

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2015/0495 van 25 augustus 2015  
in de zaak 1213/0721/SA/2/0679

*In zake:* het college van burgemeester en schepenen van de stad **LEUVEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Bert BEELEN  
kantoor houdende te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Veerle DEDOBBELEER

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partijen:*

1. de heer **André MOUREAU**
2. de heer **Patrick MOUREAU**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Thomas RYCKALTS  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolvengracht 38  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 24 juli 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 23 mei 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 11 januari 2013 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het afbreken van 2 panden en het bouwen van een handelsruimte, 18 studentenkamers en 5 studio's.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 3000 Leuven, Drinkwaterstraat 2-6 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nummers 317B en 318E.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

Met het arrest van 14 januari 2014 met nummer S/2014/0018 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en werd de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de tweede kamer.

2.

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

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 4 februari 2014 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 7 oktober 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Liesbeth PEETERS die loco advocaat Bert BEELEN verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Veerle DEDOBBELEER die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Julie LAUWERS die loco advocaat Thomas RYCKALTS verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De heren André en Patrick MOUREAU verzoeken met een aangetekende brief van 7 oktober 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 4 november 2013 de tussenkomende partijen, die de aanvragers zijn van de stedenbouwkundige vergunning, toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

#### IV. FEITEN

Op 27 september 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“afbraak twee panden en het bouwen van een handelsruimte, 18 studentenkamers en 5 studio’s”*.

Het terrein is gelegen op de hoek van de Parijsstraat en de Drinkwaterstraat en bestaat uit twee percelen waarop zich twee bestaande gebouwen bevinden. Enerzijds het hoekpand in de Parijsstraat 22/Drinkwaterstraat 2 en anderzijds het gebouw Drinkwaterstraat 4-6.

Het te slopen pand Drinkwaterstraat 4-6 is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, het te slopen pand Parijsstraat 22/Drinkwaterstraat 2 niet.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’ gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

De algemene bouwverordening van de stad Leuven (B.S van 30 december 2009) en haar gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg (B.S van 3 februari 2010) zijn van toepassing.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 oktober 2012 tot en met 23 november 2012, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De dienst Wonen van de stad Leuven brengt op 22 oktober 2012 een gunstig advies uit, waarbij zij stelt dat de aanvraag voldoet aan de Vlaamse Wooncode en aan het Kamerdecreet.

De brandweer van de stad Leuven brengt op 25 oktober 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed brengt op 12 november 2012 volgend ongunstig advies uit:

“ ...

*Het gebouw in kwestie werd opgenomen in de vastgestelde inventaris/inventaris van het bouwkundige erfgoed. Het pand wordt er als volgt in omschreven:*

*Classicistisch breedhuis uit het derde kwart van de 18<sup>e</sup> eeuw dat opgevat is als een dubbelhuis van vier traveeën en twee bouwlagen onder een steil leien zadeldak met sporen van een aandak en een laadvenster onder het zadeldakje met schild. De verankerde lijstgevel – gecementeerd en voorzien van schijnvoegen – wordt getypeerd door vlak omlijste steekboogvensters in de bovenbouw en een waterlijst en spiegelfries onder de gekomiste kroonlijst. Naar aanleiding van de opsplitsing van de twee enkelhuizen in 1912 (C. Goemans) werd de gevel aangepast, onder meer door verbreding van de vensters op de begane grond. Het inmiddels weer tot één geheel herenigde pand werd in het laatste kwart van de 20<sup>ste</sup> eeuw voorzien van een garagepoort.*

...

#### **AFWEGING**

*De aangevraagde werken betreffen de sloop van het gebouw. Deze stedenbouwkundige aanvraag toont niet aan dat sloop gerechtvaardigd is. De erfgoedwaarden zoals beschreven in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed lijken beperkt aangetast te zijn. Hiermee bevestigt Onroerend Erfgoed haar preadviezen van maart 2011 en augustus 2011 (geen kenmerk, verstuurd via mail aan architect) waarin werd gesteld dat, ondanks het feit dat er in het verleden een aantal verbouwingswerken gebeurde, het pand toch nog een voldoende erfgoedwaarde heeft – en dan vooral wat het beeldbepalend karakter in het straatbeeld betreft – om te opteren voor behoud en renovatie.*

*Huidig project voorziet, ondanks voormelde preadviezen, in de integrale sloop van het geïnventariseerde pand. De in dit project voorgestelde vervangende architectuur staat geenszins in verhouding tot het geïnventariseerde volume, noch qua gevelbreedte en –geleding, noch qua bouwhoogte en algehele vormgeving. Vanuit het oogpunt Onroerend Erfgoed kan deze vervangbouw dan ook onmogelijk gezien worden als een poging om nog te refereren naar de historische toestand.*

## **ADVIES**

*Gelet op de boven vermelde argumenten wordt de aanvraag **ongunstig** geadviseerd.*

*...*

De studiedienst weg- en waterbeheer van de stad Leuven brengt op 7 januari 2013 een ongunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op onbekende datum een ongunstig advies uit.

De verzoekende partij weigert op 11 januari 2013 de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

### *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 met cultureel-historische en of esthetische waarde op de hoek van de Drinkwaterstraat en de Parijsstraat. 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 ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.*

*Het project is niet gelegen binnen het plangebied van een bijzonder plan van aanleg noch binnen de grenzen van een goedgekeurde verkaveling.*

*...*

### *2.e. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

*De aangevraagde werken betreffen de sloop van het gebouw. Deze stedenbouwkundige aanvraag toont niet aan dat sloop gerechtvaardigd is. De erfgoedwaarden zoals beschreven in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed lijken beperkt aangetast te zijn. Hiermee bevestigt Onroerend Erfgoed haar preadviezen van maart en augustus 2011 waar werd gesteld dat, ondanks het feit dat er in het verleden een aantal*

verbouwingswerken gebeurden, het pand toch nog voldoende erfgoedwaarde heeft – en dan vooral wat het beeldbepalend karakter in het straatbeeld betreft – om te opteren voor behoud en renovatie.

Het project komt niet in aanmerking omwille van:

- Het huidig project voorziet, ondanks voormelde preadviezen, in de integrale sloop van het geïnventariseerde pand. De in dit project voorgetelde vervangende architectuur staat geenszins in verhouding tot het geïnventariseerde volume, noch qua gevelbreedte en geleding, noch qua bouwhoogte en algehele vormgeving.
- Het straatbeeld is opgebouwd met panden bestaande uit twee of drie bouwlagen met een dak. De inbreng van een project met vier bouwlagen en een terug getrokken dakverdieping op de hoek zelf en een lichte afbouw naar het pand, drinkwaterstraat 8 staat niet in verhouding met het straatbeeld. De fijne doorlopende gevelopbouw van de aanpalende panden wordt volledig doorbroken met een architectuur en materiaalgebruik in schril contrast staat met het straatbeeld en de omgeving.
- Als dit principe wordt doorgetrokken ontstaat een straatbeeld dat niet in relatie staat met het historische karakter van de omgeving.

...

## 2.h. Toegankelijkheid

Het project is gericht op de afbraak van 2 panden en het bouwen van een handelsruimte, 18 studentenkamers en 5 studio's. Het handelsgedeelte is ongeveer 101m<sup>2</sup> met circa de helft aan publiek toegankelijke ruimte. Bijgevolg moet enkel de toegang tot het gebouw voldoen aan art. 10§1, art. 12-14, art. 16, 18 en 19, art. 22-25 en art. 33.

De gevelaanzichten en de grondplannen komen niet overeen hierdoor is het zeer moeilijk om een eenduidige uitspraak te doen.

- Indien de inkomdeur van het handelspand achteruit springt is er geen vlakke en vrije draairuimte voor en achter de inkomdeur (art. 12 en 24).
- Indien de inkomdeur van het handelspand achteruit springt is er ook geen looppad van 1,50m (art. 14) en voldoet het ook niet aan de mogelijke afwijkingen.

Aangezien het om een nieuw pand moet er volledig voldaan worden aan de voorwaarden. De toegang tot de handelsruimte moet bijgevolg verbreed worden tot 1,50m. Enkel wanneer aan deze voorwaarde voldaan wordt, wordt er een gunstig advies gegeven op vlak van toegankelijkheid.

...

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 11-01-2013 HET VOLGENDE:**

**Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.**

...

De tussenkommende partijen tekenen tegen deze beslissing op 15 februari 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 april 2013 om dit beroep in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 23 mei 2013 beslist de verwerende partij op 23 mei 2013 om het beroep in te willigen en onder voorwaarden de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 25 april 2013 met kenmerk IST-RO-BB-2013-0095-PSA-01-verslag.*

...

#### 5.2 Beschrijving van de aanvraag

*De aanvraag beoogt het slopen van twee gebouwen en het bouwen van een nieuw project met vijf bouwlagen. Het project staat op een hoekperceel en heeft een L-vormige plattegrond, doordat het gebouw het aangrenzend perceel langs de hoek omsluit. Het gebouw is langs de Drinkwaterstraat 20m breed en langs de Parijsstraat 6.75m. De maximale diepte van het gebouw, gemeten vanaf de Drinkwaterstraat, bedraagt 13.69m.*

*Op de benedenverdieping is langs de Parijsstraat ruimte voor een handelsfunctie. De Drinkwaterstraat helt vanaf de Parijsstraat naar beneden. Op -1.33m ten opzichte van de nulpas leidt een inkom met trappenpartij enerzijds naar de kelderverdieping op -2.77m ten opzichte van de nulpas en anderzijds naar de benedenverdieping op niveau 0.0m. Hier wordt ook een lift voorzien, thans heeft die slechts afstappunten op niveau -2.77m, op niveau 0.0m en op de hogere verdiepingen. In de kelderverdieping wordt een fietsenberging voor 23 fietsen, een gemeenschappelijke keuken van 28m<sup>2</sup>, een wc, een gemeenschappelijk lokaal voor de opslag van huisvuil, een berging voor de handelsruimte en enkele dienstlokalen voorzien. De kelderverdieping is voor fietsen bereikbaar middels een fietsgoot langs de trap. Op niveau 0.0m zijn naast de handelsruimte 2 kamers en een studio met koer ingericht.*

*De eerste en tweede verdieping tellen telkens 7 kamers en zijn identiek, met uitzondering van het dakterras van 10m<sup>2</sup> waarover 1 kamer op de eerste verdieping beschikt. De derde verdieping springt ter hoogte van de aansluiting met het linker aanpalende pand 3.4m naar achter over een breedte van 3.1m. Hier worden 2 kamers gerealiseerd en 4 duplexstudio's met telkens een badkamer en slaapruijnte op de derde verdieping en een keuken en studeerplaats op de vierde verdieping. De duplexstudio's beschikken eveneens over een terras op het platte dak van de derde verdieping. De oppervlakte van de kamers varieert in grootte tussen 12.64m<sup>2</sup> en 16.04m<sup>2</sup>, de oppervlakte van de studio's tussen 23.78m<sup>2</sup> en 31.10m<sup>2</sup>.*

*Het gebouw is opgevat als een strak volume waarbij dieper liggende delen worden afgewerkt met grijze vlakken en een massief volume op de eerste, tweede en derde verdieping als hoofdvolume wordt geaccentueerd met roodbruin genuanceerde gevelsteen. De benedenverdieping doet visueel dienst als sokkel en wordt afgewerkt met grijze natuursteen en verticale ribben. Op de verdiepingen wordt de gevel tot op 3.1m van de aansluiting met het linker aanpalend gebouw langs de Drinkwaterstraat afgewerkt met grijze zink. Vanaf hier steekt het massieve volume 0.5m uit. Langs de Parijsstraat springt het pand ter hoogte van het rechter aanpalende gebouw over een breedte van 1.12m circa 1.4m naar achter. De terugspringende gevel wordt hier eveneens afgewerkt met grijze zink. De vierde verdieping betreft een terugliggende dakverdieping van 4.58m bij 15m. Deze bovenste balk wordt eveneens afgewerkt met grijze zink en is voorzien van een plat dak. Het volume ligt binnen het denkbeeldige gabariet van een dak met helling 45°. Smalle verticale ramen met glazen borstwering op onregelmatige afstand van elkaar geven de gevel een speelse, verticale geleding.*

### 5.3 Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gelegen langs de hoek van de Parijsstraat met de Drinkwaterstraat. De Parijsstraat betreft een verkeersarme straat, die op 40m parallel aan de Oude Markt loopt en wordt gekenmerkt door historische bebouwing met winkels en horeca. De Drinkwaterstraat is vanaf de Parijsstraat nog circa 10m verkeersvrij. Tot hier betreft de Drinkwaterstraat dus een doodlopende straat, waardoor ze relatief rustig is. De Drinkwaterstraat wordt gekenmerkt door residentiele bebouwing. Zowel in de Parijsstraat als in de Drinkwaterstraat hebben de gebouwen overwegend drie bouwlagen en zijn ze afgewerkt met een mansarde- of zadeldak. Op het terrein staan momenteel twee gebouwen. Langs de hoek staat een gebouw met drie bouwlagen en een plat dak, dat langs de Drinkwaterstraat afgebouwd wordt naar een gebouw met twee bouwlagen en een hellend dak. Dit lager gebouw betreft een pand uit de 18e eeuw dat is opgenomen op de inventaris van bouwkundig erfgoed.

...

### 5.7 Beoordeling

a) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde 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. Het perceel heeft een totale oppervlakte van circa 226m<sup>2</sup>. Gezien het perceel een oppervlakte kleiner dan 3are heeft, in gesloten verband, is er een vrijstelling van afkoppeling, de ingevulde aanstijpelingen bevinden zich bij de aanvraag. De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen omtrent het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied met cultuur-historische en/of esthetische waarde. 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 bestemmingsvoorschriften van het woongebied met cultuur-historische en/of esthetische waarde.

De beoordeling van aanvragen in gebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde, is gelet op de zeer gevarieerde situaties, een feitenkwestie. Indien het aangevraagde project een invloed kan hebben op deze waarde, is het aangewezen de afdeling Onroerend Erfgoed te raadplegen. Het pand is opgenomen op de inventaris van bouwkundig erfgoed. Hier werd een ongunstig advies uitgebracht door Onroerend Erfgoed, omdat het pand nog voldoende erfgoedwaarde heeft en omwille van het beeldbepalend karakter in het straatbeeld.

Deze mening kan niet worden bijgetreden. In de inventaris van het bouwkundige erfgoed wordt het pand als volgt beschreven:

“Classicistisch breedhuis uit het derde kwart van de 18e eeuw dat opgevat is als een dubbelhuis van vier travéeën en twee bouwlagen onder een steil leien zadeldak met sporen van een aandak en een laadvenster onder het zadeldakje met schild. De verankerde lijstgevel – gecementeerd en voorzien van schijnvoegen – wordt getypeerd door vlak omlijste steekboogvensters in de bovenbouw en een waterlijst en spiegelfries

*onder de gekomiste kroonlijst. Naar aanleiding van de opsplitsing van de twee enkelhuizen in 1912 (C. Goemans) werd de gevel aangepast, onder meer door verbreding van de vensters op de begane grond. Het inmiddels weer tot één geheel herenigde pand werd in het laatste kwart van de 20ste eeuw voorzien van een garagepoort.”*

*Uit mailverkeer tussen Onroerend Erfgoed en de aanvrager blijkt dat het pand in het verleden reeds werd verbouwd waardoor originele vloeren en andere waardevolle elementen zijn verdwenen. Ook aan het dakspant zijn de makelaars afgezaagd, vermoedelijk door herbruik op een andere plaats. Onroerend Erfgoed erkent hier eveneens dat door de indeling van het gebouw met smalle gang en trap ingrijpende verbouwingswerken nodig zijn om een herbestemming mogelijk te maken. Er wordt benadrukt dat het pand beeldbepalend is voor de straat en dat het daarom niet kan gesloopt worden.*

*De Drinkwaterstraat wordt gekenmerkt door een heterogeen straatbeeld, met voornamelijk oudere panden uit verschillende periodes en met verschillende bouwstijlen. Ter hoogte van de aansluiting met ‘Den Tempst’, op circa 50m van het pand in kwestie, staan enkele moderne woningen. De panden bestaan uit verschillende bouwlagen en zijn opgetrokken uit baksteen in verschillende kleuren en met verschillende afwerkingen. Zo zijn er in een straal van circa 50m gevels met rode, bruine, rood-oranje, witgeverfde en zwartgeverfde gevelsteen te vinden. De meeste gebouwen hebben drie bouwlagen en zijn afgewerkt met een hellend dak, de kroonlijst varieert licht. Het voorliggend pand heeft slechts twee bouwlagen en is beduidend lager. Het beeldbepalende karakter van het pand voor de straat dient dus gerelativeerd te worden, gezien de straat juist gekenmerkt wordt door panden met een verscheidenheid aan architectuur en bouwstijlen, en met voornamelijk drie bouwlagen.*

*Om te voldoen aan de hedendaagse eisen inzake comfort, toegankelijkheid en brandveiligheid is een grondige interne verbouwing vereist. Omdat de interne structuur reeds is gewijzigd is dit aanvaardbaar. Dit zou betekenen dat mogelijks alleen de voorgevel behouden blijft. Gezien die eveneens reeds is aangetast door verbouwingswerken (op de benedenverdieping werd een grote garage geïntegreerd) en gezien het beeldbepalend karakter in het straatbeeld sterk dient gerelativeerd kan het pand gesloopt worden.*

*Het nieuwe project voorziet een volume dat beter aansluit op de aanpalende panden dan de bestaande bebouwing. De kroonlijsthoogte langs de Parijsstraat wordt overgenomen en bouwt af ter hoogte van de aansluiting met het linker aanpalend pand langs de Drinkwaterstraat. De terugliggende dakverdieping bevindt zich binnen het toegelaten gabariet en is door de beperkte breedte van de straten quasi onzichtbaar van op het straatniveau. De nis ter hoogte van het rechter aanpalend pand in de Parijsstraat zorgt voor een subtiele overgang tussen de historische bebouwing en het nieuwe, strakke volume. De speelse herhaling van verticale ramen geven de gevels een verticale geleiding. Er kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. De schaal van het project, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid wijzigen minimaal. Het voorgestelde project betreft weliswaar een hedendaags volume, door de aansluiting met de aanpalende panden, de gevelgeleding en de gevelmaterialen kan het zich integreren in de bestaande omgeving.*

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



*groot aantal voorschriften zijn verbonden. De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen uit de algemene bouwverordening. Omdat de panden zijn gelegen in het kernwinkelgebied kunnen ze opgedeeld worden in kamers en studio's. De benedenverdieping voldoet aan de bepalingen en de studentenkamers zijn voldoende groot en beschikken over voldoende comfort.*

*d) De aanvraag valt onder de toepassing van de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg. Artikel 5.4.2 stelt dat de verordening voor parkeerplaatsen voor meergezinswoningen niet van toepassing is in het kernwinkelgebied. Er dienen wel de nodige fietsenstallingen gerealiseerd worden. Er worden 23 fietsenstallingen in de kelder onder gebracht. De aanvraag is in overeenstemming met de parkeerverordening van de stad.*

*e) De aanvraag valt onder de toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid. Het project betreft het oprichten van een nieuwbouwproject met een commerciële ruimte, 18 kamers en 6 studio's. De vernieuwde commerciële ruimte dient te voldoen aan de bepalingen van de verordening. Artikel 12 en 24 bepalen dat voor en achter de inkomdeur een vlakke en vrije draairuimte moet voorzien worden. Artikel 14 stelt verder dat het looppad naar de inkomdeur minimaal 1.5m breed moet zijn. Het pand dient te voldoen aan alle voorwaarden. Er dient dus geopteerd te worden voor een verbreding van de nis, maar dit heeft vermoedelijk gevolgen voor de bovenliggende verdiepingen en impliceert grondige planaanpassingen, die niet binnen deze procedure vergund kunnen worden. Een andere optie bestaat erin een (tweede) toegangsdeur te voorzien in de glazen gevel langs de Parijsstraat. De aanvraag dient in overeenstemming te zijn met de verordening toegankelijkheid.*

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

- het geïnventariseerde pand komt in aanmerking voor afbraak, het beeldbepalende karakter van het pand in de straat dient gerelativeerd te worden;*
- het voorgestelde project betreft weliswaar een hedendaags volume, door de aansluiting met de aanpalende panden, de gevelgeleding en de gevelmaterialen kan het zich integreren in de bestaande omgeving;*
- de aanvraag is in overeenstemming met de algemene bouwverordening van de stad Leuven;*
- de aanvraag is in overeenstemming met de parkeerverordening van de stad Leuven;*
- de aanvraag kan in overeenstemming gebracht worden met de verordening toegankelijkheid.*

*Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden opgelegd te worden:*

- 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 adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen worden nageleefd;*
- het bijgevoegde advies van de brandweer van Leuven van 25 oktober 2012 stipt na te leven.*

*..."*

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

De verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan. Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van het gewestplan Leuven zoals vastgesteld met het koninklijk besluit van 7 april 1977, van artikel 6.1.2.3 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna Inrichtingsbesluit), alsook van de materiële en de formele motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur, ook verwoord in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

Onder verwijzing naar het voorschrift van artikel 6.1.2.3 van het Inrichtingsbesluit stelt de verzoekende partij dat door de tussenkomende partijen wordt voorgehouden en door de verwerende partij zonder enig feitelijk bewijs wordt aangenomen dat de te slopen gebouwen in een bouwvallige staat verkeren en *“gedoemd zijn om leeg te staan en te vervallen”*.

Volgens de verzoekende partij is het een tactiek van eigenaars van panden op de inventaris van het bouwkundig erfgoed om eerst de panden leeg te laten staan, waardoor een pand al snel verloedert, waarna men zich op de slechte staat beroept om het pand te laten slopen.

Volgens de verzoekende partij wordt nergens in het dossier de beweerde bouwvallige staat aangetoond waardoor renovatie zou uitgesloten zijn. Zij stelt verder dat op het ogenblik van de bestreden beslissing de gebouwen niet waren geïnventariseerd als leegstaand, ongeschikt of onbewoonbaar. Pas op 1 juli 2013, dus na de bestreden beslissing, werden verschillende kamers van het gebouw Drinkwaterstraat 4-6 ongeschikt verklaard, voornamelijk wegens gebreken aan de elektriciteit. Uit dit onderzoek blijkt volgens de verzoekende partij dat er geen structurele onmogelijkheid was om de kamers weer geschikt te verklaren.

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing volgens de verzoekende partij genomen op basis van eenzijdige beweringen van de tussenkomende partijen, met miskenning van de gewestplan Leuven en het Inrichtingsbesluit. In woongebieden met culturele, historische en/of esthetische waarden moet immers worden uitgegaan van een zorg voor het behoud van de bestaande toestand.

2.

De verwerende partij antwoordt dat een aanvraag tot sloop in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde geval per geval moet worden onderzocht. In de voorliggende aanvraag heeft de verwerende partij gemeend het standpunt van het Agentschap Onroerend Erfgoed niet te kunnen bijtreden. Zoals het Agentschap Onroerend Erfgoed immers zelf aangeeft, zijn de originele vloeren en andere waardevolle elementen reeds verdwenen. Daarenboven moet het beeldbepalend karakter van het gebouw Drinkwaterstraat 4-6 sterk gerelativeerd worden, aangezien de straat gekenmerkt wordt door panden met een

verscheidenheid aan architectuur en bouwstijlen. De verwerende partij stelt dat zij in alle redelijkheid heeft geoordeeld dat de aanvraag vergunbaar is onder voorwaarden.

Verder stelt de verwerende partij dat de verzoekende partij de motieven kent die aan de grondslag van de bestreden beslissing liggen, zodat een schending van de formele motiveringsplicht niet dienstig kan worden ingeroepen. De bestreden beslissing bevat geenszins een motivering door een stijlformule en is inhoudelijk onderbouwd door deugdelijke motieven zodat de materiële motiveringsplicht, volgens de verwerende partij, evenmin geschonden is.

3.

De tussenkomende partijen stellen dat de verwerende partij, gelet op de bestemming woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, feitelijk is nagegaan of het gebouw Drinkwaterstraat 4-6 in de huidige vorm behouden kon worden. Zij wijzen er op dat zij voldoende hebben aangetoond dat hun gebouw bouwvallig is, zij dienen niet aan te tonen dat het pand ongeschikt of onbewoonbaar is. Ongeacht het feit dat er geen stabiliteitsstudie en evaluatie van de erfgoedwaarde werd bijgevoegd, is de motivering van de verwerende partij, volgens de tussenkomende partijen, afdoende.

In de bestreden beslissing heeft de verwerende partij een belangenafweging gemaakt tussen de kostprijs en de haalbaarheid van de renovatie. Zo benadrukken de tussenkomende partijen dat er reeds heel wat waardevolle elementen verdwenen zijn. Daarnaast wijzen zij er op dat een herbestemming ingrijpende verbouwingswerken vereist die buiten proportie zouden zijn, aangezien het beeldbepalend karakter van het gebouw sterk gerelativeerd moet worden en er ook niet gegarandeerd kan worden dat aan alle veiligheids- en kwaliteitsnormen kan voldaan worden. De motivering in de bestreden beslissing is volgens de tussenkomende partijen dan ook niet kennelijk onredelijk.

Daarenboven stellen de tussenkomende partijen dat het gebouw Drinkwaterstraat 4-6 reeds enige tijd zou zijn opgenomen in de gemeentelijke inventaris van ongeschikt/onbewoonbaar verklaarde woningen. Deze vaststelling bevestigt de slechte staat van het gebouw.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nogmaals dat de verwerende partij zich baseert op een eenzijdige verklaring van de tussenkomende partijen, zonder dat dit op enige concrete wijze wordt aangetoond. Er ligt immers geen stabiliteitsstudie of enige studie over de slechte bouwfysische toestand voor. Ook bevat het dossier geen foto's die de onmogelijkheid van een renovatie aantonen. Volgens de verzoekende partij zijn pas na het nemen van de bestreden beslissing, op 1 juli 2013, verschillende kamers van het gebouw Drinkwaterstraat 4-6 ongeschikt verklaard, voornamelijk wegens gebreken aan de elektriciteit. Uit dit onderzoek blijkt volgens de verzoekende partij echter geen structurele onmogelijkheid om de kamers weer geschikt te verklaren. Er werd daarenboven niet overgegaan tot een onbewoonbaarverklaring, wat er volgens de verzoekende partij op wijst dat de bouwfysische toestand geenszins zorgwekkend is.

De verzoekende partij besluit dan ook dat een zorg voor het behoud van de bestaande toestand, gelet op de gewestplanbestemming, duidelijk geen bekommernis is geweest voor de verwerende partij.

## Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag voorziet in de sloop van twee gebouwen, waarvan er één opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed (Drinkwaterstraat 4-6), en het bouwen van een nieuw project, bestaande uit 5 bouwlagen, met een handelsruimte, 18 studentenkamers en 5 studio's.

Overeenkomstig artikel 12/2 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten, zoals van toepassing ten tijde van de bestreden beslissing, kan een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van als bouwkundig erfgoed geïnterpreteerde constructies slechts worden afgeleverd na een algemene onroerenderfgoedtoets, in zoverre de constructies nog niet opgenomen zijn in de databank van het beschermd erfgoed.

De Vlaamse regering heeft nog geen uitvoeringsbesluit uitgevaardigd waarbij een nadere invulling wordt gegeven aan deze algemene erfgoedtoets, zodat deze nog geen uitwerking heeft en nog niet de gevolgen kan sorteren als omschreven in de artikelen 4.3.3 en 4.3.4 VCRO.

Wel heeft de Vlaamse regering op grond van artikel 4.7.16 VCRO de instanties aangewezen die over een vergunningsaanvraag advies dienen te verlenen.

Bij toepassing van artikel 1, eerste lid, 1°, g, van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, zoals van toepassing op het ogenblik van de indiening van de vergunningsaanvraag, dient voor een vergunningsaanvraag tot slopen van constructies die opgenomen zijn in de inventaris bouwkundig erfgoed, advies te worden gevraagd bij het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Dit advies is een verplicht, maar niet-bindend advies dat deel uitmaakt van de beoordeling die de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan dient uit te voeren over de ingediende vergunningsaanvraag overeenkomstig de beginselen die vastgelegd zijn in artikel 4.3.1, §1 en 2 VCRO.

2.

Het wordt niet betwist dat de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft gelegen zijn in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde (hierna CHE-gebied).

De verenigbaarheid van de aanvraag met deze bestemming wordt betwist aangezien de aanvraag, volgens de verzoekende partij, niet gericht is op het behoud van de beeldbepalende elementen in het gebied, maar wel op de sloop van de betreffende panden zonder bewijs van de onmogelijkheid tot renovatie.

Krachtens artikel 4.3.1, §1 VCRO wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening.

Uit de samenlezing van artikel 1.1.2, 9° en artikel 7.4.4, §1 VCRO volgt dat de voorschriften van het gewestplan verordenende kracht hebben en dit tot wanneer zij worden vervangen.

De in het Inrichtingsbesluit neergeschreven voorschriften zijn bestemmingsvoorschriften, zoals bedoeld in artikel 4.4.1, 1° VCRO: *“in welk geval het betrekking heeft op de omschrijving van de bestemmingsgebieden, in de zin van artikel 1, §1, tweede lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen”*.

Deze bestemmingsvoorschriften uit het Inrichtingsbesluit hebben dus eveneens verordenende kracht.

Artikel 6.1.2.3. Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

*“De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.”*

In woongebieden met culturele, historische en/of esthetische waarden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud. Het behoud van de beeldbepalende elementen staat voorop in deze bestemmingsgebieden. Het behoort dan ook aan de verwerende partij om in eerste instantie voor de betreffende aanvraag, zijnde de sloop van twee gebouwen waarvan één gebouw in de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen is, “de wenselijkheid van het behoud” te appreciëren in het licht van de bestaande toestand op het ogenblik van de bestreden beslissing.

Daarnaast volgt uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand, doch ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de decretale aandachtspunten en criteria, waaronder de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO, in rekening kan brengen (zie Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 125, nr. 401).

Uit artikel 1.1.4 VCRO, op grond waarvan bij het beoordelen van de verenigbaarheid van het gevraagde met de goede ruimtelijke ordening door de vergunningverlenende overheid mede rekening dient te worden gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen, en dit met het oog op het streven naar ruimtelijke kwaliteit, is het onderzoek naar de erfgoedwaarde van de bestaande toestand een aspect dat, gezien de ligging van het pand, noodzakelijk bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening dient betrokken te worden.

Wat deze beoordeling betreft, kan de Raad zich niet in de plaats stellen van de verwerende partij. Als orgaan van actief bestuur moet de verwerende partij, in het kader van de haar opgelegde formele en materiële motiveringsverplichting op rechtens aanvaardbare motieven, met een voldoende feitelijke grondslag, de redenen vermelden die geleid hebben tot het nemen van haar bestreden beslissing.

Het komt de Raad, belast met een wettigheidscontrole, niet toe het feitenonderzoek over te doen en in de plaats van de verwerende partij te oordelen of een goed al dan niet beschermenswaardig is, dan wel, bij de afweging van de verschillende maatschappelijke activiteiten, welke behoefte zwaarder doorweegt.

De Raad kan enkel rekening houden met de in beslissing opgenomen motieven en nagaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

### 3.

#### 3.1

Zoals vermeld en geciteerd in het feitenrelaas, heeft het Agentschap Onroerend Erfgoed op 12 november 2012 een negatief advies uitgebracht. Het Agentschap oordeelt aangaande het gebouw Drinkwaterstraat 4-6 dat *“het pand toch nog een voldoende erfgoedwaarde heeft – en dan vooral wat het beeldbepalend karakter in het straatbeeld betreft – om te opteren voor behoud en renovatie.”* Het Agentschap vervolgt, met betrekking tot het vooropgestelde project: *“De in dit project voorgestelde vervangende architectuur staat geenszins in verhouding tot het geïnventariseerde volume, noch qua gevelbreedte en –geleding, noch qua bouwhoogte en algehele vormgeving. Vanuit het oogpunt Onroerend Erfgoed kan deze vervangbouw dan ook onmogelijk gezien worden als een poging om nog te refereren naar de historische toestand”.*

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing naar dit negatieve advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed en stelt duidelijk dat zij de mening van het Agentschap Onroerend Erfgoed niet bijtreedt.

In de bestreden beslissing wordt op omstandige wijze gemotiveerd waarom de verwerende partij van oordeel is dat de aanvraag in overeenstemming is met de gewestplanbestemming. Zij verwijst naar enkele e-mails tussen het Agentschap Onroerend Erfgoed en de architect van de tussenkomende partijen die verduidelijken dat het gebouw in het verleden reeds verbouwd werd, waardoor de originele vloer en enkele andere waardevolle elementen reeds verdwenen zijn. Ook aan het dakspant werden de makelaars afgezaagd. De verwerende partij wijst er daarenboven op, en dit blijkt tevens ook uit de beschrijving van het gebouw in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, dat op de benedenverdieping een garagepoort werd gecreëerd.

De verzoekende partij betwist deze feitelijke gegevens niet.

In verband met het beeldbepalend karakter motiveert de verwerende partij verder dat de Drinkwaterstraat wordt gekenmerkt door een heterogeen straatbeeld, met voornamelijk oudere panden uit verschillende periodes en met verschillende bouwstijlen. Zij stelt dat op ongeveer 50m van het gebouw enkele modernere woningen staan. De verschillende panden in de Drinkwaterstraat bestaan uit verschillende bouwlagen en zijn opgetrokken in verschillende soorten baksteen. Voorts stelt de verwerende partij nog dat de meeste gebouwen 3 bouwlagen hebben met een hellend dak. Het te slopen gebouw Drinkwaterstraat 4-6 heeft echter slechts twee bouwlagen en is beduidend lager. Gelet op de verscheidenheid aan architectuur en bouwstijlen, oordeelt de verwerende partij dan ook dat het beeldbepalend karakter van het gebouw Drinkwaterstraat 4-6 sterk gerelativeerd moet worden.

Daarnaast motiveert de verwerende partij dat een grondige interne verbouwing vereist is om te voldoen aan de hedendaagse eisen inzake comfort, toegankelijkheid en brandveiligheid. Hierdoor zou volgens de verwerende partij enkel de voorgevel dienen blijven te staan, maar aangezien deze ook is aangetast (grote poort met garage geïnstalleerd), oordeelt zij dat de sloop kan worden vergund.

De verwerende partij motiveert op niet kennelijk onredelijke wijze waarom het beeldbepalend karakter van de te slopen panden moet gerelativeerd worden en het behoud van deze panden in het licht van de feitelijke omstandigheden dus niet aangewezen of wenselijk is.

#### 3.2

Al de hierboven vermelde feitelijke gegevens worden door de verzoekende partij niet betwist, noch toont de verzoekende partij de onjuistheid of kennelijke onredelijkheid van de desbetreffende motivering aan. In haar verzoekschrift bekritiseert de verzoekende partij niet de vastgestelde relativiteit van het beeldbepalende karakter van de te slopen gebouwen en in het bijzonder van het gebouw dat opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Ook

de motivering inzake de noodzakelijke interne verbouwing wordt niet betwist. Deze laatste motivering vindt zelfs steun in de omstandigheid dat verschillende kamers in dit gebouw, zij het wel pas na het nemen van de bestreden beslissing, ongeschikt voor wonen werden verklaard.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij in haar verzoekschrift stelt, houdt de gewestplanbestemming woongebied met culturele, historische en/of culturele waarde niet in dat de aanvrager en/of de verwerende partij verplicht is aan te tonen dat een sloop slechts kan vergund worden indien de bouwvallige staat van een gebouw wordt aangetoond.

De verzoekende partij hekelt bovendien eigenlijk alleen maar het feit dat men niet in termen van renovatie heeft gedacht en geoordeeld, maar laat de motieven die betrekking hebben op het gebrek aan beeldbepalend karakter in de straat ongemoeid.

Het na te streven behoud van beeldbepalende elementen uit het gebied, waarvan het beeldbepalend karakter bovendien door het Agentschap niet in concreto worden beschreven (tenzij wat het pand op de inventaris zelf betreft), maar daarentegen wel door de verwerende partij op de korrel wordt genomen qua diverse bouwstijlen, materialen en bouwperiodes, kan en mag niet verhinderen dat een pand dat in de feiten niet meer voldoet aan het oorspronkelijk classicistisch uitzicht, zou moeten behouden worden enkel omdat het werd opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, terwijl er geen inspanningen worden gedaan om enige beschermingsprocedure op te starten.

De Raad oordeelt dan ook dat de verzoekende partij nalaat om aan te tonen dat de motivering van de verwerende partij inzake de wenselijkheid van het behoud en het beeldbepalend karakter foutief of kennelijk onredelijk is. De verwerende partij heeft het ongunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed bij haar beslissing betrokken en op een concrete en zorgvuldige wijze uiteengezet waarom dit advies niet werd gevolgd en de erfgoedwaarde van het gebouw niet opweegt tegen een behoud van de gebouwen.

Het middel is ongegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.2.19, §1 VCRO, van het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur, en van de artikel 12 en 24 van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid van 5 juni 2009.

De verzoekende partij zet uiteen dat in de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat de aanvraag niet voldoet aan de artikelen 12 en 24 van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid van 5 juni 2009. In zoverre de verwerende partij dan als voorwaarde oplegt dat *“de normbepalingen van hoofdstuk 3 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid worden nageleefd”*, voldoet deze voorwaarde volgens de verzoekende partij niet aan artikel 4.2.19, §2 VCRO, waar bepaald wordt dat voorwaarden voldoende precies dienen te zijn.

2.

De verwerende partij verwijst naar de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid ( Parl. St., VI. Parl., 2008-2009, 2011/01, nr. 374) en citeert als volgt:

“ ...  
374. Er wordt eerst en vooral verduidelijkt dat voorwaarden voldoende precies dienen te zijn.  
Voorwaarden mogen niet zo geformuleerd zijn dat zij de aanvrager van de vergunning toelaten de aanvraag naar goeddunken aan te passen, en kunnen geen beoordelingsruimte laten aan de begunstigde van de vergunning. Zij mogen ook aan de overheid geen beoordelingsruimte laten.  
... ”

De verwerende partij stelt dat de betrokken bepaling van de verordening waarnaar zij verwijst voldoende precies is geformuleerd en dat zij de aanvrager niet toelaat om de aanvraag naar goeddunken aan te passen. De betrokken bepaling laat volgens de verwerende partij evenmin enige beoordelingsvrijheid aan de tussenkomende partijen.

3.

De tussenkomende partijen verwijzen naar artikel 11 van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid van 5 juni 2009 dat luidt:

*“Indien een aanvraag valt onder het toepassingsgebied van deze stedenbouwkundige verordening, dan wordt in de stedenbouwkundige vergunning opgelegd dat de normbepalingen van hoofdstuk III dienen te worden nageleefd.”*

De verwerende partij heeft volgens de tussenkomende partijen dan ook gebruik gemaakt van de soepelheid die de decreetgever in artikel 11 zelf heeft voorzien.

De opgelegde voorwaarde is tevens in overeenstemming met de criteria bepaald door artikel 4.2.19, §1 VCRO. Het begrip ‘bijkomstige zaken’ moet volgens de tussenkomende partijen geïnterpreteerd worden in de zin dat het gaat om wijzigingen die geen aanleiding geven tot een nieuw openbaar onderzoek. Zij verwijzen hiervoor naar de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid.

De tussenkomende partijen stellen ten overvloede dat de verzoekende partij in haar weigeringsbeslissing zelf oordeelde dat een gunstig advies kon gegeven worden op vlak van toegankelijkheid indien de toegang tot de handelsruimte verbreed zou worden tot 1,50m. De verzoekende partij heeft volgens de tussenkomende partijen dan ook geen belang bij dit middel.

4.

In haar wederantwoordnota reageert de verzoekende partij dat de opgelegde voorwaarde een ‘catch-all’ bepaling is. Wanneer de aanvraag echter niet voldoet aan de verordening dient de opgelegde voorwaarde, volgens de verzoekende partij, zeer specifiek te worden verduidelijkt, hetgeen in casu niet gebeurd is.

Wanneer de tussenkomende partijen stellen dat de opgelegde voorwaarde betrekking heeft op bijkomstige zaken, doet dit verweer niet terzake. Het middel is, volgens de verzoekende partij, immers niet gericht op de principiële mogelijkheid om voorwaarden op te leggen, maar handelt over de omstandigheid dat de voorwaarden voldoende specifiek dienen te zijn.



In zoverre de tussenkomenende partijen aanvoeren dat de verzoekende partij niet over het vereiste belang beschikt, stelt de verzoekende partij dat deze exceptie ongegrond is en geënt op een foutieve lezing van de beslissing van de verzoekende partij. Uit de beslissing van de verzoekende partij van 11 januari 2013 blijkt immers dat de toegang tot de handelsruimte niet voldeed aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid en dat een verbreding van de toegang een impact heeft op gehele voorgevel. Een aanpassing van deze toegang kan dan ook geen vrijgeleide zijn om de hele voorgevel aan te passen, waardoor de aanvraag werd geweigerd.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij heeft wel degelijk belang bij het invoeren van dit middel.

De verzoekende partij heeft in eerste administratieve aanleg in haar advies onder meer uitdrukkelijk gesteld dat er slechts positief kon geadviseerd worden als de toegang tot het gebouw voldoet aan de vereisten van de gewestelijke Verordening Toegankelijkheid.

De verzoekende partij kan dit standpunt nu opnieuw verdedigen.

De exceptie dient te worden afgewezen.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van een aanvraag gebonden is door stedenbouwkundige voorschriften, tenzij daarvan op geldige wijze kan worden afgeweken.

Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, bepaalt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de vergunning toch kan afleveren wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht of de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

Dit tweede lid werd gewijzigd door het decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid en trad in werking op 25 april 2014. De bestreden beslissing dateert van 23 mei 2013, dus vóór de inwerkingtreding van deze decreetswijziging.

Artikel 1.1.2, 13° VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundig voorschrift een reglementaire bepaling is die ondermeer in een stedenbouwkundige verordening kan zijn opgenomen.

De gewestelijke Verordening Toegankelijkheid bevat stedenbouwkundige voorschriften die het vergunningverlenend bestuursorgaan bindt, tenzij er op geldige wijze werd van afgeweken.

3.

De verwerende partij stelt een strijdigheid vast met de artikel 12, 24 en 14 van de gewestelijke Verordening Toegankelijkheid.

Artikel 12 van de gewestelijke Verordening Toegankelijkheid luidt:

*“§ 1. In alle delen van een constructie waarop dit besluit van toepassing is, moet voor een vrije en vlakke draairuimte worden gezorgd.*

*§ 2. Met behoud van de toepassing van artikel 22, alinea 1, moet in alle delen van een constructie waarop dit besluit van toepassing is, een vrije doorgangshoogte, na afwerking, van minstens 2,30 meter gegarandeerd worden.*

*Deze verplichting geldt niet als de realisatie ervan tot een constructieprobleem leidt op bovenliggende verdiepingen waar geen werken aan gepland waren.”*

Artikel 14 van de verordening luidt:

*“De breedte van een looppad dat zich niet tussen binnenmuren bevindt en dat niet valt onder de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer, bedraagt minstens 150 cm.*

*In afwijking van het eerste lid is een versmalling van een dergelijk looppad toegestaan in de volgende gevallen :*

*1° bij een versmalling die zich over hoogstens 120 cm uitstrekt : als ter hoogte van die versmalling een doorgang van minstens 90 cm gegarandeerd wordt;*

*2° bij een versmalling die zich over meer dan 120 cm uitstrekt : als ter hoogte van die versmalling een doorgang van minstens 120 cm gegarandeerd wordt en minstens elke tien meter, alsook aan het begin en het einde van de versmalling voor een vrije en vlakke draairuimte wordt gezorgd.”*

En artikel 24 van dezelfde verordening stelt:

*“Vóór en achter elke toegang of deur waarop dit besluit van toepassing is, met uitsluiting van toegangen tot of deuren naar gesloten trappenhallen, moet voor een vrije en vlakke draairuimte worden gezorgd, die maximaal twee procent in één richting mag hellen met het oog op de afwatering. De vrije en vlakke draairuimtes van meerdere deuren mogen elkaar overlappen.*

*Het draaivlak van een deur moet vlak zijn.*

*Bij manueel te bedienen deuren moet de buitenste rand van de vrije en vlakke draairuimte aan de trekzijde van de deur, het draaivlak van de deur raken en moet de buitenste rand van de vrije en vlakke draairuimte aan de duwzijde van de deur, het gesloten deurvlak raken.”*

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij het volgende met betrekking tot de vastgestelde strijdigheid:

*“Het project betreft het oprichten van een nieuwbouwproject met een commerciële ruimte, 18 kamers en 6 studio's. De vernieuwde commerciële ruimte dient te voldoen aan de bepalingen van de verordening. Artikel 12 en 24 bepalen dat voor en achter de inkomdeur een vlakke en vrije draairuimte moet voorzien worden. Artikel 14 stelt verder dat het looppad naar de inkomdeur minimaal 1.5m breed moet zijn. Het pand dient te voldoen aan alle voorwaarden. Er dient dus geopteerd te worden voor een verbreding van de nis, maar dit heeft vermoedelijk gevolgen voor de bovenliggende verdiepingen en impliceert grondige planaanpassingen, die niet binnen deze procedure vergund kunnen worden. Een andere optie bestaat erin een (tweede) toegangsdeur te voorzien in de glazen gevel langs de Parijsstraat. De aanvraag dient in overeenstemming te zijn met de verordening toegankelijkheid.”*

Zij legt, naar aanleiding van het verlenen van de vergunning, de volgende voorwaarde op:

*“de normbepalingen van hoofdstuk 3 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid worden nageleefd;...”*

4.

4.1

De verwerende partij kan als vergunningverlenend bestuursorgaan een voorwaarde verbinden aan een vergunning. Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, zoals het gold ten tijde van de bestreden beslissing, voorziet dat een vergunningverlenend bestuursorgaan de vergunning toch kan afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht, in het bijzonder met de gewestelijke Verordening Toegankelijkheid, gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, zelfs met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de plannen. Deze voorwaarden kunnen echter niet dienen om leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen en de voorwaarde dat de plannen beperkt kunnen worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

Overeenkomstig artikel 4.2.19, §1 VCRO moet een opgelegde voorwaarde ook voldoende precies zijn en mag zij de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid. In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat voorwaarden niet zo geformuleerd mogen zijn dat zij de aanvrager van de vergunning toelaten de aanvraag naar goeddunken aan te passen (*Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 116, nr. 374*).

4.2

De normbepalingen van hoofdstuk 3 van de gewestelijke Verordening Toegankelijkheid bestaan uit de artikelen 11 tot en met 35, waarbij artikel 11 als volgt luidt:

*“Indien een aanvraag valt onder het toepassingsgebied van deze stedenbouwkundige verordening, dan wordt in de stedenbouwkundige vergunning opgelegd dat de normbepalingen van hoofdstuk III dienen te worden nageleefd.”*

Dergelijke voorwaarde, die volgens artikel 11 van de gewestelijke Verordening Toegankelijkheid in elke vergunning dient worden opgenomen, is louter een algemene formulering waarbij niet bepaald wordt welke concrete maatregelen moeten genomen worden om het aangevraagde in overeenstemming te brengen met de van toepassing zijnde Verordening. De tussenkomende partijen behouden hierdoor alle vrijheid om de voorliggende plannen naar eigen inzicht te wijzigen.

Het artikel 4.2.19, §1 VCRO stelt voorop dat de voorwaarden die aan de bestreden beslissing worden gekoppeld, voldoende duidelijk en precies moeten zijn en dat zij de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk mogen maken van een bijkomende beoordeling. In zoverre de verwerende partij in de bestreden beslissing zelf aangeeft dat er meerdere opties zijn om te voldoen aan de gewestelijke Verordening Toegankelijkheid, waarbij zij voor de eerste optie zelf stelt dat verbreding van de nis grondige planaanpassingen met zich meebrengt, oordeelt de Raad dat de overweging in de bestreden beslissing geen verduidelijking biedt voor de naleving van de opgelegde voorwaarde. Het blijven bovendien opties en dus niet verbindend voor de tussenkomende partij.

Bovendien kan een aanvraag via het opleggen van een dergelijke algemene voorwaarde niet in overeenstemming worden gebracht met de gewestelijke Verordening Toegankelijkheid door in de vergunning, weze het als voorwaarde, zoals eerder geciteerd, louter te verwijzen naar dezelfde

verordening. Immers, een vergunningverlenende overheid die tracht te verhelpen aan tekortkomingen in de aanvraag door in een voorwaarde louter te verwijzen naar de regelgeving waaruit het initiële probleem, dat bovendien door eigen onderzoek is vastgesteld, voortvloeit, kan niet worden beschouwd als een zorgvuldig handelende overheid.

Het middel is gegrond.

#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heren André en Patrick MOUREAU is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 mei 2013, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het afbreken van 2 panden en het bouwen van een handelsruimte, 18 studentenkamers en 5 studio's op de percelen gelegen te 3000 Leuven, Drinkwaterstraat 2-6 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nummers 317B en 318E.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 25 augustus 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS