 en Parkstraat 96, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, perceelnummers 500b5, 500d5, 500e4, 504t.

2.

Het project kent een voorgeschiedenis.

Stadsschool nummer 7 en omgeving gelegen te Parkstraat 126 en Weldadigheidsstraat 74, zoals deels gelegen op de percelen 500b5 en 500c5 die het voorwerp zijn van de aanvraag, werd bij ministerieel besluit van 8 juni 1995 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten beschermd als monument (voor de percelen die niet het voorwerp zijn van de aanvraag) en als stadsgezicht (onder meer de percelen 500b5 en 500c5).

Overeenkomstig voormeld besluit werd meer bepaald beschermd:

“ ...

Artikel 1. Wordt beschermd, overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976:

- als monument:

Wegens de historische waarde:

de STADSSCHOOL NR. 7 met inbegrip van de OMMURING en de SPEELPLAATSEN, gelegen te Leuven

Bekend ten kadaster: LEUVEN, 2e Afdeling, sectie C/9, perceelnummers 500s4 (deel) en 500z3.

- als stadsgezicht, zoals afgebakend op bijgaand plan:

Wegens de historische waarde: het globale schoolcomplex. [...]

Met het oog op de bescherming zijn van toepassing:

A. De beschikkingen van het koninklijk besluit van 6 december 1976 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van de monumenten en de stads- en dorpsgezichten (Belgisch Staatsblad 26.02.1977).

B. Specifieke erfdienstbaarheden:

Behoudens schriftelijke toelating van de terzake bevoegde Vlaamse minister of zijn gemachtigde is verboden :

1. Het oprichten van een gebouw of constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, die in de grond is ingebouwd, aan de grond is bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van de stabiliteit en bestemd is om ter plaatse te blijven staan, ook al kan zij uit elkaar genomen worden.

2. Het slopen van bestaande constructies en gebouwen.

3. Het verbouwen of heropbouwen van bestaande constructies, derwijze dat het uitwendig aspect ervan wordt gewijzigd.

...”

Door de tweede tussenkomende partij werd voor de percelen een aanvraag ingediend voor het bouwen van 27 woningen gelegen aan het H. Conscienceplein te Leuven, waarvoor de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 20 augustus 2003 een stedenbouwkundige vergunning verleende.

De verzoekende partij stelde daarop een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid in bij de Raad van State, die bij arrest van 8 september 2003 de beslissing van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar schorste. De Raad van State was meer bepaald van oordeel dat de bestreden beslissing geen rekening hield met het beschermde stadsgezicht:

“ ...

Overwegende dat in deze stand van het geding blijkt en door de verwerende partij niet wordt betwist dat de bij de bestreden beslissing vergunde constructies worden opgericht binnen de begrenzing van het voornoemd stadsgezicht en dat afbraak – en aanpassingswerken betrekking hebben op gebouwen die deel lijken uit te maken van het stadsgezicht in kwestie; dat zulks lijkt in te gaan tegen het wezen zelf van het voornoemd beschermingsbesluit dat het behoud van het bestaande vooropstelt; dat het toelaten van de vergunde werken op he eerste gezicht derhalve in wezen de negatie is van het voornoemde besluit; dat uit de bestreden beslissing noch uit de overgelegde stukken blijkt dat op enigerlei wijze met deze bescherming als stadsgezicht rekening werd gehouden noch dat een beslissing tot afwijking, wijziging of

opheffing van het genoemd besluit is genomen; dat de bestreden beslissing de verbindende kracht van het voornoemde beschermingsbesluit zoals bedoeld in artikel 9 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads – en dorpsgezichten lijkt te miskennen [...];

*Overwegende dat gelet op de concrete aard en bestemming van de vergunde bouwwerken enerzijds en de ingreep ervan in verzoekers onmiddellijke omgeving – waarvan de overheid van oordeel is dat het wegens de historische waarde diende beschermd te worden als stadsgezicht – anderzijds, verzoeker die tegenover het vergunde project woont en rechtstreeks zicht heeft op de vergunde constructies en het beschermde stadsgezicht, voldoende aannemelijk maakt dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zijn woon – en leefklimaat vanuit zijn woning op ingrijpende wijze zal aantasten en een aanzienlijke vermindering van de privacy kan berokkenen; dat zulks in de concrete omstandigheden een persoonlijk en ernstig nadeel is.
...”*

Bij ministerieel besluit van 16 april 2010 tot wijziging van het ministerieel besluit van 8 juni 1995 houdende bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten (van de stadsschool nr. 7 en omgeving te Leuven), werd het ministerieel besluit van 8 juni 1995 gewijzigd.

In het ministerieel besluit wordt overwogen:

“... ”

Overwegende dat het stadsgezicht, zoals vermeld onder artikel 1, tweede streepje van het ministerieel besluit van 8 juni 1995, 'het globale schoolcomplex' omvat, terwijl de percelen 500p4, 500x4 en 500r4 op het moment van de bescherming volkstuintjes waren, die als dusdanig geen deel uitmaakten van het globale schoolcomplex;

Overwegende dat hierdoor ten onrechte een verband werd gelegd tussen de eigenlijke schoolsite en de aanpalende volkstuintjes en dat zo in de oorspronkelijke bescherming de nadruk kwam te liggen op de buitenkant van de schoolsite, waardoor een blinde onafgewerkte wachtmuur ten onrechte als een beeldbepalend zicht en als een historisch waardevol gegeven binnen het stadsgezicht aanzien werd;

Overwegende dat de volkstuintjes inmiddels al geruime tijd zijn verdwenen, en dat in de plaats een graszone zonder enige erfgoedwaarde is gekomen;

Overwegende dat een open trekken van de schoolsite langs de zijde van de vroegere volkstuintjes de beleving en de publieke waarneming van de voormalige schoolsite zal verbeteren, terwijl de massieve blinde wachtgevel dit nu verhindert;

Overwegende dat de historische waarde, zoals omschreven in het oorspronkelijke beschermingsbesluit, hierdoor niet aangetast zou worden, aangezien de coherentie en het karakteristieke van de schoolsite als stadsgezicht bewaard blijft, en dat dit noch een visuele verstoring van de als monument beschermde stadsschool tot gevolg heeft, noch dat het een inbreuk betekent op de architecturale herkenningswaarde ten opzichte van de Weldadigheids- en de Parkstraat;

Overwegende dat de Vlaamse Overheid aan de stad Leuven bij ministerieel besluit van 14 augustus 1996 onteigeningsbevoegdheid gaf voor wat betreft de scholensite gelegen aan de Parkstraat 126 en de Weldadigheidsstraat, met het oog op de realisatie van een sociaal woonproject en openbaar wijkpark;

Gelet op het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, gegeven op 14 januari 2010,

Artikel 1. Het plan dat als bijlage werd gevoegd bij het ministerieel besluit van 8 juni 1995 houdende bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten wordt vervangen door het plan in bijlage bij dit besluit.

Art. 2. In artikel 2, tweede lid, van het ministerieel besluit van 8 juni 1995 houdende bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten worden de woorden "open groene ruimtes" vervangen door de woorden "open ruimtes".

Art. 3. Aan artikel 2, tweede lid, van het ministerieel besluit van 8 juni 1995 houdende bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten wordt de volgende zin toegevoegd: "De schoolsite vormt de directe, onmiddellijk met Stadsschool nr. 7 verbonden visuele omgeving, die door het beeldbepalend karakter de intrinsieke waarde van dit monument tot zijn recht doet komen, waarbij de blinde wachtgevel niet bijdraagt tot de erfgoedwaarden van het stadsgezicht".

...

3.

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

De percelen zijn deels gelegen in het bij ministerieel besluit tot wijziging van het ministerieel besluit van 8 juni 1995 houdende bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten (van de stadsschool nr. 7 en omgeving te Leuven) beschermd stadsgezicht "stadsschool nummer 7", tevens opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, zoals vastgesteld bij besluit van de administrateur-generaal van 28 november 2014 houdende de vaststelling van de inventaris van het bouwkundig erfgoed (R200177).

Op de aanvraag is de algemene bouwverordening van Leuven (hierna "ABL"), (met schrapping van artikel 4.2.2.4) goedgekeurd door de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant op 27 juni 2013, van toepassing.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 januari 2014 tot en met 20 februari 2014, dient onder meer de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Vlaams-Brabant adviseert op 13 februari 2014 voorwaardelijk gunstig met betrekking tot de ligging in het beschermd stadsgezicht 'Stadsschool en onmiddellijke omgeving', beschermd bij ministerieel besluit van 16 april 2010 tot wijziging van het ministerieel besluit van 8 juni 1995.

De gemeenteraad heeft op 24 maart 2014 de toegangsweg tot de ondergrondse parking goedgekeurd. De gemeenteraad besliste:

"...

Overwegende dat voor de aanleg/uitvoering van de ondergrondse parking een toegangsweg dient aangelegd te worden over het openbaar domein;

Overwegende dat een heraanleg van openbaar domein zal gebeuren in het kader van de stedenbouwkundige aanvraag voor het renoveren van een oud schoolgebouw tot 8 sociale

appartementen en de realisatie/nieuwbouw van 22 sociale appartementen en 3 sociale rijwoningen en het ontwerpproces voor de buitenaanleg hiervoor lopende is;

Gelet op de bestaande eigendomstoestand;

Gelet op het feit dat de stad eigenaar is van het pleintje begrepen tussen de straten, Constantin Meunierstraat, Frans Nensstraat en Hendrik Consciencestraat, dat thans deel uitmaakt van het openbaar domein van de stad Leuven;

Gelet op het Gemeenteraadsbesluit van 26 november 2012 houdende vestiging van een opstalrecht aan de cvba Dijledal en aanpassing van de gemeenteraadsbesluiten van 7 augustus 2011 en 21 januari 2002;

Overwegende dat op dit openbaar domein een toegangsweg naar de ondergrondse parking gevestigd wordt voor een vrije breedte van 5,50 meter (exclusief de muren/keermuren);

Overwegende dat hiermee kan ingestemd worden met inachtnaam van volgende bijzondere voorwaarden:

- *De stad Leuven zal tot geen enkele onderhouds – of herstellingsplicht van de toegangsweg gehouden zijn;*
- *De eigenaar van de constructies zal ten allen tijde instaan voor het onderhoud van de constructies en de daaruit volgende veiligheid van de gebruikers van het openbaar domein;*
- *Het stapelen van goederen of materiaal of het rijden over de doorgang met rollend materieel met een hoge belasting dient te voldoen aan de voorwaarden/opmerkingen gesteld in het advies van de Technische dienst Weg- en Waterbeheer;*
- *De toegangsweg naar de ondergrondse parking zal ten allen tijde toegankelijk zijn voor de eigenaars/gebruikers van de parkeerinfrastructuur. De eigenaar van de constructies zal hier de nodige afsluiting/voorzieningen treffen;*
- *Het deel grond dat wordt ingericht als toegangsweg bevat mogelijkerwijs ondergrondse nutsleidingen. Het verplaatsen van deze nutsleidingen – zou dit nodig blijken – is op kosten en risico van de aanvrager/ontwikkelaar;*
- *De aanvrager/ontwikkelaar dient de stad te verwittigen bij de aanvang van de grondwerken voor de toegangsweg naar de ondergrondse parking zodat de stad de mogelijkheid heeft om de werken van nabij op te volgen en indien noodzakelijk opmerkingen te formuleren;*
- *De wegenis rondom het project dient in een goede staat te worden gehouden en indien noodzakelijk hersteld te worden;*
- *De opmerkingen en voorwaarden uitgebracht door Technisch dienst Weg- en Waterbeheer, Dienst Verkeersorganisatie en Mobiliteit en de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid in het kader van de stedenbouwkundige aanvraag dienen nageleefd te worden;*
- *De aanvrager/ontwikkelaar is alleen aansprakelijk, ter gehele ontlasting van de stad Leuven, voor alle schade en ongevallen, die rechtstreeks of onrechtstreeks en aan gelijk wie of wat veroorzaakt zouden worden als gevolg van het gebruik van het ter beschikking gestelde goed.*
- *De aanvrager/ontwikkelaar zal ten laatste bij de voorlopige oplevering een geregistreerd opmetingsplan afleveren, in overeenstemming met het K.B. van 18/11/2013 betreffende de identificatieregels van onroerend goed, met aanduiding van de innames met hun oppervlakte van eigendommen van de stad Leuven of openbaar domein en desgevallend aanduiding met hun oppervlakte van de delen die bij het openbaar domein zullen dienen te worden ingelijfd.*

Overwegende dat ingevolge de hoger vermelde ingreep een voorafgaand onttrekken aan het openbaar domein nodig zal zijn;

Overwegende dat een eigendomsoverdracht zal nodig zijn en zakelijke rechten dienen gevestigd te worden;

Overwegende dat hiervoor een afzonderlijk gemeenteraadsbesluit zal nodig zijn;
...

Het college van burgemeester en schepenen verleent op eensluidend advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar een stedenbouwkundige vergunning aan de tweede tussenkomende partij. Het college beslist:

*“...
Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op ... De gemeentelijkstedenbouwkundig ambtenaar heeft de aanvraag als volgt beoordeeld:*

*2.a. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag en eventuele historiek
[...]*

In verband met de toegangsweg tot de ondergrondse parking werd de stedenbouwkundige aanvraag voorgelegd aan de gemeenteraad, in zitting van 24 maart 2014 werd het volgende beslist: [...]

2.b. Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening

De bouwplaats is volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij KB van 7 april 1977, gelegen in woongebied, grenzend aan de straten Weldadigheidsstraat, Constantin Meunierstraat en de Parkstraat. Het ingediend project is in overeenstemming met de planologische voorschriften gevoegd bij dit gewestplan (i.c. artikel 5 van het KB van 28.12.1972) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen.

Het project maakt geen deel uit van een bijzonder plan van aanleg (BPA), een ruimtelijk uitvoeringsplan noch een goedgekeurde verkaveling.

Het project paalt/grenst aan het beschermd monument “L88-Stadschool nr. 7, Parkstraat 126” Eveneens is de stadsschool nr 7 opgenomen op de inventaris van het bouwkundig en beschermingswaardig erfgoed.

2.c. Verenigbaarheid met andere voorschriften

Aanvullend zijn de voorschriften en bepalingen van de Algemene Bouwverordening Leuven (ABL) en de stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg van toepassing.

2.d. Beoordeling van de externe adviezen

[...]

2.e. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Door te opteren voor een vormgeving (architecturaal) en materiaalgebruik die aansluit bij de bestaande gebouwen integreert het project zich in de omgeving en het straatbeeld zonder hieraan afbreuk te doen.

Het project komt voor vergunning in aanmerking mits rekening te houden met:

De voorwaarden opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 24 maart 2014 en de uitgebrachte adviezen dienen nageleefd te worden.

2.f. Watertoets

Watertoets: *Het voorliggend project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt.*

[...]

2.i. Screening opmaak milieueffectrapport (MER)

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

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN ZITTING VAN 25-04-2014 HET VOLGENDE [...]

De vergunning wordt afgegeven onder de volgende voorwaarden:

An deze stedenbouwkundige vergunning worden de volgende lasten verbonden

De voorwaarden opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 24 maart 2014 dienen nageleefd te worden: [...]

Artikel 2: De opmerkingen en voorwaarden uitgebracht door de Technische dienst Weg – en Waterbeheer, Dienst Verkeersorganisatie en Mobiliteit en de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid in het kader van de stedenbouwkundige aanvraag dienen nageleefd te worden;

Artikel 3: Deze toegangsweg naar de ondergrondse parking gevestigd wordt voor een vrije breedte van 5,50 meter (exclusief de muren/keermuren) en met inachtnaam van volgende bijzondere voorwaarden [...]

- De voorwaarden opgenomen in het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed, in de brief van 13 februari 2014, moeten strikt gerespecteerd worden*
 - De voorwaarden opgenomen in de het advies van de Technische dienst Weg- en Waterbeheer, in de brief van 28 februari 2014, moeten strikt gerespecteerd worden [...]*
- ...”*

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 4 juni 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wint met een brief van 7 juli 2014 het advies in van de Expertcommissie Onroerend Erfgoed.

De Expertencommissie Onroerend Erfgoed beslist in vergadering van 21 augustus 2014:

“ ...

De commissie stelt vast dat het bouwproject de afbakening respecteert van het stadsgezicht, zoals aangepast bij ministerieel besluit van 16 april 2010, waarvan de commissie de gronden niet in vraag stelt. De sloop – en nieuwbouwaspecten vallen buiten de beschermde zone, binnen de grenzen van het stadsgezicht is er sprake van restauratie en herbestemming volgens de regels van de kunst.

De commissie is daarenboven van oordeel dat het project de beleving van het stadsgezicht optimaliseert. Het aan te passen schoolgebouw heeft vandaag met blinde gevels uit op het Conscienceplein. Deze gevels hebben het karakter van wachtgevels. Door het verwijderen van de schoolvleugel langsheen het plein, en aldus opentrekken van de voormalige speelplaats en het integreren van deze ruimte in het openbaar domein, worden de aantrekkelijke binnengevels van het schoolcomplex zichtbaar en toegankelijk voor de buitenwereld. De toegevoegde nieuwbouvvolumes verbinden de historische gebouwen met de omgeving, onttrekken de overblijvende blinde gevels, alsook de tuinen en achtergevels van de aangrenzende gebouwen aan het zicht, en resulteren zo in een visueel kwaliteitsvoller perspectief. De commissie beoordeelt de aanvraag derhalve positief.

De commissie wijst de deputatie erop dat zij ingevolge artikel 11, §4/2, tweede lid van het hoger genoemde decreet, slechts een beslissing kan nemen over de toekenning of weigering van de schriftelijke vergunning in zoverre zij het advies van de commissie overneemt.

...”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 oktober 2014 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

5.6 Beoordeling

a) De beroeper stelt in vraag of de behandeling via de reguliere procedure hier correct plaatsvindt. Hiervoor wordt verwezen naar artikel 4.7.1. van VCRO.

Art. 4.7.1. §1. Er bestaan twee onderscheiden administratieve procedures voor de toekenning van een vergunning:

- 1° een reguliere procedure, vermeld in afdeling 2;*
- 2° een bijzondere procedure, vermeld in afdeling 3, voor handelingen van algemeen belang of voor aanvragen ingediend door publiekrechtelijke [...] rechtspersonen.*

§2. In afwijking van §1 worden volgende aanvragen overeenkomstig de reguliere procedure ingediend en behandeld:

- 1° aanvragen uitgaande van een sociale woonorganisatie, vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;*
- 2° aanvragen voor vergunningen waaraan een [...] last verbonden moet worden ingevolge artikel [...] 4.2.5 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.*

De aanvraag gaat uit van “Dijledal. Sociale Huisvesting Leuven”, in ‘t kort “Dijledal”, een burgerlijke vennootschap die de rechtsvorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk heeft aangenomen, zoals bepaald in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en actief is in het Vlaamse Gewest. De voorliggende aanvraag gaat dus uit van een sociale woonorganisatie en is volgens artikel 4.7.1. §2 correct via de reguliere procedure behandeld.

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het Leuven is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

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

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. De ingediende plannen en nota's verschaffen echter onvoldoende duidelijkheid inzake het afkoppelen van het hemelwater. Volgens de aanstiplijst worden er geen hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en groendaken voorzien. In de MER-screeningsnota wordt aangehaald dat de daken uitgevoerd worden als groendaken en dat het dak van de ondergrondse parking zal afwateren naar een infiltratiebekken. Op de plannen zijn noch de infiltratiebekkens, noch de regenwaterputten weergegeven.

In het advies van de Technische dienst Weg- en Waterbeheer van 28 februari 2014 wordt herbruik van regenwater als voorwaarde opgelegd. In de beschrijvende nota haalt de aanvrager echter aan dat men opteert voor groendaken omdat herbruik van regenwater voor sociale woonprojecten in de praktijk vaak voor problemen zorgt. Het dossier bevat inzake afkoppeling van hemelwater dus tegenstrijdige informatie en adviezen. Het is niet duidelijk welke voorzieningen worden geïnstalleerd en waar deze worden voorzien. De aanvraag beantwoordt hiermee niet aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes.

d) In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1/03/2013 (BS 29/04/2013) dient er voor de aanvraag een project MER-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-MER-besluit). Een screeningsnota maakt deel uit van het aanvraagdossier. Er wordt ingegaan op de disciplines waterkwaliteit en -kwantiteit, grondwater, bodem, landschap, geluid, geur en mobiliteit.

In de nota zijn de mogelijke effecten onderzocht en worden milderende maatregelen toegelicht. Uit de projectscreening kan geconcludeerd worden dat met het renoveren van een oud schoolgebouw tot 8 sociale appartementen en de nieuwbouw van 22 sociale appartementen en 3 sociale rijwoningen geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn in de huidige opstelling en rekening houdende met de reeds voorziene maatregelen.

e) De aanvraag valt onder de toepassing van de verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg. In het ontwerp zijn 33 parkeerplaatsen ondergronds opgenomen. Volgens de verordening moet voor sociale

woningen minimum 1 parkeerplaats per wooneenheid worden voorzien. Met 33 parkeerplaatsen voor 33 wooneenheden is voldaan aan de parkeerverordening. Verder zijn er in de kelder 41 fietsenstallingen voorzien. Hierdoor voldoet de aanvraag aan de verordening die oplegt dat minimum 1 fietsenstalling per wooneenheid moet worden voorzien.

f) De gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 5 juni 2009, is van toepassing op de voorliggende aanvraag, aangezien het gaat om meergezinswoningen met toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan 2 niveaus en met meer dan 6 wooneenheden. De gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid, dienen te voldoen aan deze verordening inzake toegankelijkheid.

De normen voor bouwelementen hebben betrekking op:

- algemene bepalingen, art 11 tot en met 13: Het traject naar de delen van een constructie die de publiek toegankelijke functie vervullen, moet met gids- of geleidelijnen aangeduid worden;
- looppaden, art. 14 tot en met 17: de looppaden naar de verschillende gebouwen maken geen deel uit van de voorliggende aanvraag en kunnen pas beoordeeld worden bij de aanvraag omtrent de buitenaanleg. Er moet een minimale vrije doorgangsbreedte van 1.50m gegarandeerd worden. Bij een versmalling die zich over meer dan 120 cm uitstrekt, moet ter hoogte van die versmalling een doorgang van minstens 120 cm gegarandeerd worden en minstens elke tien meter, alsook aan het begin en het einde van de versmalling voor een vrije en vlakke draairuimte wordt gezorgd;
- niveauverschillen, art. 18 tot en met 21: Tussen de binnen- en buitenruimte zit meer dan 2cm verschil. Hier wordt echter geen helling voorzien om dit niveauverschil te overbruggen. Intern, in de lange hal van het gerenoveerd schoolgebouw, worden hoogteverschillen van 0.22m overbrugd met een helling van circa 7.2%. Er wordt een obstakelvrije doorgangsbreedte van minimaal 1.20m gegarandeerd. Bij een verschil van meer dan 0.18m dient dit verschil echter overbrugd te worden door een combinatie van trap en helling, trap en lift of helling en lift. Dit is niet het geval. In de inkomhal wordt ook een hoogte van circa 0.42m overbrugd door een helling met hellingsgraad van 6.25%. Deze helling wordt eveneens enkel door een helling overbrugd, terwijl er een combinatie nodig is. De appartementen zijn langs deze inkomhal enkel via de trap bereikbaar, er is enkel een hal in de nieuwe centrale circulatie-as voorzien;
- toegangen en deuropeningen, art. 22 tot en met 26: Alle toegangsdeuren, waarop dit besluit van toepassing is, moeten voldoen aan deze bepalingen;
- parkeerplaatsen, art. 27: 6% van het totaal aantal parkeerplaatsen dient aangepast en voorbehouden te zijn. In dit geval moeten er minimaal 2 plaatsen voorzien worden, op de plannen staan 3 voorbehouden plaatsen aangegeven. Deze autostaanplaatsen voldoen echter niet aan de bepalingen in art. 27. Deze staanplaatsen zijn slechts 5m diep, terwijl een diepte van minimum 6m wordt opgelegd;
- vaste inrichtingselementen: art 28 tot en met 29.

Het voorliggend ontwerp voldoet momenteel nog niet volledig aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid. Mits een aantal beperkte aanpassingen kan het ontwerp wel in regel worden gesteld. Overeenkomstig artikel 11 van deze verordening zal in de stedenbouwkundige vergunning in algemene termen opgelegd worden dat de normbepalingen van hoofdstuk 3 dienen te worden nageleefd.

g) De aanvraag is deels gelegen binnen het beschermd stadsgezicht 'Stadsschool en onmiddellijke omgeving te Leuven, beschermd bij MB van 16 april 2010 tot wijziging van het

MB van 8 juni 1995. Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant, bracht op 13 februari 2014 het volgende voorwaardelijk gunstig advies uit:

“Afweging vanuit het standpunt van bouwkundig erfgoed:

De aangevraagde werken werden vooraf besproken met en goed bevonden door onze dienst.

Afweging vanuit het standpunt van archeologie:

Gezien de recente resultaten van de proefsleuven, is er geen bezwaar tegen de aangevraagde werken vanuit archeologisch standpunt, mits de vondstmeldingsplicht wordt nageleefd.

Advies

Gelet op de bovenstaande argumenten wordt over deze aanvraag gunstig advies uitgebracht, mits naleving van de vondstmeldingsplicht (Decreet van 30 juni 1993 houdende de bescherming van het Archeologisch Patrimonium en latere wijzigingen, art. 8).

Overeenkomstig artikel 4.3.3. uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de voorliggende aanvraag niet strijdig met de hierboven aangehaalde direct werkende normen uit het beleidsveld Onroerend Erfgoed.

In artikel 11 § 4 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten staat dat de aanvrager verplicht is om een machtiging te bekomen voor het uitvoeren van werken.

Dit advies is tevens de machtiging voor het uitvoeren van de aangevraagde werken aan het beschermde stadsgezicht.”

De beroepsindiener stelt in zijn beroepschrift dat er op onvoldoende wijze werd nagegaan welke impact het project zal hebben op het beschermd monument, zijnde de oude school, en het stadsgezicht.

Naar aanleiding van het beroep werd het dossier dan ook voorgelegd aan de Expertencommissie. De Expertencommissie Onroerend Erfgoed bracht op 29 augustus 2014 het volgende gunstig advies uit:

“De commissie stelt vast dat het bouwproject de afbakening respecteert van het stadsgezicht, zoals aangepast bij ministerieel besluit van 16 april 2010, waarvan de commissie de gronden niet in vraag stelt. De sloop- en nieuwbouwaspecten vallen buiten de beschermde zone, binnen de grenzen van het stadsgezicht is er sprake van restauratie en herbestemming volgend de regels van de kunst.

De commissie is daarenboven van oordeel dat het project de beleving van het stadsgezicht optimaliseert. Het aan te passen schoolgebouw geeft vandaag met blinde gevels uit op het Conscienceplein. Deze gevels hebben het karakter van wachtgevels. Door het verwijderen van de schoolvleugel langsheen het plein, het aldus opentrekken van de voormalige speelplaats en de integreren van deze ruimte in het openbaar domein, worden de aantrekkelijke binnengevels van het schoolcomplex zichtbaar en toegankelijk voor de buitenwereld. De toegevoegde nieuwbouwwolumes verbinden de historische gebouwen met de omgeving, onttrekken de overblijvende blinde gevels, alsook de tuinen en achtergevels van de aangrenzende gebouwen aan het zicht, en resulteren zo in een visueel kwaliteitsvoller perspectief. De commissie beoordeelt de aanvraag derhalve positief.”

De Expertencommissie is dus net als Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant van mening dat het project een positieve impact heeft op de beleving van het stadsgezicht. Door het project zullen de waardevolle gevels van het schoolgebouw zichtbaar worden en worden storende blinde gevels en zichten op achtergevels aan het zicht onttrokken.

h) In principe is appartementsbouw niet uitgesloten in een woongebied. Met het voorgesteld ontwerp wordt op perceelsniveau een dichtheid van 78 woningen per hectare gerealiseerd, wat binnen het centrum van Leuven zeker aanvaardbaar is. De aanvraag ligt in het centrum van Leuven, de meeste voorzieningen (kerk, station, scholen, buurtwinkels,...) liggen binnen

wandelafstand. Gezien het uitrustings- en ontsluitingsniveau van de omgeving is een verdichting van het wonen niet uitgesloten en kan wel ingestemd worden met het optimaal aanwenden van de beschikbare bouwgronden.

Het project voorziet in 33 woonegelegenheden, die elk over voldoende wooncomfort beschikken inzake lichtinval, privacy en aanwezigheid van buitenruimte. Elk appartement beschikt ook over een individuele berging. Het project voorziet in appartementen met één tot drie slaapkamers. In het ontwerp is dus gestreefd naar een goede mix van woonvormen. Een verdichtingsproject en het principe van appartementen zijn dus op zich vanuit stedenbouwkundig oogpunt op die centraal gelegen plek binnen Leuven zeker aanvaardbaar. De draagkracht van het terrein wordt niet overschreden.

i) De aanvraag valt onder de toepassing van de algemene bouwverordening van de stad Leuven. De voorliggende aanvraag is onder meer inzake bouwlagen in strijd met de verordening. In de algemene bouwverordening is vooropgesteld dat elk bouwwerk op het gehele grondgebied valt onder de toepassing van de algemene bouwverordening, maar er zijn wel afwijkingsbepalingen voorzien op de bepalingen, maar dit slechts mits de nodige motivatie.

Art. 1.2.2. van de algemene bouwverordening bepaalt dat er een formele motiveringsplicht is waarbij duidelijkheid wordt gegeven op welke punten allemaal wordt afgeweken van de verordening (opsomming van de artikelnummers, de aard van de afwijking en de motivatie). Noch in de verklarende nota bij de aanvraag, noch in andere documenten werd deze motivatienota verwerkt. Wel kan vastgesteld worden dat de aard van de aanvraag valt onder het type bouwwerken waarvoor afwijkingen kunnen gevraagd worden, zijnde een project van grote omvang op een site met zeer specifieke kenmerken. In de toelichting die wordt gegeven in de algemene bouwverordening inzake de afwijkingmogelijkheden, wordt duidelijk aangegeven dat de verordening gemaakt is met het oog op invulprojecten en niet op projecten die zelf een nieuwe ruimtelijke context creëren.

Hier dient vastgesteld dat het betrokken perceel geschikt is voor bebouwing in hoofdzaak in functie van het driehoekige pleintje tussen de Frans Nensstraat, Constantin Meunierstraat en de Hendrik Consciencestraat. Het betreft hier een volledige wand van het plein die moet worden afgewerkt. De bebouwing sluit aan op de bestaande schoolgebouwen die qua kroonlijsthoogte, aantal bouwlagen en hoogte van bouwlagen een uitzondering vormen binnen het bestaande woonweefsel. Verder vinden we in de omgeving zowel bebouwing bestaande uit twee, drie en vier bouwlagen. Achteraan sluit het project zelfs aan op een woontoren met zeven bouwlagen. Er kan dus niet gesproken worden van een overheersende typologie waar naar kan teruggegrepen worden. Bovendien heeft de site vanuit de omliggende straten een belangrijke zichtlocatie. Enkel de bebouwing aan de Parkstraat vereist dat er een aansluiting plaatsvindt, maar aan de Constantin Meunierstraat en de Weldadigheidsstraat kan niet over een invulproject gesproken worden. De locatie heeft heel specifieke kenmerken die kunnen verantwoorden dat niet zomaar de typologie van bescheiden woningen met twee of drie bouwlagen wordt aangehouden, zoals die voorkomt aan de Frans Nensstraat en de Hendrik Consciencestraat. De plek vraagt om een aangepaste bouwvorm, waarbij een zekere accentuering van de hoeken van het nieuwe plein niet misplaatst zijn en het perceel ook een ietwat zwaarder bouwprogramma kan dragen. Voorlopig dient echter gesteld dat de aanvraag in diverse opzichten afwijkt van de algemene bouwverordening en een afwijking zonder motivering door de aanvrager niet tot de mogelijkheden van de bouwverordening hoort.

j) Gezien een openbaar onderzoek plaatsvond, kan eventueel ook gebruik gemaakt worden van de generieke afwijkingmogelijkheden zoals deze vervat zijn in art. 4.4.1. van de Vlaamse

Codex Ruimtelijke Ordening. Voor de toepassing van deze afwijkingsbepalingen is geen motivering door de aanvrager vereist. In art. 4.4.1. is bepaald dat kan afgeweken worden inzake de afmeting en inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Er kan echter niet afgeweken worden inzake bestemming, aantal bouwlagen of maximale V/T-index.

k) Inzake het aantal bouwlagen stelt art. 2.7. van de verordening vast dat deze het midden moeten houden tussen het aantal bouwlagen van de aanpalende gebouwen. Hiervoor dient er naar de straat/straatwand gekeken te worden. Het bestaande schoolgebouw bestaat uit twee bouwlagen met een uitzonderlijk hoge plafondhoogte. Artikel 2.7.3. van ABL stelt dat bij panden met een zeer grote verdiepingshoogte het toegelaten is om aan de achterzijde van het gebouw méér bouwlagen te voorzien dan aan de straatzijde. Het bestaande schoolgebouw wordt voorzien van een tweede “interne voorgevel. Zo kan men aan de achterzijde van het gebouw de bestaande verdieping opdelen om zo twee duplexen te voorzien en aan de voorzijde, tussen de nieuwe en bestaande voorgevel blijven de bestaande verdiepingsvloeren behouden en ingericht als inpandig terras.

Aan de zijde van de Parkstraat sluit de nieuwe bebouwing aan op een pand bestaande uit 2 bouwlagen. De nieuwe bebouwing bestaat uit drie bouwlagen en is dus niet in overeenstemming met artikel 2.7.3. van de verordening. De kroonlijsthoogte van de nieuwbouw ligt ook hoger dan deze van de aanpalende woning, hetgeen in strijd is met art. 2.7.2. van de verordening dat stelt dat de kroonlijsthoogte van een gebouw in gesloten bebouwing niet lager is dan de laagste aanpalende kroonlijst en niet hoger is dan de hoogste aanpalende kroonlijst.

De twee kopgebouwen voldoen ook niet aan art. 2.7.3 van de verordening voor wat betreft het aantal bouwlagen. De kopgebouwen beschikken telkens over een bouwlaag meer dan het aanpalend gebouw. De aanvrager stelt dat deze volumes moeten aanzien worden als open bebouwing en art. 2.7.7 van de verordening stelt dat gebouwen in open verband qua kroonlijsthoogte en aantal bouwlagen moeten aansluiten bij de “gemiddelde bebouwing” in de straat. De aanvrager stelt dat gerekend over de totale lengte van het project het gemiddeld aantal bouwlagen 3.5 bedraagt, wat overeenkomt met het gemiddeld aantal bouwlagen in de omgeving. Het betreft hier echter geen gebouw in open bouwvorm en deze rekenwijze van gemiddeld aantal bouwlagen en interpretatie van art. 2.7.7 is ook niet correct.

Vermits een afwijking op bouwlagen niet mogelijk is met art. 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en de afwijking binnen de algemene verordening zelf bij gebrek aan een motivatienota tot afwijking niet kan, komt de aanvraag dan ook niet voor vergunning in aanmerking. Ondergeschikt zijn andere kleinere afwijkingen vast te stellen die louter op afmetingen betrekking hebben (bouwdiepte kopgebouw, minimum diepte terrassen), en waarvoor een afwijking wel zou kunnen overwogen worden. Gezien de aanvraag echter momenteel niet voor vergunning in aanmerking komt leidt deze toetsing te ver.

l) De beroepsindiener en verschillende bezwaarindieners tijdens het openbaar onderzoek halen aan dat door het project een open groene openbare ruimte in het centrum van de stad verloren gaat. Het grote grasveld waar het project wordt gerealiseerd is echter geen openbaar domein, het betreffen percelen in eigendom van de Stad Leuven. Terreinen en percelen binnen een woongebied zijn bestemd voor het bouwen van allerlei projecten en kunnen ten allen tijden ontwikkeld worden. Eventuele bestaande privileges van open zicht op en het gebruik van een onbebouwd terrein brengt geen rechten met zich mee indien deze gronden in aanmerking komen voor bebouwing. Daarnaast kan ook aangehaald worden dat in het

voorliggend project de bebouwing zeer compact is opgevat, waardoor er nog veel open ruimte behouden blijft, die wel een echt openbaar karakter zal krijgen.

Daarnaast werden er tijdens het openbaar onderzoek verschillende bezwaren geuit over het verdwijnen van de bestaande parkeerplaatsen, de bomen en het basketbalplein. Deze voorzieningen maken echter deel uit van het openbaar domein en maken geen deel uit van de voorliggende aanvraag. Bij de behandeling van de bezwaarschriften werd wel reeds de intentie geuit dat de stad Leuven bij de heraanleg van het openbaar domein rekening zal houden met het riolerings- en waterleidingsstelsel, de groenaanleg, de parkeerproblematiek en de sport-, spel- en ontspanningsinfrastructuur. Er werd reeds een voorontwerp gepresenteerd aan de omwonenden tijdens een infovergadering op 25 juni 2013. Toen werd ook afgesproken om de buurt verder te betrekken in het ontwerp van het plein.

De inrit tot de ondergrondse parking wordt wel ingericht op het openbaar domein, maar zal een beperkte impact hebben op de heraanleg van het plein. In verband met deze toegangsweg tot de ondergrondse parking werd de stedenbouwkundige aanvraag voorgelegd aan de gemeenteraad. In zitting van 24 maart 2014 werd beslist de werken zoals voorgesteld goed te keuren.

m) Uit de voorgaande beschouwingen blijkt dat het voorliggend project niet voldoet aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes en in strijd is met de bepalingen van algemene bouwverordening van de stad Leuven. Het ontwerp is qua schaal, bouwdichtheid en architecturale vormgeving wel verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. Een verdichtingsproject rekening houdend met bovenstaande opmerkingen, zou eventueel wel in aanmerking komen voor een vergunning.

Conclusie

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

- het voorliggend project niet voldoet aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes;*
 - de afwijkingen op de algemene bouwverordening van de stad Leuven werden niet gemotiveerd door een verplichte verantwoordingsnota, en een afwijking op basis van de generieke afwijkingsmogelijkheden van het art. 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is ook niet mogelijk gezien dit slechts op beperkte afwijkingen mag betrekking hebben, en niet op bouwlagen*
- ...*

Na de hoorzitting van 4 november 2014 verklaart de verwerende partij het beroep van de verzoekende partij op 6 november 2014 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning aan de tweede tussenkomende partij. De verwerende partij beslist:

“...

5.6 Beoordeling

De beroeper stelt in vraag of de behandeling via de reguliere procedure hier correct plaatsvindt. Hiervoor wordt verwezen naar artikel 4.7.1. van VCRO:

Art. 4.7.1. §1: Er bestaan twee onderscheiden administratieve procedures voor de toekenning van een vergunning:

- 1° een reguliere procedure, vermeld in afdeling 2;*
- 2° een bijzondere procedure, vermeld in afdeling 3, voor handelingen van algemeen belang of voor aanvragen ingediend door publiekrechtelijke [...] rechtspersonen.*

§2. In afwijking van §1 worden volgende aanvragen overeenkomstig de reguliere procedure ingediend en behandeld:

1° aanvragen uitgaande van een sociale woonorganisatie, vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

2° aanvragen voor vergunningen waaraan een [...] last verbonden moet worden ingevolge artikel [...] 4.2.5 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De aanvraag gaat uit van “Dijledal. Sociale Huisvesting Leuven”, in ‘t kort “Dijledal”, een burgerlijke vennootschap die de rechtsvorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk heeft aangenomen, zoals bepaald in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en actief is in het Vlaamse Gewest. De voorliggende aanvraag gaat dus uit van een sociale woonorganisatie en is volgens artikel 4.7.1. §2 correct via de reguliere procedure behandeld.

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

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

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. De ingediende plannen en nota's verschaffen onvoldoende duidelijkheid inzake het afkoppelen van het hemelwater. Volgens de aanstiplijst worden er geen hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en groendaken voorzien. In de MER-screeningsnota wordt aangehaald dat de daken uitgevoerd worden als groendaken en dat het dak van de ondergrondse parking zal afwateren naar een infiltratiebekken. Op de plannen zijn noch de infiltratiebekkens, noch de hemelwaterputten weergegeven. Dit heeft te maken met het feit dat de omgevingsaanleg in een apart dossier is vervat en het technisch meer haalbaar is om de nodige voorzieningen op te nemen in deze omgeving. Het aparte dossier heeft te maken met de eigendomsstructuur en nog te nemen andere technische beslissingen inzake de nutsleidingen. Niettemin kan een vergunning slechts worden verleend wanneer binnen deze vergunning zelf al de nodige maatregelen worden getroffen, gezien er anders geen enkele waarborg wordt gecreëerd tot effectieve afkoppeling. Een vergunning kan niet afhankelijk worden gemaakt van een later nog te nemen beslissing die buiten het enige toedoen van de aanvrager valt.

De aanvrager stelt reeds voor om de bedaking in groendaken uit te voeren, wat tot een vrijstelling van het hergebruik leidt, en wat een vermindering van het af te voeren hemelwater inhoudt. Het feit dat in de aanstiplijst ook de optie hergebruik is meegenomen maakt niet dat dit ook zo moet worden uitgevoerd, de aanstiplijst is niet meer dan een ondersteunend

instrument om de verordening toe te passen. De keuze voor groendaken is ook ingegeven door de problemen die worden verwacht voor hergebruik bij sociale huisvesting, en is mogelijk in toepassing van het art. 9§2 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Niettemin blijft er hemelwater dat nog verder op eigen terrein moet gehouden worden, in het geval van groendaken dient de combinatie met infiltratievoorzieningen worden vooropgesteld. Daarbij dient nog de helft van de oppervlakte van het dak in rekening gebracht te worden (art. 10 §4. 4° van de gewestelijke verordening). Deze infiltratievoorzieningen kunnen technische verschillende uitvoeringen krijgen in functie van de ondergrond.

In deze dient vooropgesteld te worden dat binnen het terrein van de aanvraag zelf, zijnde in dit geval onder de constructies of de garage-afrit, de nodige infiltratievoorzieningen moeten worden aangelegd. Wanneer later gelijkwaardige of betere alternatieven in de omgevingsaanleg kunnen worden geboden en vergund zijn, kan dan mogelijk afgezien worden van deze eerst geboden oplossing, zonder dat de gedeeltelijke niet-uitvoering van de vergunning tot een verval van de vergunning kan leiden of de voorschriften van de gewestelijke verordening geschonden worden.

d) In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 (BS 29/04/2013) dient er voor de aanvraag een project MER-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-MER-besluit). Een screeningsnota maakt deel uit van het aanvraagdossier. Er wordt ingegaan op de disciplines waterkwaliteit en -kwantiteit, grondwater, bodem, landschap, geluid, geur en mobiliteit.

In de nota zijn de mogelijke effecten onderzocht en worden milderende maatregelen toegelicht. Uit de projectscreening kan geconcludeerd worden dat met het renoveren van een oud schoolgebouw tot 8 sociale appartementen en de nieuwbouw van 22 sociale appartementen en 3 sociale rijwoningen geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn in de huidige opstelling en rekening houdende met de reeds voorziene maatregelen.

e) De aanvraag valt onder de toepassing van de verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg. In het ontwerp zijn 33 parkeerplaatsen ondergronds opgenomen. Volgens de verordening moet voor sociale woningen minimum 1 parkeerplaats per wooneenheid worden voorzien. Met 33 parkeerplaatsen voor 33 wooneenheden is voldaan aan de parkeerverordening. Verder zijn er in de kelder 41 fietsenstallingen voorzien. Hierdoor voldoet de aanvraag aan de verordening die oplegt dat minimum 1 fietsenstalling per wooneenheid moet worden voorzien.

f) De gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 5 juni 2009, is van toepassing op de voorliggende aanvraag, aangezien het gaat om meergezinswoningen met toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan 2 niveaus en met meer dan 6 wooneenheden. De gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid, dienen te voldoen aan deze verordening inzake toegankelijkheid.

De normen voor bouwelementen hebben betrekking op:

- algemene bepalingen, art. 11 tot en met 13: Het traject naar de delen van een constructie die de publiek toegankelijke functie vervullen, moet met gids- of geleidelijnen aangeduid worden;

- looppaden, art. 14 tot en met 17: de looppaden naar de verschillende gebouwen maken geen deel uit van de voorliggende aanvraag en kunnen pas beoordeeld worden bij de aanvraag omtrent de buitenaanleg. Er moet een minimale vrije doorgangsbreedte van 1.50m gegarandeerd worden. Bij een versmalling die zich over meer dan 120 cm uitstrekt, moet ter hoogte van die versmalling een doorgang van minstens 120 cm gegarandeerd worden en minstens elke tien meter, alsook aan het begin en het einde van de versmalling voor een vrije en vlakke draairuimte wordt gezorgd;
- niveauverschillen, art. 18 tot en met 21: Tussen de binnen- en buitenruimte zit meer dan 2cm verschil. Hier wordt echter geen helling voorzien om dit niveauverschil te overbruggen. Intern, in de lange hal van het gerenoveerd schoolgebouw, worden hoogteverschillen van 0.22m overbrugd met een helling van circa 7.2%. Er wordt een obstakelvrije doorgangsbreedte van minimaal 1.20m gegarandeerd. Bij een verschil van meer dan 0.18m dient dit verschil echter overbrugd te worden door een combinatie van trap en helling, trap en lift of helling en lift. Dit is niet het geval. In de inkomhal wordt ook een hoogte van circa 0.42m overbrugd door een helling met hellingsgraad van 6.25%. Deze helling wordt eveneens enkel door een helling overbrugd, terwijl er een combinatie nodig is. De appartementen zijn langs deze inkomhal enkel via de trap bereikbaar, er is enkel een hal in de nieuwe centrale circulatie-as voorzien;
- toegangen en deuropeningen, art. 22 tot en met 26: Alle toegangsdeuren, waarop dit besluit van toepassing is, moeten voldoen aan deze bepalingen;
- parkeerplaatsen, art. 27: 6% van het totaal aantal parkeerplaatsen dient aangepast en voorbehouden te zijn. In dit geval moeten er minimaal 2 plaatsen voorzien worden, op de plannen staan 3 voorbehouden plaatsen aangegeven. Deze autostaanplaatsen voldoen echter niet aan de bepalingen in art. 27. Deze staanplaatsen zijn slechts 5m diep, terwijl een diepte van minimum 6m wordt opgelegd;
- vaste inrichtingselementen: art. 28 tot en met 29.

Het voorliggend ontwerp voldoet momenteel nog niet volledig aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid. Mits een aantal beperkte aanpassingen kan het ontwerp wel in regel worden gesteld. Overeenkomstig artikel 11 van deze verordening zal in de stedenbouwkundige vergunning in algemene termen opgelegd worden dat de normbepalingen van hoofdstuk 3 dienen te worden nageleefd.

g) De aanvraag is deels gelegen binnen het beschermd stadsgezicht 'Stadsschool en onmiddellijke omgeving te Leuven, beschermd bij MB van 16 april 2010 tot wijziging van het MB van 8 juni 1995. Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant, bracht op 13 februari 2014 het volgende voorwaardelijk gunstig advies uit:

"Afweging vanuit het standpunt van bouwkundig erfgoed:

De aangevraagde werken werden vooraf besproken met en goed bevonden door onze dienst.

Afweging vanuit het standpunt van archeologie:

Gezien de recente resultaten van de proefsleuven, is er geen bezwaar tegen de aangevraagde werken vanuit archeologisch standpunt, mits de vondstmeldingsplicht wordt nageleefd.

Advies:

Gelet op de bovenstaande argumenten wordt over deze aanvraag gunstig advies uitgebracht, mits naleving van de vondstmeldingsplicht (Decreet van 30 juni 1993 houdende de bescherming van het Archeologisch Patrimonium en latere wijzigingen, art. 8).

Overeenkomstig artikel 4.3.3. uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de voorliggende aanvraag niet strijdig met de hierboven aangehaalde direct werkende normen uit het beleidsveld Onroerend Erfgoed.

In artikel 11 § 4 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten staat dat de aanvrager verplicht is om een machtiging te bekomen voor het uitvoeren van werken.

Dit advies is tevens de machtiging voor het uitvoeren van de aangevraagde werken aan het beschermde stadsgezicht.”

De beroepsindiener stelt in zijn beroepschrift dat er op onvoldoende wijze werd nagegaan welke impact het project zal hebben op het beschermd monument, zijnde de oude school, en het stadsgezicht.

Naar aanleiding van het beroep werd het dossier dan ook voorgelegd aan de Expertencommissie. De Expertencommissie Onroerend Erfgoed bracht op 29 augustus 2014 het volgende gunstig advies uit:

“De commissie stelt vast dat het bouwproject de afbakening respecteert van het stadsgezicht, zoals aangepast bij ministerieel besluit van 16 april 2010, waarvan de commissie de gronden niet in vraag stelt. De sloop- en nieuwbouwaspecten vallen buiten de beschermde zone, binnen de grenzen van het stadsgezicht is er sprake van restauratie en herbestemming volgend de regels van de kunst.

De commissie is daarenboven van oordeel dat het project de beleving van het stadsgezicht optimaliseert. Het aan te passen schoolgebouw geeft vandaag met blinde gevels uit op het Conscienceplein. Deze gevels hebben het karakter van wachtgevels. Door het verwijderen van de schoolvleugel langsheen het plein, het aldus opentrekken van de voormalige speelplaats en de integreren van deze ruimte in het openbaar domein, worden de aantrekkelijke binnengevels van het schoolcomplex zichtbaar en toegankelijk voor de buitenwereld. De toegevoegde nieuwbouwwolumes verbinden de historische gebouwen met de omgeving, onttrekken de overblijvende blinde gevels, alsook de tuinen en achtergevels van de aangrenzende gebouwen aan het zicht, en resulteren zo in een visueel kwaliteitsvoller perspectief. De commissie beoordeelt de aanvraag derhalve positief.”

De Expertencommissie is dus net als Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant van mening dat het project een positieve impact heeft op de beleving van het stadsgezicht. Door het project zullen de waardevolle gevels van het schoolgebouw zichtbaar worden en worden storende blinde gevels en zichten op achtergevels aan het zicht onttrokken.

h) In principe is appartementsbouw niet uitgesloten in een woongebied. Met het voorgesteld ontwerp wordt op perceelsniveau een dichtheid van 78 woningen per hectare gerealiseerd, wat binnen het centrum van Leuven zeker aanvaardbaar is. De aanvraag ligt in het centrum van Leuven, de meeste voorzieningen (kerk, station, scholen, buurtwinkels,...) liggen binnen wandelafstand. Gezien het uitrustings- en ontsluitingsniveau van de omgeving is een verdichting van het wonen niet uitgesloten en kan wel ingestemd worden met het optimaal aanwenden van de beschikbare bouwgronden.

Het project voorziet in 33 woongelegenheden, die elk over voldoende wooncomfort beschikken inzake lichtinval, privacy en aanwezigheid van buitenruimte. Elk appartement beschikt ook over een individuele berging. Het project voorziet in appartementen met één tot drie slaapkamers. In het ontwerp is dus gestreefd naar een goede mix van woonvormen. Een verdichtingsproject en het principe van appartementen zijn dus op zich vanuit stedenbouwkundig oogpunt op die centraal gelegen plek binnen Leuven zeker aanvaardbaar. De draagkracht van het terrein wordt niet overschreden.

i) De aanvraag valt onder de toepassing van de algemene bouwverordening van de stad Leuven. De voorliggende aanvraag is inzake bouwlagen, de bouwdiepte (plaatselijk) en kroonlijsthoogte in strijd met de verordening. In de algemene bouwverordening is

vooropgesteld dat elk bouwwerk op het gehele grondgebied valt onder de toepassing van de algemene bouwverordening, maar er zijn wel afwijkingsbepalingen voorzien op de bepalingen, maar dit slechts mits de nodige motivatie.

Art. 1.2.2. van de algemene bouwverordening bepaalt dat er een formele motiveringsplicht is waarbij duidelijkheid wordt gegeven op welke punten allemaal wordt afgeweken van de verordening (opsomming van de artikelnummers, de aard van de afwijking en de motivatie). De aanvraag valt onder het type bouwwerken waarvoor afwijkingen kunnen gevraagd worden, zijnde een project van grote omvang op een site met zeer specifieke kenmerken. In de toelichting die wordt gegeven in de algemene bouwverordening inzake de afwijkingmogelijkheden, wordt duidelijk aangegeven dat de verordening gemaakt is met het oog op invulprojecten en niet op projecten die zelf een nieuwe ruimtelijke context creëren. De formele motivering ontbrak bij de aanvraag en wordt aangebracht tijdens de hoorzitting. Deze motivering maakt deel uit van de dossiersamenstelling in het kader van de beoordeling van de afwijking en valt buiten de zaken die tot de normale dossiersamenstelling behoren. De motiveringsnota staat ook los van de verplichting tot houden van een openbaar onderzoek, dat in voorliggend geval slechts verplicht was omwille van de afmetingen van het gebouw. Het toevoegen van deze nota wijzigt aldus niets aan het project en kan aanvaard worden binnen de beroepsprocedure.

Inzake het aantal bouwlagen stelt art. 2.7. van de verordening vast dat deze het midden moeten houden tussen het aantal bouwlagen van de aanpalende gebouwen. Hiervoor dient er naar de straat/straatwand gekeken te worden. Het bestaande schoolgebouw bestaat uit twee bouwlagen met een uitzonderlijk hoge plafondhoogte. Artikel 2.7.3. van ABL stelt dat bij panden met een zeer grote verdiepingshoogte het toegelaten is om aan de achterzijde van het gebouw méér bouwlagen te voorzien dan aan de straatzijde. Het bestaande schoolgebouw wordt voorzien van een tweede “interne” voorgevel. Zo kan men aan de achterzijde van het gebouw de bestaande verdieping opdelen om zo twee duplexen te voorzien en aan de voorzijde, tussen de nieuwe en bestaande voorgevel blijven de bestaande verdiepingsvloeren behouden en ingericht als inpandig terras.

Aan de zijde van de Parkstraat sluit de nieuwe bebouwing aan op een pand bestaande uit 2 bouwlagen. De nieuwe bebouwing bestaat uit drie bouwlagen en is dus niet in overeenstemming met artikel 2.7.3. van de verordening. De kroonlijsthoogte van de nieuwbouw ligt ook hoger dan deze van de aanpalende woning, hetgeen in strijd is met art. 2.7.2. van de verordening dat stelt dat de kroonlijsthoogte van een gebouw in gesloten bebouwing niet lager is dan de laagste aanpalende kroonlijst en niet hoger is dan de hoogste aanpalende kroonlijst.

De twee kopgebouwen voldoen ook niet aan art. 2.7.3 van de verordening voor wat betreft het aantal bouwlagen. De kopgebouwen beschikken telkens over een bouwlaag meer dan het aanpalend gebouw. De aanvrager stelt dat deze volumes moeten aanzien worden als open bebouwing en art. 2.7.7 van de verordening stelt dat gebouwen in open verband qua kroonlijsthoogte en aantal bouwlagen moeten aansluiten bij de “gemiddelde bebouwing” in de straat. De aanvrager stelt dat gerekend over de totale lengte van het project het gemiddeld aantal bouwlagen 3.5 bedraagt, wat overeenkomt met het gemiddeld aantal bouwlagen in de omgeving. Het betreft hier echter geen gebouw in open bouworde en deze rekenwijze van gemiddeld aantal bouwlagen en interpretatie van art. 2.7.7 is ook niet correct. Ondergeschikt zijn andere kleinere afwijkingen vast te stellen die louter op afmetingen betrekking hebben (bouwdiepte kopgebouw, minimum diepte terrassen).

Hier dient vastgesteld dat het betrokken perceel geschikt is voor bebouwing in hoofdzaak in functie van het driehoekige pleintje tussen de Frans Nensstraat, de Constantin Meunierstraat en de Hendrik Consciencestraat. Het betreft hier een volledige wand van het plein die moet worden afgewerkt. De bebouwing sluit aan op de bestaande schoolgebouwen die qua kroonlijsthoogte, aantal bouwlagen en hoogte van bouwlagen een uitzondering vormen binnen het bestaande woonweefsel. Verder vinden we in de omgeving zowel bebouwing bestaande uit twee, drie als vier bouwlagen. Achteraan sluit het project zelfs aan op een woontoren met zeven bouwlagen. Er kan dus niet gesproken worden van een overheersende typologie waar naar kan teruggegrepen worden. Bovendien heeft de site vanuit de omliggende straten een belangrijke zichtlocatie. Enkel de bebouwing aan de Parkstraat vereist dat er een aansluiting plaatsvindt, maar aan de Constantin Meunierstraat en de Weldadigheidsstraat kan niet over een invulproject gesproken worden. De locatie heeft heel specifieke kenmerken die kunnen verantwoorden dat niet zomaar de typologie van bescheiden woningen met twee of drie bouwlagen wordt aangehouden, zoals die voorkomt aan de Frans Nensstraat en de Hendrik Consciencestraat. De plek vraagt om een aangepaste bouwvorm, waarbij een zekere accentuering van de hoeken van het nieuwe plein niet misplaatst zijn en het perceel ook een ietwat zwaarder bouwprogramma kan dragen. Het ontwerp is qua schaal, bouwdichtheid en architecturale vormgeving verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

j) De beroepsindiener en verschillende bezwaarindieners tijdens het openbaar onderzoek halen aan dat door het project een open groene openbare ruimte in het centrum van de stad verloren gaat. Het grote grasveld waar het project wordt gerealiseerd is echter geen openbaar domein, het betreffen percelen in eigendom van de Stad Leuven. Terreinen en percelen binnen een woongebied zijn bestemd voor het bouwen van allerhande projecten en kunnen ten allen tijden ontwikkeld worden. Eventuele bestaande privileges van open zicht op en het gebruik van een onbebouwd terrein brengt geen rechten met zich mee indien deze gronden in aanmerking komen voor bebouwing. Daarnaast kan ook aangehaald worden dat in het voorliggend project de bebouwing zeer compact is opgevat, waardoor er nog veel open ruimte behouden blijft, die wel een echt openbaar karakter zal krijgen.

Daarnaast werden er tijdens het openbaar onderzoek verschillende bezwaren geuit over het verdwijnen van de bestaande parkeerplaatsen, de bomen en het basketbalplein. Deze voorzieningen maken echter deel uit van het openbaar domein en maken geen deel uit van de voorliggende aanvraag. Bij de behandeling van de bezwaarschriften werd wel reeds de intentie geuit dat de stad Leuven bij de heraanleg van het openbaar domein rekening zal houden met het riolerings- en waterleidingsstelsel, de groenaanleg, de parkeerproblematiek en de sport-, spel- en ontspanningsinfrastructuur. Er werd reeds een voorontwerp gepresenteerd aan de omwonenden tijdens een infovergadering op 25 juni 2013. Toen werd ook afgesproken om de buurt verder te betrekken in het ontwerp van het plein.

De inrit tot de ondergrondse parking wordt wel ingericht op het openbaar domein, maar zal een beperkte impact hebben op de heraanleg van het plein. In verband met deze toegangsweg tot de ondergrondse parking werd de stedenbouwkundige aanvraag voorgelegd aan de gemeenteraad. In zitting van 24 maart 2014 werd beslist de werken zoals voorgesteld goed te keuren.

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

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats;*
- de voorgestelde dichtheid in het project en het bouwprogramma met appartementen is gepast binnen deze kernstedelijke context;*

- gezien de specifieke kenmerken van de plaats en van het project, kan een afwijking van de algemene bouwverordening worden toegestaan inzake de verschillende afmetingen van het gebouw. Een zeker hoekaccent is gepast op deze plaats;
- de schaal en het architecturaal karakter van de nieuwe bebouwing zal tot een goede integratie op deze plaats leiden;
- er zijn voldoende parkeerplaatsen binnen het project;
- de woongelegenheden beschikken over een voldoende woonkwaliteit. [...]

7. Besluit

[...]

De aanvraag ingediend door de heer Erik Thora, directeur cvba Dijledal, Lolanden 8, 3010 Leuven(Kerssel-Lo), inzake het renoveren van een oud schoolgebouw tot 8 sociale appartementen en de nieuwbouw van 22 sociale appartementen en 3 sociale rijwoningen, gelegen hoek Weldadigheidsstraat 74/76, Constantijn Meunierstraat 1 en Parkstraat 96 te Leuven, kadastraal bekend afdeling 2, sectie C, perceelnummers 500b5, 500c5, 500d5, 500e4 en 504t, te vergunnen, met volgende voorwaarden:

- de aanvraag wordt in overeenstemming gebracht met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, door het plaatsen van de nodige infiltratievoorzieningen;
 - de normbepalingen van hoofdstuk 3 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid worden nageleefd;
 - het decreet van 8 mei 2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd;
 - de relevante voorwaarden uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 25 april 2014 worden stipt nageleefd (als bijlage).
- ...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat de verzoeken tot tussenkomst tijdig en regelmatig zijn ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij argumenteert dat zij een natuurlijke persoon is die rechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing in de zin van artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO. Meer bepaald betoogt de verzoekende partij – tevens aan de hand van een illustratie – dat het project net tegenover haar woning zal worden gerealiseerd. Het project zal door zijn omvang een aanzienlijke impact hebben op de buurt. De verzoekende partij wijst erop dat zij reeds in haar bezwaarschrift argumenteerde dat de vergunningsaanvraag niet kon worden goedgekeurd, en dat er pas op de hoorzitting een motiveringsnota werd ingediend waarin een

poging ondernomen werd de afwijkingen op de ABL te verantwoorden. De overige punten van het beroepschrift van de verzoekende partij werden gewoon genegeerd. Het uitzicht van het gehele project blijkt nog niet gekend te zijn. Door het project wordt een open en groene ruimte volledig weggenomen. De open ruimte boven het grasplein werd ook niet uit het beschermd stadsgezicht gehaald. Het is onzeker of er nog sprake zal zijn van enig groen voor het huis van de verzoekende partij. Het enige wat zeker is, is dat er een grote toename aan hoge bebouwing is en dat het groene uitzicht van de verzoekende partij volledig zal verdwijnen. De woonkwaliteit van de verzoekende partij wordt op die manier op onrechtmatige wijze aangetast.

2.

De verwerende partij gedraagt zich wat het belang van de verzoekende partij betreft naar de wijsheid van de Raad.

3.

De eerste tussenkomende partij neemt omtrent het belang van de verzoekende partij als dusdanig geen standpunt in.

4.

De tweede tussenkomende partij roept een gebrek aan belang bij de vordering in, en stelt dat de verzoekende partij zich, ter staving van zijn belang bij het verzoekschrift, *“veelal beperkt tot een opsomming van de onwettigheid waarmee het bestreden besluit volgens verzoekende partij zou behept zijn”*. De verzoekende partij stelt volgens de tweede tussenkomende partij enkel dat het uitzicht van het project onbekend zou zijn omdat het openbaar domein dat met het project wordt ingenomen in de toekomst zal worden heraangelegd door de stad Leuven en dat er omtrent de heraanleg weinig bekend zou zijn, terwijl die heraanleg niet het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing. Het ingeroepen nadeel dat het onzeker is of er, ingevolge de realisatie van het project, nog groen aanwezig zal zijn in de omgeving zijn woning, betreft volgens de tweede tussenkomende partij een hypothetisch nadeel. Het nadeel mist feitelijke grondslag aangezien er meer groen voorzien wordt dan heden het geval is. De beoogde inplanting van de appartementen en woningen bevinden zich hoe dan ook op een zekere afstand van de woning van de verzoekende partij. De verzoekende partij maakt aldus niet aannemelijk hinder of nadelen in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° van de VCRO te zullen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

5.

De verzoekende partij repliceert in de wederantwoordnota dat de tweede tussenkomende partij ten onrechte stelt dat de verzoekende partij niet aantoonbaar hinder of nadelen te zullen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. De verzoekende partij toonde bij situatieschetsen duidelijk aan dat haar woning gelegen is tegenover de plaats waar het project zal worden gebouwd en tegenover de grote groene ruimte die ingevolge het project zal verdwijnen. Tevens wees de verzoekende partij erop dat ingevolge de bestreden beslissing een beschermd stadsgezicht tegenover haar woning zal verdwijnen. Tevens wees de verzoekende partij op de waterproblematiek. Zoals de verzoekende partij in het kader van het openbaar onderzoek heeft gemeld, is er reeds sprake van een overbelasting van de riolering, zodat diens kelder regelmatig onder water staat. De tweede tussenkomende partij kan niet worden gevolgd dat de door de verzoekende partij aangehaalde onwettigheden niet in verband staan tot de hinder en de nadelen die de verzoekende partij ondervindt. Immers zou onder meer de omvang van het project zonder de toegestane afwijkingen, niet mogelijk zijn. De verzoekende partij deed ten slotte het nodige om tijdens het openbaar onderzoek zijn bezwaren te uiten, alsook diende hij beroep in tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven.

6.

De tweede tussenkomende partij betoogt in de laatste schriftelijke uiteenzetting dat de verzoekende partij in de wederantwoordnota wezenlijk niets toevoegt aan de uiteenzetting van haar belang zoals vermeld in het verzoek tot vernietiging. Vermits de door verzoekende partij ingeroepen hinder en nadelen louter verband houden met de onwettigheden waarmee het bestreden besluit behept zou zijn, volstaat het te verwijzen naar het ongegrond karakter van de door de verzoekende partij ingeroepen middelen.

Beoordeling door de Raad

1.

Luidens het op het ogenblik van het instellen van het verzoekschrift geldende artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3°, VCRO kan onder meer elke natuurlijke persoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing beroep instellen bij de Raad.

Deze bepaling vereist niet dat een verzoekende partij hinder of nadelen die het gevolg zijn van de bestreden vergunningsbeslissing moet ondervinden.

Het volstaat dat zij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen van de bestreden vergunningsbeslissing bestaat.

Deze bepaling vereist niet dat deze hinder of nadelen of het risico op het ondergaan van deze hinder of nadelen, die het gevolg moeten zijn van de beroepen vergunningsbeslissing, uitsluitend rechtstreeks door een verzoekende partij – kan of kunnen – worden ondervonden. Het volstaat dat een verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

2.

Volgens de beschrijving van het project in de bestreden beslissing heeft het voorwerp van de aanvraag betrekking op het renoveren van een oud schoolgebouw tot 8 sociale appartementen en de nieuwbouw van 22 sociale appartementen en 3 sociale rijwoningen.

De aanvraag heeft betrekking op de site op de hoek van de Weldadigheidsstraat, de Constantijn Meunierstraat en de Parkstraat in de stadswijk 'Nieuw Kwartier' te Leuven. De plaats wordt getypeerd door het driehoekige pleintje tussen de Frans Nensstraat, de Constantin Meunierstraat en de Hendrik Consciencestraat. Dit pleintje bevat een aantal publieke voorzieningen (parking, groen, sportpleintje).

Het bestaande schoolgebouw wordt gerenoveerd en onderverdeeld in acht grote duplexwoningen. Hierbij worden de twee zeer hoge bouwlagen onderverdeeld om zo vier bouwlagen te creëren. Ter hoogte van de blinde gevel gericht naar de Constantin Meunierstraat wordt een nieuw kopgebouw voorzien. Dit kopgebouw bestaat uit vijf bouwlagen. Het nieuwe kopgebouw en het bestaande schoolgebouw worden met elkaar verbonden door een nieuwe verticale circulatie-as bestaande uit een liftkoker en open passerellen.

Het bouwblok van de Parkstraat wordt afgewerkt met nieuwe bebouwing op de hoek, die bestaat uit drie bouwlagen langs de Parkstraat en op de hoek van het nieuwe plein en de Constantin Meunierstraat worden vier bouwlagen gerealiseerd. Deze bebouwing omvat in totaal 13 appartementen. Langs het nieuwe plein worden drie grondgebonden eengezinswoningen bestaande uit twee bouwlagen voorzien. Deze woningen vormen de overgang tussen het nieuwe appartementsgebouw langs de Constantin Meunierstraat en het bestaande schoolgebouw.

Onder het centrale plein en de aanpalende bebouwing wordt een grote ondergrondse parking voorzien. Hier worden in totaal 33 parkeerplaatsen, 41 fietsenstallingen, een berging per woongelegenheid en de technische ruimtes in onder gebracht. De inrit tot de ondergrondse parking wordt aangelegd op het openbaar domein en is toegankelijk langs de Frans Nensstraat, waardoor er een kruising ontstaat met de gas-, hoogspannings- en waterleidingen gelegen op de as van de Constantin Meunierstraat. Deze leidingen en de riolering worden heraangelegd.

De nieuwe ruimte die ontstaat tussen de gebouwen wordt een publiek plein, dat toegang geeft tot de omliggende woningen en de school. Dit nieuwe plein, het bestaande driehoekig plein en de speelplaats voor het oude schoolgebouw worden samengevoegd tot één grote openbare ruimte en wordt als één geheel heraangelegd. De inrichting en aanleg van deze publieke ruimte maakt geen deel uit van de aanvraag. De plannen geven een summiere weergave van een mogelijke inrichting.

3.

De verzoekende partij stelt dat het project door zijn omvang een aanzienlijke impact zal hebben op de buurt, het uitzicht van het gehele project nog niet gekend is, een open en groene ruimte volledig wordt weggenomen en het onzeker is of voor het huis van de verzoekende partij nog sprake zal zijn groen. De verzoekende partij stelt tevens dat door de grote toename aan hoge bebouwing en het verdwijnen van het groene uitzicht, de woonkwaliteit van de verzoekende partij op onrechtmatige wijze zal worden aangetast. De verzoekende partij verduidelijkt aan de hand van een situatieschets in het inleidende verzoekschrift de ligging van haar woning ten opzichte van het project.

Bij de uiteenzetting van het vijfde middel in het inleidende verzoekschrift voegt de verzoekende partij een foto van het huidige uitzicht op het plein toe, en geeft de verzoekende partij aan dat drie grote nieuwe gebouwen zullen worden opgericht met meer bouwlagen dan alle andere woningen in de buurt, zodat het uitzicht zal wijzigen. De verzoekende partij stelt tevens te vrezen dat het bestaande basketplein zal sneuvelen voor de aanleg van de ondergrondse parking, en mogelijk dichterbij de woning van de verzoekende partij zal worden aangelegd en nog meer hinder zal veroorzaken. De verzoekende partij haalt tevens aan dat het project door het verdwijnen van 17 parkeerplaatsen op het plein parkeerhinder zal veroorzaken.

4.

Volgens het inplantingsplan en terreinsnede nieuwe toestand (plan 2/10) en het plan gelijkvloers overzicht (plan 5/10) bij de bestreden beslissing wordt voorzien in een ondergrondse parking met inrit vanaf de Frans Nensstraat, nabij de woning van de verzoekende partij.

Hoewel de aanleg van de publieke ruimte volgens die plannen blijkbaar nog het voorwerp zal uitmaken van een afzonderlijke vergunningsaanvraag, vergunt de bestreden beslissing reeds de ondergrondse parking met ondergrondse inrit over het bestaande 'basketplein', en kan niet anders dan worden vastgesteld dat de aanvraag wel degelijk een impact heeft op de inrichting en het uitzicht van de bestaande publieke ruimte. Aangezien de bestreden beslissing niet voorziet in de herinrichting van dat plein, heeft de verzoekende partij geen zekerheid over het al dan niet verdwijnen van parkeerplaatsen. De bestreden beslissing brengt bijgevolg minstens onrechtstreeks wel een risico op een verhoogde parkeerdruk met zich mee.

De tweede tussenkomende partij kan niet gevolgd worden waar zij stelt dat het belang van de verzoekende partij wat het verdwijnen van het groene uitzicht betreft, louter hypothetisch is.

Bovendien kan niet redelijk worden betwist dat het uitzicht van de verzoekende partij, die vanaf haar woonst zal uitkijken op onder meer een nieuw kopgebouw met vijf bouwlagen terwijl de

bestaande toestand een groene ruimte betreft, en bijgevolg de beleving van woonkwaliteit door de verzoekende partij, wel degelijk ten gevolge de bestreden beslissing nadelig kan worden beïnvloed.

De exceptie wordt verworpen.

B. Schending van artikel 14 en 17 van het Procedurebesluit

1.

De eerste tussenkomende partij roept de onontvankelijkheid van het verzoekschrift in, en meent dat het verzoekschrift, minstens het door de eerste tussenkomende partij ontvangen exemplaar, niet regelmatig werd ondertekend overeenkomstig artikel 14 en 17 van het Procedurebesluit. Volgens de eerste tussenkomende partij staat voorgedrukt “Mr. Johan Verstraeten”, met een vermelding “loco” en een handtekening zonder duidelijk is wie tekent in de plaats van meester Verstraeten, zodat niet kan worden gecontroleerd of het verzoekschrift wel is ondertekend door een advocaat inschreven bij de balie. Nu geen schriftelijke volmacht voorligt en geen handtekening van meester Verstraeten, moet het verzoekschrift overeenkomstig artikel 17 van het Procedurebesluit worden geacht niet te zijn ingediend.

2.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat voormelde exceptie dient te worden verworpen nu het afschrift van het verzoekschrift weliswaar “loco” werd ondertekend zonder vermelding van de advocaat die in de plaats van meester Verstraeten ondertekende, maar het originele verzoekschrift evenwel “loco” werd ondertekend mét vermelding van de raadsman die “loco” tot ondertekening overging. Geen enkele bepaling schrijft volgens de verzoekende partij voor dat eensluidend verklaarde afschriften ondertekend dienen te zijn. Bovendien schrijft artikel 17 Procedurebesluit nergens voor dat de raadsman die tot ondertekening overgaat, zijn naam voluit dient te vermelden. Met haar stelling voegt de tweede tussenkomende partij een voorwaarde toe aan de procedureregels.

Beoordeling door de Raad

Artikel 14 van het Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift gedagtekend wordt en door de verzoeker of zijn raadsman wordt ondertekend.

Volgens artikel 17, §2 van het Procedurebesluit schrijft de griffier een verzoekschrift niet op het register als het verzoekschrift niet is ondertekend door de verzoeker of zijn raadsman.

Uit artikel 3 van het Procedurebesluit volgt dat een raadsman die advocaat is, optreedt als gevolmachtigde van een partij zonder dat hij daarvoor een volmacht moet kunnen voorleggen. Behalve in geval van bewijs van het tegendeel, wordt de advocaat verondersteld gemandateerd te zijn door de handelingsbekwame persoon die hij beweert te verdedigen. Een advocaat is overeenkomstig artikel 1, 1° van de Procedurereglement een persoon die als advocaat ingeschreven is op de lijst van stagiairs, het tableau van de Orde der Advocaten of een onderdaan van een lidstaat van de Europese Unie die, volgens de bepalingen van het Gerechtelijk Wetboek, gerechtigd is het beroep van advocaat uit te oefenen of een titel van advocaat te voeren.

Artikel 8, §2 Procedurebesluit voorziet verder dat de griffier de neerlegging van afschriften van het verzoekschrift, overtuigingsstukken of processtukken kan bevelen. Een ‘afschrift’ betreft volgens artikel 1, 12° van het Procedurebesluit een fotokopie of een digitale kopie.

De gebeurlijke niet-neerlegging van een afschrift van een verzoekschrift wordt niet op straffe van onontvankelijkheid gesanctioneerd, zodat de neerlegging van een afschrift van een verzoekschrift dat niet aan de vereisten van artikel 1, 12° van het Procedurebesluit voldoet omdat het geen fotokopie of digitale kopie van het originele verzoekschrift betreft, niet tot de onontvankelijkheid van de vordering kan leiden voor zover het originele verzoekschrift deugdelijk ondertekend is.

De Raad stelt vast dat het originele verzoekschrift “loco” meester Johan Verstraeten ondertekend werd door meester Anouk Janssens, wiens naam op de eerste en laatste pagina voluit wordt geschreven. Door de eerste tussenkomende partij wordt niet betwist dat mevrouw Anouk Janssens een advocaat in de zin van artikel 1, 1° van het Procedurebesluit is.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in het eerste middel de schending van artikel 4.7.1, §1 VCRO, het motiveringsbeginsel, het onpartijdigheidsbeginsel en het verbod op machtsmisbruik, in.

De verzoekende partij betoogt in een eerste middelonderdeel samengevat dat de raad van bestuur van de tweede tussenkomende partij wordt samengesteld uit leden van de gemeenteraad van de stad Leuven, zodat de stad Leuven minstens gedeeltelijk mee de werkelijke aanvrager van de vergunning is, zodat overeenkomstig artikel 4.7.1, §1, 2° VCRO de bijzondere procedure diende te worden gevolgd. De stad Leuven is zelfs eigenaar van de percelen waarop de betrokken gebouwen worden opgericht. In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt tevens erkend dat voor de percelen waarop de wegenis zal worden aangelegd, er enkel een zakelijk recht is in hoofde van de stad Leuven, zodat de tweede tussenkomende partij voor dit onderdeel zelfs geen vergunningsaanvraag kon indienen. Ondanks de betwisting van de verzoekende partij in haar beroepschrift, heeft de verwerende partij dit bezwaar kort weerlegd door te stellen dat de tweede tussenkomende partij de reguliere procedure kon volgen. Nergens weerlegt de verwerende partij het verband dat bestaat tussen de stad Leuven en de tweede tussenkomende partij. Bij arrest van 9 maart 2009 (nummer 191.171) oordeelde de Raad van State dat gelet de betrokkenheid die er bestond tussen een gemeente en de gemeentelijke vzw die de aanvraag indiende voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning, het de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar was die diende te oordelen over de vergunningsaanvraag.

In een tweede middelonderdeel betoogt de verzoekende partij dat, aangezien de leden van de gemeenteraad van Leuven zetelen in de raad van bestuur van de tweede tussenkomende partij en de gemeente eigenaar is van de gronden waar de wegenis wordt aangelegd, de beslissing van de gemeenteraad van 24 maart 2014 over de zaak van de wegen genomen is in strijd met het onpartijdigheidsbeginsel. De gemeenteraad speelde bij haar beslissing van 24 maart 2014 rechter en partij, aldus de verzoekende partij. De verwerende partij kon zich in de bestreden beslissing niet baseren op de beslissing van de gemeenteraad over de zaak van de wegen van 24 maart 2014. De onwettigheid van de beslissing van de zaak van de wegen leidt tot de onwettigheid van de bestreden beslissing.

2.

De verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat het standpunt van de verzoekende partij wat het eerste middelonderdeel betreft niet kan worden bijgetreden. Zij citeert artikel 4.7.2, §2 VCRO en artikel 1 van de statuten van de tweede tussenkomende partij, en meent dat de tweede tussenkomende partij een sociale woonorganisatie betreft, zodat de aanvraag volgens de reguliere procedure diende te worden behandeld. De bestreden beslissing is volgens de verwerende partij onder punt 5.6 'beoordeling', paragraaf a), afdoende gemotiveerd.

Ter weerlegging van het tweede middelonderdeel citeert de verwerende partij artikel 2 en 42 van het Gemeentedecreet, alsook artikel 4.2.25 VCRO, en besluit dat de gemeenteraad overeenkomstig artikel 2 en 42 van het Gemeentedecreet bevoegd is voor gemeentewegen en ingevolge artikel 4.2.25 VCRO een beslissing dient te nemen over de aanleg van wegen. De verwerende partij verwijst naar het arrest van de Raad van 13 mei 2014 (nummer A/2014/0362) waarin wordt gesteld dat geen stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend voor een project dat de aanleg van nieuwe verkeerswegen omvat, zonder een voorafgaande beslissing van de gemeenteraad daaromtrent. Een vergunningsbeslissing voor een project dat de aanleg van nieuwe openbare verkeerswegen omvat, kan niet worden verleend zonder een voorafgaande beslissing van de gemeenteraad omtrent de wegenis.

3.

De eerste tussenkomende partij verwijst ter weerlegging van het eerste middelonderdeel naar artikel 4.7.2, §2 VCRO en artikel 1 van de statuten van de tweede tussenkomende partij waaruit blijkt dat de tweede tussenkomende partij een sociale woonorganisatie zoals vermeld in de Vlaamse Wooncode is, zodat de verwerende partij terecht oordeelde dat de aanvraag volgens de reguliere procedure diende te worden behandeld. De aangehaalde eigendomssituatie betreft een burgerrechtelijke kwestie, het feit dat in de raad van bestuur enkele leden uit de gemeenteraad van de stad Leuven (3 van 18) zetelen doet geen afbreuk aan de vaststelling dat volgens de VCRO expliciet de reguliere procedure moet worden toegepast.

Ter weerlegging van het tweede middelonderdeel argumenteert de eerste tussenkomende partij dat het feit dat de stad Leuven, als één van de leden van de algemene vergadering van de tweede tussenkomende partij een aantal bestuurders afvaardigt, zeer normaal is en geen afwijking kan verantwoorden op de expliciete regels van de VCRO. De verwerende partij merkt terecht op dat enkel de gemeenteraad volgens de regels van het gemeentedecreet bevoegd is om te beslissen over de zaak van de wegen. De verzoekende partij geeft geen alternatief. Voor zover de verzoekende partij bedoelt dat er belangenvermenging zou bestaan in hoofde van de gemeenteraadsleden die ook zetelen in de raad van bestuur van de tweede tussenkomende partij, had de verzoekende partij de schending van artikel 27, §1 van het gemeentedecreet moeten inroepen, wat zij heeft nagelaten. Zelfs in dat geval zou het middelonderdeel alsnog als ongegrond dienen te worden afgewezen, aangezien overeenkomstig artikel 27, §1 Gemeentedecreet de opgenomen verbodsbepalingen om deel te nemen aan beraadslagingen waarin men een rechtstreeks belang heeft, niet van toepassing zijn op het gemeenteraadslid dat zich in bovenvermelde omstandigheden bevindt louter op grond van het feit dat hij als vertegenwoordiger van de gemeente is aangewezen in andere rechtspersonen. De verzoekende partij toont geenszins aan dat de gemeenteraad niet onpartijdig zou hebben kunnen oordelen over de zaak van de wegen. De verzoekende partij toont verder niet aan waarom een eventuele onwettigheid van de beslissing van de gemeenteraad de bestreden beslissing onwettig zou maken. Beiden maken geen deel uit van een complexe rechtshandeling die met één verzoekschrift zou kunnen worden bestreden. Ook in die zin is het middelonderdeel onontvankelijk, aldus de eerste tussenkomende partij.

4.

De tweede tussenkomende partij verwijst naar en citeert artikel 4.7.1, §2 VCRO en argumenteert dat aanvragen uitgaande van een sociale woonorganisatie zoals de tweede tussenkomende partij worden behandeld volgens de reguliere procedure. Dat de raad van bestuur gedeeltelijk zou zijn samengesteld uit leden van de gemeenteraad van de stad Leuven, doet geen afbreuk aan het feit dat een aanvraag voorligt uitgaande van een sociale woonorganisatie. De verwijzing naar het arrest Crombrugghe de Loringhe is volgens de tweede tussenkomende partij niet dienend, aangezien de Raad van State zich enkel uitsprak over de vraag of een verkavelingsaanvraag werd ingediend door een privaat- dan wel een publiekrechtelijke rechtspersoon. De beoordeling kaderde bovendien binnen de procedureregels voorzien in het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening. De verwerende partij heeft het bezwaar van de verzoekende partij dan ook terecht weerlegd. De opgegeven motivering is summier, maar voldoende. De tweede tussenkomende partij merkt op dat een stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig artikel 4.2.22, §1 VCRO, steeds wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten en verwijst daaromtrent naar rechtspraak van de Raad waaruit blijkt dat niet vereist is dat de aanvrager van de vergunning eigenaar is of over zakelijke rechten beschikt met betrekking tot de betrokken percelen.

Wat het tweede middelonderdeel betreft, repliceert de tweede tussenkomende partij dat de raad van bestuur van de tweede tussenkomende partij wordt bestuurd door een raad van bestuur van 19 leden, waarvan vijf mandaten van bestuurder zijn voorbehouden aan de stad Leuven, die aldus een minderheid van de beschikbare mandaten bekleedt. Uit de samenstelling van de raad van bestuur blijkt niet dat er sprake zou zijn van een belangenconflict in hoofde van de gemeenteraad. Om diezelfde reden ligt evenmin een schending van het onpartijdigheidsbeginsel voor. Het is volgens de tweede tussenkomende partij verder feitelijk en juridisch onjuist dat de bestreden beslissing zou zijn *gebaseerd* op de beslissing van de gemeenteraad betreffende de wegenis. Uit artikel 4.2.25, §1 VCRO volgt dat de gemeenteraad een beslissing neemt over de zaak van de wegen alvorens een beslissing wordt genomen over de vergunningsaanvraag, doch slechts op het moment dat het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend. Het oordeel van de verwerende partij dat de vergunning kan worden verleend, staat als dusdanig los van de beslissing omtrent de wegenis. Bijkomend benadrukt de tweede tussenkomende partij dat de bestreden beslissing de beslissing omtrent de wegenis op geen enkel ogenblik aangrijpt om de vergunningverlening te verantwoorden.

5.

De verzoekende partij voegt in de wederantwoordnota aan haar betoog toe dat hoewel de verwerende partij en de tussenkomende partijen terecht opmerken dat aanvragen uitgaande van een sociale woonorganisatie moeten worden ingediend volgens de reguliere procedure, de vergunningsaanvraag gelet op de betrokkenheid van de stad Leuven minstens gedeeltelijk wordt ingediend door de stad Leuven zelf en aldus de bijzondere procedure diende te worden gevolgd. De verzoekende partij stelt voorts dat zij de Raad niet vraagt om uitspraak te doen over de eigendomsrechten in het dossier (dat de stad Leuven eigenaar is wordt niet betwist). De *ratio legis* van de bijzondere procedure bestaat er volgens de verzoekende partij in dat een overheid niet kan oordelen over een aanvraag die zij zelf indient.

Wat het tweede middelonderdeel betreft, argumenteert de verzoekende partij dat de tweede tussenkomende partij ten onrechte van mening is dat de beslissing over de zaak van de wegen los staat van de bestreden beslissing. De bestreden beslissing kan niet worden verleend zonder dat er een beslissing over de zaak van de wegen voorligt.

6.

De tweede tussenkomende partij verwijst in de laatste schriftelijke uiteenzetting naar de weerlegging uiteengezet in de eerste schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij argumenteert in een eerste middelonderdeel in essentie dat de bijzondere procedure diende gevolgd te worden, nu de raad van bestuur van de tweede tussenkomenende partij wordt samengesteld uit leden van de gemeenteraad van de Stad Leuven en de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dus “minstens gedeeltelijk” door de stad Leuven werd ingediend. De stad Leuven zou daarenboven zelfs eigenaar zijn van de percelen waarop de betrokken gebouwen worden opgericht.

2.

De geschonden geachte bepaling van artikel 4.7.1 VCRO luidt als volgt:

§ 1. Er bestaan twee onderscheiden administratieve procedures voor de toekenning van een vergunning :

1° een reguliere procedure, vermeld in afdeling 2;

2° een bijzondere procedure, vermeld in afdeling 3, voor handelingen van algemeen belang of voor aanvragen ingediend door publiekrechtelijke rechtspersonen.

§ 2. In afwijking van § 1 worden volgende aanvragen overeenkomstig de reguliere procedure ingediend en behandeld :

1° aanvragen uitgaande van een sociale woonorganisatie, vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

2° aanvragen voor vergunningen waaraan een last verbonden moet worden ingevolge artikel 4.2.5 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De Vlaamse Regering kan daarenboven de handelingen van algemeen belang of van publiekrechtelijke rechtspersonen aanwijzen, dewelke omwille van hun beperkte ruimtelijke impact of de eenvoud van het dossier binnen de reguliere procedure worden behandeld.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar oefent zijn advisering over de aanvragen, vermeld in het eerste en tweede lid, onafhankelijk en neutraal uit. Hij mag geen nadeel ondervinden van de uitoefening van deze taak.

...

Artikel 4.7.1, §1 VCRO bepaalt dus dat er twee onderscheiden procedures bestaan voor de toekenning van een vergunning, een reguliere procedure (afdeling 2) en een bijzondere procedure (afdeling 3) voor handelingen van algemeen belang of voor aanvragen ingediend door publiekrechtelijke rechtspersonen.

“Handelingen van algemeen belang” zijn volgens artikel 4.1.1, 5° VCRO door de Vlaamse Regering aangewezen handelingen die betrekking hebben op openbare infrastructuur of openbare wegen, nutsvoorzieningen, infrastructuur op het grondgebied van meerdere gemeenten of infrastructuur ten behoeve of ten bate van de uitoefening van een openbare dienst.

In afwijking van artikel 4.7.1, §1 VCRO voorziet artikel 4.7.1, §2 dat “aanvragen uitgaande van een sociale woonorganisatie, vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode”, volgens de gewone procedure worden behandeld.

De parlementaire voorbereiding licht wat de toepassing van de bijzondere procedure betreft toe wat volgt (Parl.St. VI.Parl. 2008-09, stuk 2011/1, randnummer 526 ev.):

“...

De ratio van deze bijzondere procedure blijft gelegen in het feit dat moet worden vermeden dat gemeenten dienen te oordelen over een buiten- of bovengemeentelijk algemeen belang c.q. over werken die zich over het grondgebied van verschillende gemeenten uitstrekken.

...”

De keuze om aanvragen van sociale woonorganisaties ook de reguliere procedure toe te passen volgt uit “de gelijkheid tussen private actoren en sociale woonorganisaties” en kadert tevens “binnen de regiefunctie van de gemeenten inzake het (sociaal) woonbeleid” (Parl.St., VI. Parl. 2008-09, stuk 2011/1, randnummer 530).

In artikel 2, §1, 26° van de Vlaamse Wooncode wordt onder “sociale woonorganisaties” begrepen:

“de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, een sociale huisvestingsmaatschappij, het Vlaams Woningfonds, een sociaal verhuurkantoor of een huurdersbond”

In artikel 2, §1, 20° wordt een “sociale huisvestingsmaatschappij” als volgt gedefinieerd:

“de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, vermeld in artikel 40”

3.

De partijen betwisten niet dat de tweede tussenkomende partij een sociale woonorganisatie is zoals vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, met name een sociale huisvestingsmaatschappij, d.w.z. een erkende sociale huisvestingsmaatschappij vermeld in artikel 40 van de Vlaamse Wooncode (artikel 2, §1, 20° Vlaamse Wooncode).

De bestreden beslissing overweegt:

“...

De beroeper stelt in vraag of de behandeling via de reguliere procedure hier correct plaatsvindt. Hiervoor wordt verwezen naar artikel 4.7.1. van VCRO:

Art. 4.7.1. §1: Er bestaan twee onderscheiden administratieve procedures voor de toekenning van een vergunning:

1° een reguliere procedure, vermeld in afdeling 2;

2° een bijzondere procedure, vermeld in afdeling 3, voor handelingen van algemeen belang of voor aanvragen ingediend door publiekrechtelijke [...] rechtspersonen.

§2. In afwijking van §1 worden volgende aanvragen overeenkomstig de reguliere procedure ingediend en behandeld:

1° aanvragen uitgaande van een sociale woonorganisatie, vermeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode;

2° aanvragen voor vergunningen waaraan een [...] last verbonden moet worden ingevolge artikel [...] 4.2.5 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De aanvraag gaat uit van “Dijledal. Sociale Huisvesting Leuven”, in ‘t kort “Dijledal”, een burgerlijke vennootschap die de rechtsvorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk heeft aangenomen, zoals bepaald in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en actief is in het Vlaamse Gewest. De

voorliggende aanvraag gaat dus uit van een sociale woonorganisatie en is volgens artikel 4.7.1. §2 correct via de reguliere procedure behandeld.

...

De verwerende partij heeft bijgevolg correct geoordeeld dat een aanvraag die uitgaat van een sociale woonorganisatie volgens artikel 4.7.1, §2 VCRO moet worden behandeld volgens de reguliere procedure.

De omstandigheid dat er een aantal gemeenteraadsleden zetelen in de raad van bestuur van de tweede tussenkomende partij, doet aan deze vaststelling geen afbreuk.

Het eerste middelonderdeel wordt verworpen.

4.

Wat het tweede middelonderdeel betreft, argumenteert de verzoekende partij dat, aangezien de leden van de gemeenteraad van Leuven zetelen in de raad van bestuur van de tweede tussenkomende partij en de gemeente eigenaar is van de gronden waar de wegenis wordt aangelegd, de beslissing van de gemeenteraad van 24 maart 2014 over de zaak van de wegen genomen is in strijd met het onpartijdigheidsbeginsel en de verwerende partij haar beslissing hierop niet kon baseren.

5.

De bevoegdheid van de gemeenteraad om te oordelen over de zaak van de wegen waarover zij beslissingsbevoegdheid heeft vloeit voort uit de volheid van bevoegdheid die de gemeenteraad heeft inzake de aanleg van nieuwe verkeerswegen, de uitrusting, tracéwijziging en de verbreding of opheffing ervan, die blijkt uit de artikelen 2 en 42 van het gemeentedecreet.

In artikel 4.2.25 VCRO, zoals ingevoegd bij het decreet van 4 april 2014, wordt het volgende bepaald:

“Als de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag.

Als de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid had, maar geen beslissing heeft genomen over de zaak van de wegen, roept de provinciegouverneur op verzoek van de deputatie of de Vlaamse Regering, de gemeenteraad samen. De gemeenteraad neemt een beslissing over de zaak van de wegen en deelt die beslissing mee binnen een termijn van zestig dagen vanaf de samenroeping door de provinciegouverneur.”

Uit de memorie van toelichting blijkt dat het de bedoeling van de decreetgever is om de bevoegdheid van de gemeenteraad te bevestigen wat betreft de aanleg, wijziging en uitrusting van gemeentelijke wegen, en dit ook toe te passen op aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen (*Parl. St. VI. Parl., 2013-2014, 2371/1, 30-31*).

Een vergunningsbeslissing voor een project dat de aanleg van nieuwe gemeentelijke openbare verkeerswegen omvat, of de grondige heraanleg van dergelijke wegenis, kan dan ook niet worden verleend zonder een voorafgaande beslissing van de gemeenteraad omtrent die wegenis. Bedoelde voorafgaande beslissing van de gemeenteraad omtrent de wegenis dient niet enkel de weg en zijn aanhorigheden te omvatten, maar ook de uitrusting ervan.

6.

De verzoekende partij stelt het openbare karakter van de wegenis in kwestie niet in vraag. Met de eerste tussenkomende partij moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij geen belangenconflict heeft ingeroepen wat de leden van de raad van bestuur van de tweede tussenkomende partij betreft die tevens in de gemeenteraad zetelen. Aangezien enkel de gemeenteraad over de zaak van de wegen kan oordelen, kan de gemeenteraad als orgaan geen onpartijdigheid verweten worden wanneer zij zich van haar taak kwijt, aangezien dat een besluitvorming op het vlak van de zaak van de wegen - en dus ook een regelmatige besluitvorming over een vergunningsaanvraag met aanleg van openbare wegenis - onmogelijk zou maken.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van de gewestelijke verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (hierna: Gewestelijke Verordening Hemelwater), alsook het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het project voorziet aangaande de waterproblematiek enkel en alleen in groendaken, zodat de vergunningsaanvraag niet voldeed aan de Gewestelijke Verordening Hemelwater. De opgelegde voorwaarde dat *“de aanvraag [...] in overeenstemming [wordt] gebracht met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, door het plaatsen van de nodige infiltratievoorzieningen”* kan daaraan volgens de verzoekende partij niet remediëren, nu niet wordt opgelegd hoe en wanneer de tweede tussenkomende partij deze voorwaarde dient uit te voeren. De verwerende partij heeft zich op dit punt niet als een normaal en zorgvuldige overheid gedragen. De waterproblematiek werd meermaals aangehaald tijdens het openbaar onderzoek en gelet op de omvang van het project kan het niet ontkend worden dat de infiltratiecapaciteit zal worden verminderd, wat de verwerende partij zelf erkent in de bestreden beslissing. Van een zorgvuldige overheid mag verwacht worden dat zij minstens voorwaarden oplegt die duidelijk zijn opdat de naleving van de verplichtingen van de Gewestelijke Verordening Hemelwater wordt gegarandeerd. De voorwaarde verplicht de tweede tussenkomende partij niet om plots in hemelwaterputten te voorzien of het hergebruik van hemelwater te faciliteren, hoewel de technische dienst Weg- en Waterbeheer van 28 februari 2014 deze voorwaarde expliciet opnam in haar advies. Op basis van deze voorwaarde kon de verwerende partij niet tot het oordeel komen dat de vermindering van de infiltratiecapaciteit opgevangen wordt, noch dat voldaan is aan de Gewestelijke Verordening Hemelwater.

2.

De verwerende partij stelt dit standpunt niet te kunnen bijtreden. Zij verwijst naar de voorwaarde in verband met afkoppeling van hemelwater die in de bestreden beslissing als voorwaarde wordt opgelegd, en argumenteert dat de bestreden beslissing afdoende motiveert waarom deze voorwaarde wordt opgelegd. Volgens de aanstiplijst worden er geen hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en groendaken voorzien. Ook op de plannen zijn geen infiltratiebekkens, noch hemelwaterputten weergegeven. Die zijn opgenomen in het dossier van de omgevingsaanleg, dat een afzonderlijk dossier betreft. In de MER-screeningsnota wordt

aangehaald dat de daken zullen uitgevoerd worden als groendaken en dat het dak van de ondergrondse parking zal afwateren naar een infiltratiebekken. Door te voorzien in groendaken, vermindert het af te voeren hemelwater en geldt een vrijstelling voor het hergebruik. De verwerende partij verwijst naar artikel 9, §2, laatste lid Gewestelijke Verordening Hemelwater waarin opgenomen wordt dat *“delen van gebouwen die voorzien zijn van een groendak, hoeven niet aangesloten te worden op de hemelwaterput...”*. Artikel 10, §4, 4° van de verordening voorziet dat voor hemelwater afkomstig van delen die niet zijn aangesloten op een hemelwaterput en op het eigen perceel moet opgevangen worden, kan worden voorzien in een infiltratievoorziening. *In casu* stelt de verwerende partij als voorwaarde dat binnen het terrein van de aanvraag zelf, zijnde in dit geval onder de constructies of de garage-inrit, de nodige infiltratievoorzieningen moeten worden aangelegd. De concrete, technische uitvoering dient te worden bepaald in functie van de ondergrond. Vandaar dat de bestreden beslissing stelt dat de aanvraag in overeenstemming moet worden gebracht met de Gewestelijke Verordening Hemelwater *“door het plaatsen van de nodige infiltratievoorzieningen”*. Bij de voorbereiding van de beslissing heeft de verwerende partij alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk vergaard.

3.

De eerste tussenkomende partij argumenteert dat het niet geheel voldoen aan de Gewestelijke Verordening Hemelwater werd geremedieerd door het opleggen van een voorwaarde, die duidelijk bepaalt dat de nodige infiltratievoorzieningen moeten worden geplaatst om te voldoen aan de verordening. In de bestreden beslissing wordt bovendien ook opgelegd dat moet worden voldaan aan de relevante voorwaarden uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 25 april 2014, met als één van de voorwaarden dat de opmerkingen en voorwaarden uitgebracht door de Technische Dienst Weg- en Waterbeheer moeten worden nageleefd. Die dienst legde in haar advies op dat het regenwater diende te worden hergebruikt, waarbij werd gewezen op de aansluiting op een regenwaterput en gebruik van dergelijke regenwaterput als bufferbekken. Er valt niet in te zien wat er onzorgvuldig of onduidelijk is aan de opgelegde voorwaarden. De schending van artikel 4.2.19, §1 VCRO wordt niet aangehaald.

4.

De tweede tussenkomende partij verwijst in haar repliek tevens op de voorwaarde in de bestreden beslissing dat *“de relevante voorwaarden uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 25 april [...] stipt [worden] nageleefd”*, daarin begrepen het aan de bestreden beslissing gehechte advies van de Technische dienst Weg- en waterbeheer. In dat advies wordt het hergebruik van regenwater verplichtend gesteld en wordt onder meer op de aansluiting op een regenwaterput en het gebruik ervan als bufferbekken gewezen. Dat de in het advies van de Technisch dienst Weg- en Waterbeheer genoemde voorwaarden duidelijk zijn, wordt door de verzoekende partij niet betwist. Nog andere voorwaarden (met betrekking tot een gescheiden rioleringsstelsel) werden door de verwerende partij herbevestigd. Het middel gaat dan ook uit van een verkeerde en onvolledige lezing van de bestreden beslissing, aldus de tweede tussenkomende partij. In de mate dat de verzoekende partij de uitvoering van de bijzondere vergunningsvoorwaarden in twijfel zou trekken, argumenteert de tweede tussenkomende partij dat dergelijke kritiek geen uitstaans heeft met de wettigheid van de bestreden vergunning en louter betrekking heeft op de naleving ervan.

5.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota aan haar betoog toe dat de verwerende partij tevergeefs naar de opgenomen motivering in de bestreden beslissing verwijst. Maatregelen dienen te worden opgelegd in de bestreden beslissing zelf en de vergunning kan niet afhankelijk worden gemaakt van een later nog te nemen beslissing. De verwerende partij toont niet aan dat een voldoende duidelijke en nauwkeurige vergunningsvoorwaarde wordt opgelegd. Het is niet

voldoende dat de tekst van de bestreden beslissing een aantal opmerkingen maakt om te spreken van een bijzondere vergunningsvoorwaarde. Het opleggen van de “nodige” infiltratievoorzieningen, die “technisch verschillende uitvoeringen” kunnen krijgen, is volgens de verzoekende partij niet voldoende duidelijk. De verwerende partij kan onmogelijk verwijzen naar het naleven van een bepaalde regelgeving. De redenering dat de vraag of er al dan niet aan de regelgeving wordt voldaan slechts een kwestie van uitvoering betreft, raakt volgens de verzoekende partij kant noch wal. De tussenkommende partijen lijken de verzoekende partij te volgen dat de voorwaarde te vaag is, aangezien zij verwijzen naar een andere voorwaarde inzake de aansluiting van de hemelwaterputten, die volgt uit het stipt naleven van de relevante voorwaarden van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen. In de bestreden beslissing wordt evenwel nergens aangegeven welke de ‘relevante’ voorwaarden zijn. Er worden slechts twee bijlagen bij de bestreden beslissing gevoegd. Bij nalezing van beide bijlagen kan worden vastgesteld dat nergens wordt opgenomen dat er hemelwaterputten dienen te worden geplaatst, hoeveel er dienen te worden geplaatst en hoe groot deze moeten zijn. Nergens in de bestreden beslissing noch in de bijlagen wordt aldus een effectieve vergunningsvoorwaarde opgelegd inzake de aansluiting van hemelwaterputten. Een dergelijke voorwaarde werd niet ‘opgelegd’, aangezien het ‘opleggen’ van een vergunningsvoorwaarde impliceert dat die voorwaarden worden opgenomen in de vergunningsbeslissing zelf, of dat er wordt verwezen naar bijlagen die die voorwaarden bevatten. Ook in het advies van de Technische dienst Weg- en waterbeheer kan geen effectieve voorwaarde worden teruggevonden inzake de aansluiting van hemelwaterputten. Het is pas na het afleveren van het advies dat de aanvrager verduidelijkt dat er groendaken zouden worden aangelegd. De verzoekende partij heeft, in tegenstelling tot wat de tweede tussenkommende partij beweert, alleszins nooit aangevoerd dat de voorwaarden aldaar voldoende precies en nauwkeurig zijn.

6.

De tweede tussenkommende partij voegt in de laatste schriftelijke uiteenzetting aan haar repliek toe dat aan het bestreden besluit een bijlage werd gevoegd dat de verschillende relevante voorwaarden uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen bevat, welke voorwaarden eerder reeds door het college van burgemeester en schepenen werden opgelegd. De omstandigheid dat bij de betiteling enkel zou zijn verwezen naar de voorwaarden opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 24 maart 2014 doet niets af aan het feit dat de bestreden beslissing de voorwaarden uit de beslissing van 25 april 2014 oplegt en bij de bestreden beslissing een bijlage werd gevoegd die deze voorwaarden oplijst en ieder geval die voorwaarden ook terug te vinden zijn in de beslissing van 25 april 2014. Die voorwaarden vormen wel degelijk één geheel met de vergunningsbeslissing. De verzoekende partij gaat er volgens de tweede tussenkommende partij aan voorbij dat in de eigenlijke vergunningsbeslissing de naleving van de voorwaarden als bijzondere voorwaarde wordt opgelegd. Ten onrechte houdt de verzoekende partij voor dat bijlage 1 bij de bestreden beslissing geen vergunningsvoorwaarden inzake de conformiteit met de Gewestelijke Verordening Hemelwater zou bevatten. De verzoekende partij kan niet worden gevolgd in zoverre zij stelt dat bij het opleggen van de vergunningsvoorwaarden niet kan worden verwezen naar het advies van een adviesverlenende instantie. Daargelaten de vaststelling dat niet duidelijk is wat de verzoekende partij bedoelt met de stelling dat dat advies geen “effectieve vergunningsvoorwaarde” bevat, stelt de tweede tussenkommende partij dat dat standpunt fel contrasteert met haar standpunt in het verzoek tot nietigverklaring. Daar haalt de verzoekende partij het advies immers aan om te verduidelijken waarin de bestreden beslissing zou zijn tekortgeschoten.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de aanvraag niet voldoet aan de Gewestelijke Verordening Hemelwater en dat de opgelegde voorwaarden niet afdoende precies en duidelijk zijn om te garanderen dat de verplichtingen van die verordening worden nageleefd, zodat ook het zorgvuldigheidsbeginsel is geschonden.

2.

De verzoekende partij stelt dat de in de vergunning opgelegde voorwaarden voldoende precies en duidelijk moeten zijn, waarmee zij impliciet maar zeker verwijst naar het bepaalde in artikel 4.2.19, §1 VCRO. Deze bepaling stelt het volgende:

“ ...

§ 1. Onverminderd de voorwaarde van rechtswege in de zin van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden.

Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen.

Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

...”

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt voor de verwerende partij de plicht in om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en ze te steunen op een correcte feitenvinding. Zij dient zich te informeren over alle relevante elementen om met kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen.

3.

De bestreden beslissing overweegt:

“ ...

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. De ingediende plannen en nota's verschaffen onvoldoende duidelijkheid inzake het afkoppelen van het hemelwater. Volgens de aanstiplijst worden er geen hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en groendaken voorzien. In de MER-screeningsnota wordt aangehaald dat de daken uitgevoerd worden als groendaken en dat het dak van de ondergrondse parking zal afwateren naar een infiltratiebekken. Op de plannen zijn noch de infiltratiebekkens, noch de hemelwaterputten weergegeven. Dit heeft te maken met het feit dat de omgevingsaanleg in een apart dossier is vervat en het technisch meer haalbaar is om de nodige voorzieningen op te nemen in deze omgeving. Het aparte dossier heeft te maken met de eigendomsstructuur en nog te nemen andere technische beslissingen inzake de nutsleidingen. Niettemin kan een vergunning slechts worden verleend wanneer binnen deze vergunning zelf al de nodige maatregelen worden getroffen, gezien er anders geen enkele waarborg wordt gecreëerd tot effectieve afkoppeling. Een vergunning kan niet afhankelijk worden gemaakt van een later nog te nemen beslissing die buiten het enige toedoen van de aanvrager valt.

De aanvrager stelt reeds voor om de bedaking in groendaken uit te voeren, wat tot een vrijstelling van het hergebruik leidt, en wat een vermindering van het af te voeren hemelwater inhoudt. Het feit dat in de aanstiplijst ook de optie hergebruik is meegenomen maakt niet dat dit ook zo moet worden uitgevoerd, de aanstiplijst is niet meer dan een ondersteunend instrument om de verordening toe te passen. De keuze voor groendaken is ook ingegeven door de problemen die worden verwacht voor hergebruik bij sociale huisvesting, en is mogelijk in toepassing van het art. 9§2 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Niettemin blijft er hemelwater dat nog verder op eigen terrein moet gehouden worden, in het geval van groendaken dient de combinatie met infiltratievoorzieningen worden vooropgesteld. Daarbij dient nog de helft van de oppervlakte van het dak in rekening gebracht te worden (art. 10 §4. 4° van de gewestelijke verordening). Deze infiltratievoorzieningen kunnen technische verschillende uitvoeringen krijgen in functie van de ondergrond.

In deze dient vooropgesteld te worden dat binnen het terrein van de aanvraag zelf, zijnde in dit geval onder de constructies of de garage-afrit, de nodige infiltratievoorzieningen moeten worden aangelegd. Wanneer later gelijkwaardige of betere alternatieven in de omgevingsaanleg kunnen worden geboden en vergund zijn, kan dan mogelijk afgezien worden van deze eerst geboden oplossing, zonder dat de gedeeltelijke niet-uitvoering van de vergunning tot een verval van de vergunning kan leiden of de voorschriften van de gewestelijke verordening geschonden worden.

De verwerende partij legt vervolgens als relevante voorwaarden op :

- “ ...
- *de aanvraag wordt in overeenstemming gebracht met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, door het plaatsen van de nodige infiltratievoorzieningen;*
 - *de relevante voorwaarden uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 25 april 2014 worden stipt nageleefd (als bijlage).*
- ...”

De bestreden beslissing voegt als bijlage 1 “de voorwaarden opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 24 maart 2014” en als bijlage 2 “de beroepsmogelijkheden”.

4.

Het wordt door geen enkele partij betwist dat de Gewestelijke Verordening Hemelwater van toepassing is op onderhavige aanvraag.

Niettegenstaande de verwerende partij in de bestreden beslissing zelf de noodzaak onderkent van de aanleg van infiltratievoorzieningen op eigen terrein op grond van deze verordening en niettegenstaande zij zelf vaststelt dat op de plannen geen infiltratiebekkens of regenwaterputten zijn weergegeven, beperkt zij er zich toe om in dit verband als voorwaarde op te leggen dat de aanvraag “in overeenstemming” moet worden gebracht met de Gewestelijke Verordening Hemelwater “door het plaatsen van de nodige infiltratievoorzieningen”.

Met de verzoekende partij moet evenwel worden vastgesteld dat deze vergunningsvoorwaarde de vereiste precisie mist en aan de aanvrager een ontoelaatbare appreciatiemarge laat.

De loutere omstandigheid dat in de bestreden beslissing ook als voorwaarde wordt opgelegd dat de “relevante voorwaarden” uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 25 april 2014 stipt moeten worden nageleefd, doet aan deze vaststelling geen afbreuk, al was het maar omdat deze beslissing zelf niet als bijlage bij de bestreden beslissing wordt gevoegd (maar enkel de voorwaarden opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 24 maart 2014 inzake de zaak van de wegen) en ook in deze beslissing niet duidelijk en precies wordt aangegeven waaruit de nodige infiltratievoorzieningen moeten bestaan en waar ze moeten worden aangelegd.

Er moet dan ook worden vastgesteld dat de opgelegde voorwaarde m.b.t. de nodige infiltratievoorzieningen de vereiste precisie mist en dat de bestreden beslissing genomen werd met schending van artikel 4.2.19, §1 VCRO en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het middel is gegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In een derde middel roept de verzoekende partij de schending van artikelen 1.2.2, 2.3.2.1, 2.3.2.2, 2.4.1 en 2.7.2 en 2.7.3 van de Algemene Bouwverordening van de stad Leuven (ABL) *juncto* het motiveringsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.

De verzoekende partij argumenteert samengevat dat de bestreden beslissing op een drietal punten een afwijking toekent op de ABL. De verwerende partij erkent dat aldus de verzoekende partij zelf in de bestreden beslissing. Het project is niet in overeenstemming met artikel 1.2.2 ABL aangezien de tweede tussenkomende partij tot aan de hoorzitting nagelaten heeft een motiveringsnota in te dienen. Het indienen van een motiveringsnota tijdens de hoorzitting is manifest laattijdig. Door in de bestreden beslissing rekening te houden met de motiveringsnota van de tweede tussenkomende partij die voor de eerste maal werd ingediend tijdens de hoorzitting, schendt de bestreden beslissing artikel 1.2.2 ABL.

Aangaande de bouwdiepte geldt ingevolge artikel 2.3.2.1 en 2.3.2.2 een beperking voor het gelijkvloers van 17 meter voor eengezinswoningen en 15 meter voor andere gebouwen en ingevolge artikel 2.4.1 ABL voor de verdiepingen van 12 meter. De bestreden beslissing erkent dat er sprake is van diverse afwijkingen aangaande bouwdiepte met betrekking tot het kopgebouw en de terrassen, terwijl in de motiveringsnota enkel de afwijking voor diepte van de terrassen wordt gemotiveerd.

Wat de kroonlijsthoogte en bouwlagen betreft schendt de bestreden beslissing artikel 2.7.2 respectievelijk 2.7.3 ABL. Het project wijkt integraal af van het toegelaten aantal bouwlagen. Aan de zijde van de Weldadigheidsstraat en de Constantin Meunierstraat wordt een gebouw opgericht met 4 à 5 bouwlagen, ter hoogte van de Parkstraat wordt gewerkt met nieuwe bebouwing van drie bouwlagen. Beide situaties wijken af van de voorschriften van de ABL aangezien de bebouwing in de Weldadigheidsstraat overwegend 2 tot 3 bouwlagen meet (het bestaande schoolgebouw zelfs 2 bouwlagen) en aan de zijde van de Parkstraat het aanpalende gebouw over 2 bouwlagen beschikt. Ook de kroonlijsthoogte wijkt af van hetgeen wordt toegelaten. Het louter voorhanden zijn van een motiveringsnota is voor het toestaan van een afwijking niet voldoende. De afwijkingen worden zeer lichtzinnig aangenomen door de verwerende partij. De impact van de verdubbeling van het aantal bouwlagen en de afwijking op de kroonlijsthoogte wordt niet beoordeeld. Zonder enige overweging wordt een immens project geplaatst in een

overwegend residentiële buurt. De verwerende partij heeft nagelaten rekening te houden met de ruimere omgeving, waartoe de ABL verplicht. De bestreden beslissing kon geen afwijking toestaan op de ABL, minstens schendt de verwerende partij daardoor het motiveringsbeginsel.

2.

De verwerende partij stelt het standpunt van de verzoekende partij niet te kunnen bijtreden. De verwerende partij stelt niet te betwisten dat de aanvraag onder het toepassingsgebied van de ABL valt en ervan afwijkt inzake het aantal bouwlagen, bouwdiepte (plaatselijk) en kroonlijsthoogte, maar meent dat de gevraagde afwijkingen vergunbaar zijn. Zij citeert een passage uit de algemene toelichting van de ABL waaruit volgens haar blijkt dat het gebruikelijk is dat voor grotere projecten afwijkingen op de ABL worden gevraagd en toegestaan. Dat blijkt ook uit artikel 1.2.1 ABL en de toelichting bij dat artikel. De voorliggende aanvraag kan beschouwd worden als een groter project op een site met zeer specifieke kenmerken, dat in zekere mate een nieuwe ruimtelijke context creëert. Het project betreft namelijk de renovatie van een oud schoolgebouw tot acht sociale appartementen en de nieuwbouw van 22 sociale appartementen en 3 sociale rijwoningen. Het project bestaat uit meerdere onderdelen die het stedelijk weefsel op de hoek van de Weldadigheidsstraat, de Constantijn Meunierstraat en de Parkstraat zullen afwerken. De gebouwen zullen zich situeren rond een publiek plein dat toegang geeft aan de omliggende woningen en aan de school. De nieuwe openbare ruimte zal bestaan uit het nieuwe plein, het bestaande driehoekig plein en de speelplaats voor het ouden schoolgebouw die worden samengevoegd tot één grote openbare ruimte en als één geheel heraangelegd zullen worden. De inrichting en aanleg van deze publieke ruimte maken geen deel uit van de aanvraag, huidige plannen geven slechts een summiere weergave van een mogelijke inrichting. De voorliggende aanvraag komt overeenkomstig artikel 1.2.1 ABL wel degelijk in aanmerking voor een afwijking van de ABL. Overeenkomstig artikel 1.2.2 ABL dient bij de aanvraag inderdaad een motiveringsnota te worden gevoegd indien de aanvraag afwijkt van de ABL. Hetzelfde artikel bepaalt echter ook uitdrukkelijk dat het een informatief document is. De motiveringsnota werd door de aanvrager neergelegd tijdens de hoorzitting. Hoewel artikel 1.2.2 van de ABL voorziet dat de motiveringsnota in principe bij de aanvraag moet worden gevoegd, wordt deze verplichting nergens gesanctioneerd met de weigering van een vergunning. De verwerende partij stelt vast dat de verzoekende partij niet aanvoert dat het voorwerp zelf van de aanvraag gewijzigd is door het neerleggen van de motiveringsnota, evenmin voert zij aan dat het tijdens het openbaar onderzoek ter inzage gelegde dossier onvolledig of ontoereikend was. De motiveringsnota bevat louter verduidelijkingen ten aanzien van de aanvraag. Geen enkele bepaling of beginsel verbiedt de overheid die belast is met de beoordeling van een vergunningsaanvraag om acht te slaan op de stukken die in de loop van de procedure door de aanvrager worden ingediend. De verwerende partij kon de neergelegde motiveringsnota dan ook in aanmerking nemen bij het beoordelen van de aanvraag. De bestreden beslissing motiveert op afdoende wijze waarom de gevraagde afwijkingen kunnen worden toegestaan en waarom de voorliggende aanvraag vergunbaar is.

3.

De eerste tussenkomende partij argumenteert dat de verzoekende partij in haar redenering vertrekt van een tentatieve lezing van artikel 1.2.2 ABL. De voorwaarde dat de vergunningsaanvraag vergezeld moet gaan van een motiveringsnota, betekent niet dat voor de verwerende partij geen bijkomende stukken, met inbegrip van een motiveringsnota, meer mogen worden toegevoegd. Dat is eigen aan de devolutieve werking van het administratief beroep. Het volstaat dat de motiveringsnota formeel aanwezig is op het ogenblik dat de verwerende partij haar beslissing neemt. Het feit dat de nota op de hoorzitting in graad van beroep wordt neergelegd, maakt de bestreden beslissing niet onwettig. Voor de beoogde afwijkingen werd een afwijking gemotiveerd aangevraagd en gemotiveerd toegekend, inclusief wat betreft de bouwdiepte van het kopgebouw. De verzoekende partij maakt geenszins aannemelijk hoe de afwijkingen een verslechtering voor het gebouw en de onmiddellijke omgeving zouden vormen.

De verzoekende partij toont niet aan dat de beoordeling op kennelijk onredelijke wijze is geschied.

4.

De tweede tussenkomende partij stelt vooreerst niet in te kunnen zien hoe het toevoegen van een motiveringsnota in de loop van de vergunningsprocedure in strijd zou zijn met het rechtszekerheidsbeginsel. De verzoekende partij laat na voormelde schending uit te werken, zodat het middelonderdeel onontvankelijk is. De tweede tussenkomende partij betoogt verder dat een motiveringsnota in de loop de vergunningsprocedure kan worden ingediend. Uit artikel 1.2.2 ABL kan geenszins worden afgeleid dat een aanvraagdossier in de loop van de vergunningsprocedure niet meer zou kunnen worden aangevuld met een motiveringsnota. De toevoeging van die nota heeft geen enkele impact op het project. Het project zoals de verzoekende partij, bleef ongewijzigd. De aanvraag tot afwijking, hoewel initieel niet gemotiveerd in een afzonderlijke motiveringsnota, werd wel reeds (impliciet) gemotiveerd in de beschrijvende nota bij het aanvraagdossier.

De tweede tussenkomende partij zet voorts uiteen dat de afwijking van de bouwdiepte met betrekking tot het kopgebouw wel degelijk gemotiveerd werd in de motiveringsnota, zodat de verwerende partij de gevraagde afwijking kon toestaan. De mogelijkheid tot afwijking in de ABL is volgens de tweede tussenkomende partij veelal in het leven geroepen om tegemoet te komen aan de noden van een groot stedenbouwkundig project. Dat met de mogelijkheid tot afwijken niet lichtzinnig mag worden omgegaan, heeft betrekking op de afwijkingsmogelijkheid bepaald in artikel 1.2.3 ABL die betrekking heeft op de mogelijkheid om af te wijken van de bepalingen inzake woonkwaliteit, zoals vastgesteld in artikel 3.1 ABL. Niettemin moet worden vastgesteld dat de verwerende partij niet lichtzinnig is omgesprongen met de mogelijkheid tot afwijking, en de gevraagde afwijkingen in de bestreden beslissing uitvoerig worden onderzocht en geëvalueerd. Het standpunt van de verzoekende partij dat *“een immens project **zonder enige overweging** geplaatst [wordt] binnen een overwegend residentiële buurt”* mist daarom volgens de tweede tussenkomende partij feitelijke grondslag.

5.

De verzoekende partij voegt in de wederantwoordnota aan haar betoog toe dat zij niet kan begrijpen hoe de tweede tussenkomende partij in artikel 1.2.2 ABL kan lezen dat er in plaats van bij de vergunningsaanvraag, ook tijdens de procedure nog een motiveringsnota kan worden neergelegd. Afwijkingen op de ABL vormen immers een uitzondering op de algemene regel, zodat deze terecht in begin van de vergunningsprocedure moet worden beoordeeld. De tekst van de ABL is niet voor interpretatie vatbaar. De verwerende en tussenkomende partijen gaan bovendien volledig aan de rechten van de verzoekende partij in het kader van de vergunningsprocedure voorbij. De motiveringsnota heeft nooit het voorwerp uitgemaakt van een zorgvuldig onderzoek of advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partij kreeg geen kennis van de motiveringsnota zodat niet kon worden nagegaan of werd tegemoet gekomen aan de bezwaren van de verzoekende partij, noch had de verzoekende partij de mogelijkheid om opmerkingen te maken omtrent de nota. De rechten van omwonenden in het kader van het openbaar onderzoek worden geschonden, nu de motiveringsnota niet bij het aanvraagdossier werd gevoegd.

De verzoekende partij stelt voorts dat de verwerende en de tussenkomende partijen met betrekking tot de afwijking van de bouwdiepte geen verweer voeren. De omschrijving in de motiveringsnota bevat slechts een motivering voor een afwijking op de verdiepingen.

De verzoekende partij stelt verder te beamen dat de beoordeling van de vergunningverlenende overheid deels een discretionair karakter heeft, die echter begrenst wordt door de beginselen van behoorlijk bestuur.

6.

De tweede tussenkomende partij voegt in de schriftelijke uiteenzetting aan haar betoog toe dat de verzoekende partij verder niet aantoont dat de bouwdiepte met betrekking tot het kopgebouw niet afdoende zou zijn gemotiveerd, en verwijst naar de motiveringsnota. De kritiek van de verzoekende partij daaromtrent zou louter semantisch van aard zijn.

Beoordeling door de Raad

1.

In dit middel stelt de verzoekende partij in essentie dat er enkel kan worden afgeweken van één of meerdere bepalingen van de ABL wanneer de vergunningsaanvraag vergezeld gaat van een motiveringsnota, dat het vaststaat dat de vergunningsaanvraag werd ingediend zonder motiveringsnota, en dat het niet opgaat om dergelijk belangrijk document op het allerlaatste moment – tijdens de hoorzitting voor de deputatie – nog bij te voegen.

2.

Artikelen 1.2.1 laat in algemene zin afwijkingen op de ABL toe; artikel 1.2.2 ABL bepaalt hoe een verzoek tot afwijking moet worden gemotiveerd (onderlijning toegevoegd):

“AFWIJKINGSMOGELIJKHEID

1.2.1. Bepalingen waarvan kan worden afgeweken

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, kan de vergunningverlenende overheid afwijkingen toestaan op de bepalingen van deze verordening.

De afwijking kan worden toegestaan omwille van:

- de specifieke kenmerken van site, gebouw of programma;*
- een grote omvang van het aangevraagde project;*
- de opname van een pand op de Inventaris van het Bouwkundige Erfgoed (indien de afwijking het behoud van de erfgoedwaarde ten goede komt);*
- een innovatieve oplossing waarbij de beoogde kwaliteiten die spreken uit de geest van de verordening worden bereikt op een wijze die afwijkt van de courante bouwwijze;*
- voorwaarden vanuit sectorale wet- of regelgeving;*
- het feit dat het gaat over werken aan bestaande gebouwen die van de verordening afwijken: zie artikel 1.2 van hfdst. 2.*

1.2.2. Motivatie afwijkingen

Indien een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning afwijkt van één of meerdere bepalingen van deze verordening, moet de vergunningsaanvraag vergezeld gaan van een motiveringsnota. De motiveringsnota is een informatief document horend bij de vergunningsaanvraag dat de afwijking bij een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning beschrijft en motiveert.

De motiveringsnota moet duidelijkheid geven over de gewenste afwijking(en) van het project ten opzichte van de verordening. De motiveringsnota beschrijft de motieven die aanleiding geven tot de vraag tot afwijking. Ze beschrijft de te verwachten impact van deze afwijkingen op de kwaliteiten die door de verordening worden beoogd voor project en omgeving, waarbij minimaal volgende elementen aan bod komen:

- een opsomming van de bepalingen van de algemene bouwverordening waarvan wordt afgeweken;
 - de aard en de omvang van alle afwijkingen;
 - een duidelijke en expliciete motivering voor de afwijkingen, waarbij de aanvrager aantoont of beschrijft:
 - waarom niet aan de betreffende bepalingen wordt voldaan;
 - dat de afwijking(en), zowel voor het gebouw op zich als voor de ruimere omgeving, een verbetering betekent;
 - dat de achterliggende logica en doelstelling van de betreffende voorschriften gerespecteerd wordt.
- ...

3.

De verwerende partij erkent in de bestreden beslissing zelf dat de aanvraag onder toepassing valt van de ABL en op verschillende punten (aantal bouwlagen, bouwdiepte en kroonlijsthoogte) in strijd is met de bepalingen van de ABL.

Eveneens wordt erkend dat de voorgeschreven motiveringsnota omtrent die afwijkingen pas in graad van beroep, tijdens de hoorzitting, werd bijgebracht.

De bestreden beslissing motiveert het toestaan van afwijkingen op de ABL als volgt:

“...

i) De aanvraag valt onder de toepassing van de algemene bouwverordening van de stad Leuven. De voorliggende aanvraag is inzake bouwlagen, de bouwdiepte (plaatselijk) en kroonlijsthoogte in strijd met de verordening. In de algemene bouwverordening is vooropgesteld dat elk bouwwerk op het gehele grondgebied valt onder de toepassing van de algemene bouwverordening, maar er zijn wel afwijkingsbepalingen voorzien op de bepalingen, maar dit slechts mits de nodige motivatie.

Art. 1.2.2. van de algemene bouwverordening bepaalt dat er een formele motiveringsplicht is waarbij duidelijkheid wordt gegeven op welke punten allemaal wordt afgeweken van de verordening (opsomming van de artikelnummers, de aard van de afwijking en de motivatie). De aanvraag valt onder het type bouwwerken waarvoor afwijkingen kunnen gevraagd worden, zijnde een project van grote omvang op een site met zeer specifieke kenmerken. In de toelichting die wordt gegeven in de algemene bouwverordening inzake de afwijkingsmogelijkheden, wordt duidelijk aangegeven dat de verordening gemaakt is met het oog op invulprojecten en niet op projecten die zelf een nieuwe ruimtelijke context creëren. De formele motivering ontbrak bij de aanvraag en wordt aangebracht tijdens de hoorzitting. Deze motivering maakt deel uit van de dossiersamenstelling in het kader van de beoordeling van de afwijking en valt buiten de zaken die tot de normale dossiersamenstelling behoren. De motiveringsnota staat ook los van de verplichting tot houden van een openbaar onderzoek, dat in voorliggend geval slechts verplicht was omwille van de afmetingen van het gebouw. Het toevoegen van deze nota wijzigt aldus niets aan het project en kan aanvaard worden binnen de beroepsprocedure.

(...)

Hier dient vastgesteld dat het betrokken perceel geschikt is voor bebouwing in hoofdzaak in functie van het driehoekige pleintje tussen de Frans Nensstraat, de Constantin Meunierstraat en de Hendrik Consciencestraat. Het betreft hier een volledige wand van het plein die moet worden afgewerkt. De bebouwing sluit aan op de bestaande schoolgebouwen die qua

kroonlijsthoogte, aantal bouwlagen en hoogte van bouwlagen een uitzondering vormen binnen het bestaande woonweefsel. Verder vinden we in de omgeving zowel bebouwing bestaande uit twee, drie als vier bouwlagen. Achteraan sluit het project zelfs aan op een woontoren met zeven bouwlagen. Er kan dus niet gesproken worden van een overheersende typologie waar naar kan teruggegrepen worden. Bovendien heeft de site vanuit de omliggende straten een belangrijke zichtlocatie. Enkel de bebouwing aan de Parkstraat vereist dat er een aansluiting plaatsvindt, maar aan de Constantin Meunierstraat en de Weldadigheidsstraat kan niet over een invulproject gesproken worden. De locatie heeft heel specifieke kenmerken die kunnen verantwoorden dat niet zomaar de typologie van bescheiden woningen met twee of drie bouwlagen wordt aangehouden, zoals die voorkomt aan de Frans Nensstraat en de Hendrik Consciencestraat. De plek vraagt om een aangepaste bouwvorm, waarbij een zekere accentuering van de hoeken van het nieuwe plein niet misplaatst zijn en het perceel ook een ietwat zwaarder bouwprogramma kan dragen. Het ontwerp is qua schaal, bouwdichtheid en architecturale vormgeving verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.
...

4.

Met de verzoekende partij moet worden vastgesteld dat de aanvraag zoals ingediend niet “vergezeld” ging van een motiveringsnota, zoals nochtans voorgeschreven door artikel 1.2.2 ABL.

Het standpunt van de verwerende partij dat de motiveringsnota nog tijdens de hoorzitting kan worden neergelegd omdat deze “valt buiten de zaken die tot de normale dossiersamenstelling behoren”, kan niet worden bijgetreden.

Inzake dossiersamenstelling legt artikel 1.2.2 ABL immers een in artikel 16 van het besluit dossiersamenstelling toegelaten strenger criterium op ingeval van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag waarin wordt verzocht om afwijkingen toe te staan op één of meerdere bepalingen van deze verordening, door de bijkomende vereiste van het indienen van een motiveringsnota waarin de gevraagde afwijkingen worden beschreven en gemotiveerd.

De stelling van de verwerende en tussenkomende partijen dat voornoemd artikel 1.2.2 ABL geen sanctie bepaalt en niet uitdrukkelijk verbiedt dat de bedoelde motiveringsnota pas in graad van beroep wordt toegevoegd aan het dossier, overtuigt niet en strookt niet met de bedoeling van voornoemd artikel.

Volgens artikel 1.2.2 ABL moet de motiveringsnota “duidelijkheid geven over de gewenste afwijking(en) van het project ten opzichte van de verordening”, beschrijft deze nota “de motieven die aanleiding geven tot de vraag tot afwijking”, en beschrijft ze “de te verwachten impact van deze afwijkingen op de kwaliteiten die door de verordening worden beoogd voor project en omgeving”.

De motiveringsnota lijkt dan ook essentiële gegevens te bevatten om de ruimtelijke inpasbaarheid van het project te kunnen inschatten en beoordelen. Zelfs al wordt hierdoor het voorwerp van de aanvraag niet gewijzigd, kan dergelijk essentieel stuk niet op het laatste ogenblik in de beroepsprocedure, i.e. op de hoorzitting voor de deputatie, worden toegevoegd aan het dossier, al was het maar omdat op die manier de bezwaarrechten van belanghebbenden in het openbaar onderzoek kunnen worden geschonden.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het vierde middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 9 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads – en dorpsgezichten, samen het met het besluit van de Vlaamse regering van 17 november 1993 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van monumenten en stads-en dorpsgezichten, het ministerieel besluit van 8 juni 1995 houdende de bescherming als monument van de stadsschool nummer 7, met inbegrip van de ommuring en de speelstraten, gelegen Parkstraat 126 te Leuven, en als stadsgezicht de rest van de schoolsite, het ministerieel besluit van 16 april 2010 houdende aanpassing van voormeld ministerieel besluit van 8 juni 1995, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (Motiveringswet), het motiveringsbeginsel, het gebrek aan feitelijke, juiste, afdoende en wettige motieven en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij betoogt samengevat dat de stadsschool nummer 7, met inbegrip van de ommuring en de speelplaatsen, door het ministerieel besluit van 8 juni 1995 als monument beschermd werd. Het globale gebouwencomplex werd beschermd als stadsgezicht. Naar aanleiding van de vraag tot gedeeltelijke opheffing van de bescherming van de percelen 500P4, 500X4 en 500R4 waar de voormalige volkstuintjes lagen en de vraag tot opheffing van de bescherming van de aanpalende voormalige schoolvleugel met blinde wachtgevel, werd er op 14 januari 2010 een advies uitgebracht door de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, op basis waarvan het ministerieel besluit van 8 juni 1995 werd gewijzigd door het ministerieel besluit van 16 april 2010. Zoals blijkt uit het advies van de KCML van 14 januari 2010 en uit het ministerieel besluit van 16 april 2010, moet er een onderscheid worden gemaakt tussen de “blinde schoolmuur” enerzijds en de “blinde wachtgevel” die het zicht op het schoolgebouw verhindert anderzijds. De “blinde wachtgevel” die het zicht op het schoolgebouw verhindert, wordt uit de bescherming als stadsgezicht gesloten, terwijl de “blinde schoolmuur” hierin besloten blijft. Dat blijkt tevens uit het plan gevoegd bij het ministerieel besluit van 16 april 2010 waar de “blinde schoolmuur” nog steeds wordt aangeduid als beschermd stadsgezicht, terwijl de “blinde wachtgevel” uit de bescherming wordt gelaten. De bestreden beslissing gaat ten onrechte uit van het feit dat de volledige blinde gevel geen beschermd stadsgezicht uitmaakt. Ook het gunstige advies van de Expertencommissie Onroerend Erfgoed van 29 augustus 2014 gaat hier ten onrechte van uit. De bestreden beslissing vergunt ten onrechte een project dat “het karakteristiek” van de schoolsite als stadsgezicht aantast. De bestreden beslissing respecteert de afbakening van het stadsgezicht zoals aangepast bij ministerieel besluit van 16 april 2010 niet. Hoewel de sloopprojecten buiten de beschermde zone vallen, worden de nieuwbouwaspecten aangebouwd tegen het nog beschermde stadsgezicht (zijnde de “blinde schoolmuur”).

2.

De verwerende partij stelt dat het standpunt van de verzoekende partij niet kan worden bijgetreden en verwijst naar en citeert het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed van 13 februari 2014. De verwerende partij heeft de aanvraag vervolgens overeenkomstig artikel 11, §4, 2, 1° van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads – en dorpsgezichten voor advies voorgelegd aan de Expertencommissie, die op 29 augustus 2014 een gunstig advies uitbracht en meende dat de sloop- en nieuwbouwaspecten vallen buiten de beschermde zone. Verder oordeelde de commissie dat de restauratie en herbestemming binnen de grenzen van het stadsgezicht volgens de regels van de kunst wordt uitgevoerd. Het advies van de commissie is ingevolge artikel 11, §4/2 van het decreet van 3 maart 1976 bindend en de deputatie was in ieder geval verplicht om het advies van de commissie te volgen wat betreft de

verenigbaarheid van de aanvraag met het beschermd stadsgezicht. Zowel het agentschap Onroerend Erfgoed als de Expertencommissie zijn van oordeel dat het project een positieve impact heeft op de beleving van het stadsgezicht en de waardevolle gevels van het schoolgebouw zichtbaar zullen worden en de storende blinde gevels en zichten op achtergevels aan het zicht worden onttrokken. Van een schending van de aangehaalde bepalingen is geen sprake.

3.

De eerste tussenkomende partij stelt dat het middel onontvankelijk is aangezien de verzoekende partij niet de inhoud van de beweerde geschonden rechtsregels verduidelijkt en evenmin aangeeft hoe deze regels geschonden zouden zijn. Het middel beperkt zich ertoe te beweren dat er een stuk blinde muur nog beschermd zou zijn als stadsgezicht en dat de verwerende partij daar ten onrechte geen rekening mee zou hebben gehouden, aldus de eerste tussenkomende partij.

Ook bij nazicht van de artikelen begrijpt de eerste tussenkomende partij niet hoe artikel 9 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten geschonden kan worden geacht. Ook de verwijzing naar het volledige besluit van de Vlaamse regering van 17 november 1993 tot bepaling van algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van monumenten en stads- en dorpsgezichten is volgens de eerste tussenkomende partij niet ernstig.

Het onderscheid dat de verzoekende partij maakt tussen een zogezegde blinde schoolmuur en een blinde wachtgevel is volgens de eerste tussenkomende partij een artificieel zelf gecreëerd onderscheid. De hele blinde gevel werd uit het stadsgezicht gesloten, zoals door de Expertencommissie Onroerend Erfgoed erkend.

4.

De tweede tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partij zich beperkt tot een selectieve en verkeerde lezing van het advies van 14 januari 2010 van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen en citeert voormeld advies. De verzoekende partij stelt ten onrechte dat uit dit advies blijkt dat een onderscheid te maken is tussen de blinde schoolmuur enerzijds en de blinde wachtgevel anderzijds. Dat standpunt is immers gesteund op het advies van 8 februari 2007 van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen waarnaar in het advies van 14 januari 2010 wordt verwezen en waarin gesteld wordt dat de wijziging van de bescherming gunstig kan worden geadviseerd voor zover de afbakening stopt aan de blinde schoolmuur. De verzoekende partij gaat er volgens de tweede tussenkomende partij aan voorbij dat het advies van 8 februari 2007 enkel werd verleend naar aanleiding van de aanvraag tot gedeeltelijke opheffing van de bescherming voor wat betreft de percelen waarop de voormalige volkstuintjes lagen. Het advies van 14 januari 2010 werd evenwel verleend naar aanleiding van de vraag tot gedeeltelijke opheffing van de bescherming van *“de aanpalende voormalige schoolvleugel met blinde wachtgevel”*, waarbij de KCML zich niet verzetten *“tegen een eventuele aanpassing van deze voormalige schoolvleugel met wachtgevel”*. Het ministerieel besluit van 16 april 2010 stemt met het advies overeen. Zij wijst er daarbij op dat in artikel 3 van het ministerieel besluit van 16 april 2010 uitdrukkelijk wordt verduidelijkt dat *“de blinde wachtgevel niet bijdraagt tot de erfgoedwaarden van het stadsgezicht”*. Ook uit het bij ministerieel besluit van 16 april 2010 gevoegde plan blijkt dat de blinde wachtgevel uit de bescherming als stadsgezicht is gelicht. Het beroepschrift van de verzoekende partij bevestigt overigens impliciet maar zeker dat het project niet beoogt om een als stadszicht beschermde constructie te slopen, te verbouwen dan wel om tegen een dergelijke constructie aan te bouwen; over het vermeende onderscheid tussen de blinde wachtgevel en de blinde schoolmuur wordt hierin met geen woord gerept. De verwerende partij motiveert afdoende hoe het project zich verhoudt dat het

beschermingsbesluit van 16 april 2010. De verwerende partij heeft bovendien, zoals het een zorgvuldige overheid betaamt, het advies gevraagd van de Expertencommissie Onroerend Erfgoed, die een gunstig advies verleende. De tweede tussenkomende partij besluit dat in de mate de verzoekende partij het standpunt van de verwerende partij betwist dat het project de afbakening van het stadsgezicht eerbiedigt, moet worden gewezen op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid.

5.

De verzoekende partij voegt in de wederantwoordnota aan haar betoog toe dat de verwerende partij zich niet kan bevrijden van haar zorgvuldigheidsplicht door te stellen dat het advies van de Expertencommissie een bindend advies betrof. Als zorgvuldig vergunningverlenende overheid had zij de Expertencommissie het verschil tussen de wachtgevel en de blinde schoolmuur kunnen voorleggen en kunnen wijzen op de tegenstrijdigheid van de vergunningsaanvraag met de nog bestaande bescherming van de blinde schoolmuur. De verzoekende partij stelt dat geen andere lezing van het advies van de KCML mogelijk is dan zij eraan heeft gegeven. Indien uitgegaan wordt van de optie zoals de tweede tussenkomende partij ze verdedigt, is het advies van KCML onwettig nu het een tegenstrijdigheid bevat. Het advies van de Expertencommissie waarin expliciet verwezen wordt naar het advies van de KCML is dan eveneens onwettig. De bestreden beslissing neemt het advies van de Expertencommissie over en maakt geen eigen beoordeling hieromtrent, zodat de bestreden beslissing ook in deze hypothese onwettig is.

Gelet op het gegeven dat de verwerende en de eerste tussenkomende partij de strekking van het middel wel degelijk begrepen hebben, is het standpunt van de eerste tussenkomende partij dat zij de uiteenzetting van de verzoekende partij niet begrijpt, ongegrond.

6.

De tweede tussenkomende partij verwijst in de laatste schriftelijke uiteenzetting naar haar uiteenzetting in de schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat het beschermd stadsgezicht wordt aangetast, doordat er “nieuwbouwaspecten” worden aangebouwd tegen de “blinde schoolmuur” waardoor deze aan het zicht wordt onttrokken. De verzoekende partij is namelijk van mening dat deze muur, in tegenstelling tot “de blinde wachtgevel”, niet uit het beschermingsbesluit werd gesloten. Zowel de Expertencommissie als de verwerende partij nemen volgens de verzoekende partij ten onrechte aan dat de volledige blinde gevel langs de graszone (vroeger volkstuintjes) uit de bescherming als stadsgezicht werden gesloten. Minstens werd dit argument volgens de verzoekende partij niet zorgvuldig onderzocht en niet afdoende weerlegd door de verwerende partij.

2.

De eerste tussenkomende partij voert een exceptie van onontvankelijkheid van het middel aan omdat de wijze waarop de geschonden geachte regelgeving geschonden wordt geacht onvoldoende werd uiteengezet.

Art. 15, 4° Procedurebesluit bepaalt dat een verzoekschrift een uiteenzetting dient te bevatten van de feiten en de ingeroepen middelen.

Een middel is een voldoende en duidelijke omschrijving van de geschonden geachte regelgeving,

stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze rechtsregels naar het oordeel van de verzoekende partijen worden geschonden door de verwerende partij in de bestreden beslissing.

De exceptie kan worden bijgetreden voor zover de verzoekende partij in algemene zin naar het besluit van de Vlaamse regering van 17 november 1993 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van monumenten en stads- en dorpsgezichten verwijst, zonder te verduidelijken welke rechtsregel die in dit besluit besloten ligt, geschonden zou zijn.

De aangevoerde schending van een gebrek aan 'feitelijke, juiste, afdoende en wettige motieven' staat bovendien gelijk aan de eveneens ingeroepen schending van de materiële motiveringsplicht.

De Raad stelt evenwel vast dat de schending van artikel 9 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads – en dorpsgezichten, het ministerieel besluit van 8 juni 1995 houdende de bescherming als monument van de stadsschool nummer 7, met inbegrip van de ommuring en de speelstraten, gelegen Parkstraat 126 te Leuven, en als stadsgezicht de rest van de schoolsite, het ministerieel besluit van 16 april 2010 houdende aanpassing van voormeld ministerieel besluit van 8 juni 1995, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (Motiveringswet), het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel, in het middel voldoende duidelijk uiteengezet is.

3.

Artikel 9 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads – en dorpsgezichten bepaalt:

“Het besluit waarbij het monument of stads- of dorpsgezicht in bescherming wordt genomen, heeft verordenende kracht. Er mag alleen worden van afgeweken in de door dit decreet bepaalde gevallen en vormen.

De Vlaamse Regering besluit, de Koninklijke Commissie gehoord, tot het opheffen of wijzigen van het besluit tot bescherming van een monument of stads- of dorpsgezicht.”

Artikel 11, §4/2 van voormeld decreet bepaalt:

“ ...

Indien de deputatie zich dient uit te spreken over een administratief beroep tegen een beslissing houdende de toekenning of de weigering van een stedenbouwkundige vergunning, dan wint zij het advies in van de expertencommissie, vermeld in §4/1, tweede lid, indien het beroep schrift middelen opwerpt tegen het advies van het agentschap, vermeld in §4, vierde lid.

De deputatie kan in haar beroepsbeslissing een beslissing nemen over de toekenning of de weigering van de machtiging, in zoverre zij op dat punt het advies van de expertencommissie overneemt.

(...)”

4.

De bestreden beslissing overweegt:

“ ...

g) De aanvraag is deels gelegen binnen het beschermd stadsgezicht 'Stadsschool en onmiddellijke omgeving te Leuven, beschermd bij MB van 16 april 2010 tot wijziging van het MB van 8 juni 1995. Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant, bracht op 13 februari 2014 het volgende voorwaardelijk gunstig advies uit:

"Afweging vanuit het standpunt van bouwkundig erfgoed:

onmiddellijke omgeving te Leuven, beschermd bij MB van 16 april 2010 tot wijziging van het MB van 8 juni 1995. Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant, bracht op 13 februari 2014 het volgende voorwaardelijk gunstig advies uit:

"Afweging vanuit het standpunt van bouwkundig erfgoed:

De aangevraagde werken werden vooraf besproken met en goed bevonden door onze dienst.

Afweging vanuit het standpunt van archeologie:

Gezien de recente resultaten van de proefsleuven, is er geen bezwaar tegen de aangevraagde werken vanuit archeologisch standpunt, mits de vondstmeldingsplicht wordt nageleefd.

Advies

Gelet op de bovenstaande argumenten wordt over deze aanvraag gunstig advies uitgebracht, mits naleving van de vondstmeldingsplicht (Decreet van 30 juni 1993 houdende de bescherming van het Archeologisch Patrimonium en latere wijzigingen, art. 8).

Overeenkomstig artikel 4.3.3. uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de voorliggende aanvraag niet strijdig met de hierboven aangehaalde direct werkende normen uit het beleidsveld Onroerend Erfgoed.

In artikel 11 § 4 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten staat dat de aanvrager verplicht is om een machtiging te bekomen voor het uitvoeren van werken.

Dit advies is tevens de machtiging voor het uitvoeren van de aangevraagde werken aan het beschermde stadsgezicht."

De beroepsindiener stelt in zijn beroepschrift dat er op onvoldoende wijze werd nagegaan welke impact het project zal hebben op het beschermd monument, zijnde de oude school, en het stadsgezicht.

Naar aanleiding van het beroep werd het dossier dan ook voorgelegd aan de Expertencommissie. De Expertencommissie Onroerend Erfgoed bracht op 29 augustus 2014 het volgende gunstig advies uit:

"De commissie stelt vast dat het bouwproject de afbakening respecteert van het stadsgezicht, zoals aangepast bij ministerieel besluit van 16 april 2010, waarvan de commissie de gronden niet in vraag stelt. De sloop- en nieuwbouwaspecten vallen buiten de beschermde zone, binnen de grenzen van het stadsgezicht is er sprake van restauratie en herbestemming volgens de regels van de kunst.

De commissie is daarenboven van oordeel dat het project de beleving van het stadsgezicht optimaliseert. Het aan te passen schoolgebouw geeft vandaag met blinde gevels uit op het Conscienceplein. Deze gevels hebben het karakter van wachtgevels. Door het verwijderen van de schoolvleugel langsheen het plein, het aldus opentrekken van de voormalige speelplaats en de integreren van deze ruimte in het openbaar domein, worden de aantrekkelijke binnengevels van het schoolcomplex zichtbaar en toegankelijk voor de buitenwereld. De toegevoegde nieuwbouwvolumes verbinden de historische gebouwen met de omgeving, onttrekken de overblijvende blinde gevels, alsook de tuinen en achtergevels van de aangrenzende gebouwen aan het zicht, en resulteren zo in een visueel kwaliteitsvoller perspectief. De commissie beoordeelt de aanvraag derhalve positief."

De Expertencommissie is dus net als Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant van mening dat het project een positieve impact heeft op de beleving van het stadsgezicht. Door het project zullen

de waardevolle gevels van het schoolgebouw zichtbaar worden en worden storende blinde gevels en zichten op achtergevels aan het zicht onttrokken.”

De verwerende partij besluit aldus na kennisname van het advies van de Expertencommissie waarin gesteld wordt dat de sloop- en nieuwbouwaspecten buiten de beschermde zone vallen en het project de beleving van het stadsgezicht optimaliseert, dat door het project de waardevolle gevels van het schoolgebouw zichtbaar zullen worden en de storende blinde gevels en zichten op achtergevels aan het zicht zullen worden onttrokken.

Het advies van de Expertencommissie luidt:

“ ...

De commissie stelt vast dat het bouwproject de afbakening respecteert van het stadsgezicht, zoals aangepast bij ministerieel besluit van 16 april 2010, waarvan de commissie de gronden niet in vraag stelt. De sloop- en nieuwbouwaspecten vallen buiten de beschermde zone, binnen de grenzen van het stadsgezicht is er sprake van restauratie en herbestemming volgens de regels van de kunst.

De commissie is daarenboven van oordeel dat het project de beleving van het stadsgezicht optimaliseert. Het aan te passen schoolgebouw heeft vandaag met blinde gevels uit op het Conscienceplein. Deze gevels hebben het karakter van wachtgevels. Door het verwijderen van de schoolvleugel langsheen het plein, en aldus opentrekken van de voormalige speelplaats en het integreren van deze ruimte in het openbaar domein, worden de aantrekkelijke binnengevels van het schoolcomplex zichtbaar en toegankelijk voor de buitenwereld. De toegevoegde nieuwbouwvolumes verbinden de historische gebouwen met de omgeving, onttrekken de overblijvende blinde gevels, alsook de tuinen en achtergevels van de aangrenzende gebouwen aan het zicht, en resulteren zo in een visueel kwaliteitsvoller perspectief. De commissie beoordeelt de aanvraag derhalve positief.

De commissie wijst de deputatie erop dat zij ingevolge artikel 11, §4/2, tweede lid van het hoger genoemde decreet, slechts een beslissing kan nemen over de toekenning of weigering van de schriftelijke vergunning in zoverre zij het advies van de commissie overneemt.

...”

5.

Het standpunt van de verzoekende partij dat de bestreden beslissing het beschermd stadsgezicht aantast, doordat er “nieuwbouwaspecten” worden aangebouwd tegen de zogenaamde “blinde schoolmuur”, die - in tegenstelling tot “de blinde wachtgevel” - niet uit de bescherming zou zijn gesloten bij ministerieel besluit van 16 april 2010, kan niet worden bijgetreden.

De verzoekende partij poneert aan de hand van een bewerkte foto van de wachtgevel van het schoolgebouw langs de zijde van het grasveld aan de Constantin Meunierstraat (stuk 16 van haar dossier) dat er een onderscheid moet worden gemaakt tussen wat zij noemt “de blinde wachtgevel” enerzijds, die uit de bescherming als stadsgezicht werd gesloten, en “de blinde schoolmuur” anderzijds, die nog steeds wordt aangeduid als beschermd stadsgezicht.

Dit onderscheid tussen twee onderdelen van de blinde gevelwand langs het grasveld (vroeger volkstuintjes) vindt in de ogen van de Raad evenwel geen steun in het ministerieel besluit van 16 april 2010 tot wijziging van het ministerieel besluit van 8 juni 1995 houdende bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten (van de stadsschool nr. 7 en omgeving te Leuven).

In dit ministerieel besluit wordt het volgende overwogen (onderlijning toegevoegd):

“ ...

Overwegende dat het stadsgezicht, zoals vermeld onder artikel 1, tweede streepje van het ministerieel besluit van 8 juni 1995, ‘het globale schoolcomplex’ omvat, terwijl de percelen 500p4, 500x4 en 500r4 op het moment van de bescherming volkstuintjes waren, die als dusdanig geen deel uitmaakten van het globale schoolcomplex;

Overwegende dat hierdoor ten onrechte een verband werd gelegd tussen de eigenlijke schoolsite en de aanpalende volkstuintjes en dat zo in de oorspronkelijke bescherming de nadruk kwam te liggen op de buitenkant van de schoolsite, waardoor een blinde onafgewerkte wachtmuur ten onrechte als beeldbepalend zicht en als historisch waardevol gegeven binnen het stadsgezicht werd aanzien;

Overwegende dat de volkstuintjes inmiddels al geruime tijd zijn verdwenen, en dat in de plaats een graszone zonder enige erfgoedwaarde is gekomen;

Overwegende dat het opentrekken van de schoolsite langs de zijde van de volkstuintjes de beleving en publieke waarneming van de voormalige schoolsite zal verbeteren, terwijl de massieve blinde wachtgevel dit nu verhindert;

Overwegende dat de historische waarde, zoals omschreven in het oorspronkelijke beschermingsbesluit, hierdoor niet aangetast zou worden, aangezien de coherentie en het karakteristieke van de schoolsite als stadsgezicht bewaard blijft, en dat dit noch een visuele verstoring van de als monument beschermde stadsschool tot gevolg heeft, noch dat het een inbreuk betekent op de architecturale herkenningswaarde ten opzicht van de Weldadigheids- en de Parkstraat;

(...)”

In artikel 3 van dit ministerieel besluit van 16 april 2010, dat ontbreekt in de versie die de verzoekende partij bijbrengt (stuk 14 van haar dossier), wordt aan artikel 2, tweede lid, van het ministerieel besluit van 8 juni 1995 de volgende zin toegevoegd (onderlijning toegevoegd):

“De schoolsite vormt de directe, onmiddellijke met stadsschool nr. 7 verbonden visuele omgeving, die door het beeldbepalend karakter de intrinsieke waarde van dit monument tot zijn recht doet komen, waarbij de blinde wachtgevel niet bijdraagt tot de erfgoedwaarde van het stadsgezicht.”

Uit dit ministerieel besluit van 16 april 2010 tot wijziging van het beschermingsbesluit van 8 juni 1995 blijkt dus dat de “blinde wachtgevel” langs de vroegere volkstuintjes (thans graszone) niet bijdraagt tot de erfgoedwaarde van het stadsgezicht.

In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij poneert, wordt in dit wijzigingsbesluit dus geen onderscheid gemaakt tussen een “blinde wachtgevel” en een “blinde schoolmuur”, zodat dit onderscheid geen steun vindt in het ministerieel besluit van 16 april 2010. De verzoekende partij onderneemt overigens geen poging om aannemelijk te maken waarom dit laatste deel van de muur, die op zicht van de bijgebrachte foto's eveneens een blinde wachtgevel betreft en in niets verschilt van de rest van de wachtgevel, wél zou bijdragen tot de erfgoedwaarde van het stadsgezicht.

De verzoekende partij kan zich daarbij evenmin steunen op plan als bijlage bij het wijzigingsbesluit, nu hieruit blijkt dat ook de aanpalende graszone ter hoogte van dit stuk muur (perceel 500x4) uitdrukkelijk uit de bescherming wordt gesloten.

Het door de verzoekende partij voorgehouden verschil in erfgoedwaarde tussen de “blinde wachtgevel” en “de blinde schoolmuur” vloeit in de ogen van de Raad evenmin voort uit het advies van het de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) van 14 januari 2010 dat werd uitgebracht in het kader van het wijzigingsbesluit van 16 april 2010. De KCML stelt in dit advies immers uitdrukkelijk dat zij zich niet verzet “tegen een eventuele aanpassing van deze voormalige schoolvleugel met wachtgevel”.

In zoverre de verzoekende partij voor het eerst in haar wederantwoordnota aanvoert dat voornoemd advies van de KCML een tegenstrijdigheid bevat en onwettig is, waardoor het advies van de Expertencommissie en het bestreden besluit eveneens wordt gevitieerd, moet worden opgemerkt dat de verzoekende partij zodoende een nieuwe wending geeft aan haar middel hetgeen een niet-toegelaten eisuitbreiding betreft.

6.

Het standpunt van de verzoekende partij dat, gelet op de discussie die hieromtrent is gerezen, de verwerende partij haar beslissing des te zorgvuldiger en concreter had moeten motiveren, kan evenmin bijgetreden worden.

Met de tweede tussenkomende partij moet worden opgemerkt dat de verzoekende partij in haar beroepschrift van 4 juni 2014 geen onderscheid in erfgoedwaarde en dito bescherming heeft gemaakt tussen een “blinde wachtgevel” (die uit de bescherming werd gesloten) en een “blinde schoolmuur” (die nog binnen de bescherming zou besloten liggen).

Er bestond in dit verband dan ook geen verstrengde motiveringsplicht voor de verwerende partij, die als orgaan van actief bestuur overigens niet verplicht is om elk argument uit het beroepschrift punt per punt te beantwoorden.

De verwerende partij heeft, op eensluidend advies van de Expertencommissie, geoordeeld dat het project een positieve impact heeft op de beleving van het stadsgezicht, en dat door het project de waardevolle gevels van het schoolgebouw zichtbaar worden en storende blinde gevels en zichten op achtergevels aan het zicht onttrokken worden. De verzoekende partij toont niet aan dat deze beoordeling onjuist of kennelijk onredelijk is.

Het middel wordt verworpen.

E. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.3.1, §2 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, het motiveringsbeginsel, het gebrek aan feitelijke, juiste afdoende en wettige motieven en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij argumenteert dat zij zowel in haar bezwaar als in haar beroepschrift wees op het conflict tussen het voorgenomen project en de goede ruimtelijke ordening. De omgeving waar het project zich situeert, wordt volgens de verzoekende partij gekenmerkt door een residentiële bebouwing en de locatie van het project betreft op vandaag een open groene ruimte.

Het project zal de omgeving en deze open ruimte drastisch wijzigen. Drie nieuwe gebouwen worden opgericht, die meer bouwlagen zullen hebben dan alle andere woningen in de buurt. Naast het basketplein zal het grasplein integraal verdwijnen en worden volgebouwd. De verzoekende partij stelt dat het basketplein vermoedelijk zal worden heraangelegd, maar dichterbij zal liggen aan de F. Nensstraat waardoor de verzoekende partij nog meer hinder zal ondervinden. De bestreden beslissing zou nalaten om maatregelen op te leggen om het herstel van deze ruimte te bewerkstelligen. Die beoordeling is puur hypothetisch en biedt geen enkele zekerheid omtrent het uitzicht van het ganse project. Er wordt op onvoldoende wijze de impact van het project op het beschermd gebouw, zijnde de oude school, nagegaan. De aanvrager deed in het verleden reeds een vergunning voor een vergelijkbaar project, die evenwel door de Raad van State bij arrest van 8 december 2003 onwettig werd bevonden. De reden hiervoor is aldus de verzoekende partij dat de vergunning toen beoogde om een beschermd stadsgezicht te slopen, met name de muur grenzend aan het grasplein die deel uitmaakt van de stadsschool nummer 7. De verwerende partij verschuilt zich achter het advies van de Expertcommissie, maar beoordeelt zelf niet de impact op de goede ruimtelijke ordening. De hinder met betrekking tot de parkeerproblematiek wordt genegeerd en doorgeschoven naar latere beslissingen. Wat betreft parkeerplaatsen is hetgeen in de bestreden beslissing wordt weerhouden, onvoldoende. De ondergrondse parking is enkel toegankelijk voor de inwoners van het project zelf. De 17 parkeerplaatsen die zich nu tussen het grasplein en het basketplein bevinden, zullen allemaal verdwijnen en niet worden vervangen. Op heden is het reeds moeilijk om een parkeerplaats te vinden. Ook de problematiek van de bijkomende belasting van de riolering wordt volkomen genegeerd, zie behandeld onder het tweede middel.

2.

De verwerende partij meent dat het standpunt van de verzoekende partij niet kan worden bijgetreden en de verzoekende partij in wezen aanstuurt op een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, waarover de Raad niet bevoegd is te oordelen. Minstens is het middel volgens de verwerende partij ongegrond. De verwerende partij heeft alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd zodat zij met kennis van zaken en in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen. Van enige schending van het zorgvuldigheidsbeginsel of de motiveringsplicht is dan ook geen sprake.

3.

De eerste tussenkomende partij stelt dat het middel onontvankelijk is omdat het een amalgaam is van vage klachten en verzuchtingen, en niet concreet uiteengezet wordt op welke wijze de aangehaalde rechtsregels en beginselen geschonden zijn. Een groot deel van de klachten is bovendien gericht tegen de toekomstige inrichting van het openbaar domein, hetgeen echter geen deel uitmaakt van de stedenbouwkundige vergunning. Het middel is volgens de eerste tussenkomende partij ook in die zin onontvankelijk. Dat de verzoekende partij het niet eens is met de keuze van de vergunningverlenende overheid impliceert ten gronde niet dat daaruit de onwettigheid van de bestreden beslissing kan worden afgeleid. De motiveringsplicht gaat niet zover dat de verwerende partij expliciet moet antwoorden op diverse punten uit het beroepsschrift.

4.

De tweede tussenkomende partij argumenteert vooreerst dat het vijfde middel onontvankelijk is in zoverre het middel gericht is tegen een toekomstige vergunning betreffende de inrichting van het openbaar domein.

Het middel is volgens de tweede tussenkomende partij tevens ongegrond. De motivering met betrekking tot de verhouding tot de bestaande omgeving in het licht van het aantal voorziene bouwlagen, de impact op het beschermd stadsgezicht en de voorziene parkeermogelijkheden

wordt wel degelijk afdoende gemotiveerd in de bestreden beslissing, aldus de tweede tussenkomende partij. Wat betreft de motivering betreffende de belasting van het rioleringsstelsel stelt de tweede tussenkomende partij vast dat de verzoekende partij zich beperkt tot een verwijzing naar hetgeen werd uiteengezet onder het tweede middel, zodat de tweede tussenkomende partij zich tevens kan beperken tot een verwijzing naar de weerlegging van het tweede middel.

5.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota aan haar betoog toe dat de verwerende en tussenkomende partijen zich in hun verweer beperken tot te verwijzen naar de bestreden beslissing en ten algemene titel stellen dat de relevante aspecten in de bestreden beslissing werden onderzocht. De discretionaire bevoegdheid van de verwerende partij wordt beperkt door de beginselen van behoorlijk bestuur. De verzoekende partij stelt vast dat geen afdoende afweging werd gemaakt van de verschillende ruimtelijke belangen.

6.

De tweede tussenkomende partij verwijst in de laatste schriftelijke uiteenzetting naar haar uiteenzetting in de schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij betoogt in essentie dat de bestreden beslissing de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende motiveert en meer bepaald de impact op het groene uitzicht, het beschermde stadsgezicht, de parkeerproblematiek en de riolering niet afdoende onderzoekt.

2.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

“...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueelvormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan om beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

...”

Uit § 2, eerste lid, 1° en 2° volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij het beoordelen van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, aandacht

moet besteden aan de relevante aandachtspunten zoals bepaald onder punt 1° en aan de in de omgeving bestaande toestand.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

In de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidstoezicht kan de Raad zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, die in dit verband over een discretionaire bevoegdheid beschikt.

Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad dient vast te stellen dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou komen.

3.

De bestreden beslissing overweegt wat de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening betreft:

“ ...

Het dient vastgesteld dat het betrokken perceel geschikt is voor bebouwing in hoofdzaak in functie van het driehoekige pleintje tussen de Frans Nensstraat, de Constantin Meunierstraat en de Hendrik Consciencestraat. Het betreft hier een volledige wand van het plein die moet worden afgewerkt. De bebouwing sluit aan op de bestaande schoolgebouwen die qua kroonlijsthoogte, aantal bouwlagen en hoogte van bouwlagen een uitzondering vormen binnen het bestaande woonweefsel. Verder vinden we in de omgeving zowel bebouwing bestaande uit twee, drie als vier bouwlagen. Achteraan sluit het project zelfs aan op een woontoren met zeven bouwlagen. Er kan dus niet gesproken worden van een overheersende typologie waar naar kan teruggegrepen worden. Bovendien heeft de site vanuit de omliggende straten een belangrijke zichtlocatie. Enkel de bebouwing aan de Parkstraat vereist dat er een aansluiting plaatsvindt, maar aan de Constantin Meunierstraat en de Weldadigheidsstraat kan niet over een invulproject gesproken worden. De locatie heeft heel specifieke kenmerken die kunnen verantwoorden dat niet zomaar de typologie van bescheiden woningen met twee of drie bouwlagen wordt aangehouden, zoals die voorkomt aan de Frans Nensstraat en de Hendrik Consciencestraat. De plek vraagt om een aangepaste bouwvorm, waarbij een zekere accentuering van de hoeken van het nieuwe plein niet misplaatst zijn en het perceel ook een ietwat zwaarder bouwprogramma kan dragen. Het ontwerp is qua schaal, bouwdichtheid en architecturale vormgeving verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

De beroepsindiener en verschillende bezwaarindieners tijdens het openbaar onderzoek halen aan dat door het project een open groene openbare ruimte in het centrum van de stad verloren gaat. Het grote grasveld waar het project wordt gerealiseerd is echter geen openbaar domein, het betreffen percelen in eigendom van de Stad Leuven. Terreinen en percelen binnen een woongebied zijn bestemd voor het bouwen van allerlei projecten en kunnen ten allen tijden ontwikkeld worden. Eventuele bestaande privileges van open zicht op en het gebruik van een onbebouwd terrein brengt geen rechten met zich mee indien deze gronden in aanmerking komen voor bebouwing. Daarnaast kan ook aangehaald worden dat in het voorliggend project de bebouwing zeer compact is opgevat, waardoor er nog veel open ruimte behouden blijft, die wel een echt openbaar karakter zal krijgen.

Daarnaast werden er tijdens het openbaar onderzoek verschillende bezwaren geuit over het verdwijnen van de bestaande parkeerplaatsen, de bomen en het basketbalplein. Deze voorzieningen maken echter deel uit van het openbaar domein en maken geen deel uit van de voorliggende aanvraag. Bij de behandeling van de bezwaarschriften werd wel reeds de intentie geuit dat de stad Leuven bij de heraanleg van het openbaar domein rekening zal houden met het riolerings- en waterleidingsstelsel, de groenaanleg, de parkeerproblematiek en de sport-, spel- en ontspanningsinfrastructuur. Er werd reeds een voorontwerp gepresenteerd aan de omwonenden tijdens een infovergadering op 25 juni 2013. Toen werd ook afgesproken om de buurt verder te betrekken in het ontwerp van het plein.

De inrit tot de ondergrondse parking wordt wel ingericht op het openbaar domein, maar zal een beperkte impact hebben op de heraanleg van het plein. In verband met deze toegangsweg tot de ondergrondse parking werd de stedenbouwkundige aanvraag voorgelegd aan de gemeenteraad. In zitting van 24 maart 2014 werd beslist de werken zoals voorgesteld goed te keuren.

...

De verwerende partij neemt bijgevolg wel degelijk een standpunt in omtrent het verlies aan groene ruimten en stelt dat de omgeving woongebied betreft, alsook dat de bebouwing zeer compact opgevat is waardoor er nog veel open ruimte overblijft. De verzoekende partij toont niet concreet aan dat de bestreden beslissing op dit punt zou steunen op foutieve gegevens, dan wel kennelijk onzorgvuldig of onredelijk is.

Ook het bezwaar in verband met parkeerhinder en heraanleg van het riolerings- en waterleidingstelsel laat de verwerende partij niet onbeantwoord nu deze stelt dat die parkeerplaatsen en omgeving geen deel uitmaken van onderhavige aanvraag. De aanleg van de inrit van de ondergrondse parkeergarage op het openbaar domein heeft volgens de verwerende partij slechts een beperkte impact op de heraanleg van het plein. De verwerende partij toont ook hier niet met afdoende concrete gegevens aan dat het ondergronds voorzien van de toegangsweg van die aard is een meer dan beperkte impact op de heraanleg van het plein te zullen veroorzaken.

De verzoekende partij maakt in haar verzoekschrift duidelijk dat zij een andere opvatting heeft over de goede plaatselijke aanleg, maar toont niet aan dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door de verwerende partij berust op foutieve gegevens of kennelijk onredelijk is.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN DE STAD LEUVEN en de cvba so DIJLEDAL SOCIALE HUISVESTING LEUVEN is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 6 november 2014, waarbij aan de tweede tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het renoveren van een oud schoolgebouw tot 8 sociale appartementen en de nieuwbouw van 22 sociale appartementen en 3 sociale rijwoningen op de percelen gelegen te 3000 Leuven, hoek Weldadigheidsstraat 74/76, Constantijn Meunierstraat 1 en Parkstraat 96, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, perceelnummers 500b5, 500d5, 500e4, 504t.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ieder voor de helft ten laste van de eerste en de tweede tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 25 april 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT