

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE TWEDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0025 van 11 februari 2014
in de zaak 1011/0329/SA/2/0284

In zake: de **GEWESTELIJK ERFGOEDAMBTENAAR** van het Agentschap
Onroerend Erfgoed, afdeling RO **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Philippe DECLERCQ
kantoor houdende te 3000 Leuven, J.P. Minckelersstraat 33
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

*Tussenkomen
partijen:*

1. de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Frank VANDEN BERGHE
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Pres. Kennedypark 4A
waar woonplaats wordt gekozen

2. 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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 7 december 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 9 september 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van de tweede tussenkomen partij van 23 april 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een handelspand met studentenkamers.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend maar wel het originele administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschriften tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 24 mei 2011, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Dennis MUNIZ ESPINOZA die loco advocaat Philippe DECLERCQ verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Frank VANDEN BERGHE die verschijnt voor de eerste tussenkomende partij samen met mevrouw [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] (bestuurders tussenkomende partij) en meneer [REDACTED] (architect) en advocaat Liesbeth PEETERS die loco advocaat Bert BEELEN verschijnt voor de tweede tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

2.

Met een aangetekende brief van 20 december 2012 heeft de Raad bij de verzoekende partij geïnformeerd naar de stand van zaken en gevraagd of zij nog verder aandringt op de behandeling van de vordering tot schorsing. Deze brief is ook betekend aan de andere partijen.

Zowel de verzoekende partij als de eerste tussenkomende partij hebben meegedeeld dat de behandeling van de vordering tot schorsing nog actueel is.

De voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg van Leuven heeft immers in kortgeding bij beschikking van 12 januari 2012 aan de eerste tussenkomende partij een verbod opgelegd de haar vergunde werken uit te voeren totdat de Raad uitspraak heeft gedaan over de vordering tot schorsing en dit onder verbeurte van een dwangsom. De eerste tussenkomende partij heeft tegen deze uitspraak hoger beroep aangetekend, doch deze procedure is nog hangende.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

1.

De bvba [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 28 februari 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 14 maart 2011 de tussenkomende partij, als aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning, toelating verleend om in de debatten tussen te komen en vastgesteld dat het verzoek ontvankelijk lijkt. Er zijn geen redenen om anders te oordelen. Er werd tevens een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden voorgelegd.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

2.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad LEUVEN verzoekt met een aangetekende bief van 28 februari 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 14 maart 2011 de tussenkomende partij, als vergunningverlenend bestuursorgaan in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO, toelating verleend om in de debatten tussen te komen en vastgesteld dat het verzoek ontvankelijk lijkt. Er zijn geen redenen om anders te oordelen. Er werd tevens een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden voorgelegd.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

1.

Aan de voorliggende stedenbouwkundige aanvraag gaat volgende voorgeschiedenis vooraf.

Door de eerste tussenkomende partij wordt op 18 juli 2008 een stedenbouwkundig attest nummer 2 aangevraagd voor de verbouwing van het handelspann aan de [REDACTED] en de uitbreiding in de tuinzone. Het agentschap RO-Vlaanderen, afdeling Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant gaf op 1 augustus 2008 een eerste ongunstig advies en bracht op 8 oktober 2008 een aanvullend ongunstig advies uit. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven, tweede tussenkomende partij, levert op 7 november 2008 een negatief stedenbouwkundig attest af.

Uit de door de eerste tussenkomende partij meegedeelde plannen blijkt dat in juni 2009 een herwerkt project werd ingediend als eerste stedenbouwkundige aanvraag, doch dat deze aanvraag naderhand werd ingetrokken door de bouwheer.

2.

Op 28 januari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij bij de tweede tussenkomende partij de voorliggende (tweede) aanvraag in, voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen en uitbreiden van een handelspand met bovenliggende studentenkamers”*.

Het perceel [REDACTED] bestaat momenteel uit volgende elementen:

- een hoofdgebouw van vier bouwlagen met een winkelruimte op het gelijkvloers en dienstruimtes op de eerste verdieping en tien studentenkamers op de tweede en derde verdieping;
- een kleine achterbouw verbonden aan het hoofdgebouw;
- een relatief ruime en groene binnentuin, ontworpen door de architect [REDACTED] rond ongeveer 1958, met een erfdienstbaarheid, zijnde een overkapte voetgangersdoorgang met golfplaten, naar het achterliggende appartementsgebouw met adres [REDACTED].

De aanvraag voorziet ondermeer de volgende verbouwings- en uitbreidingswerken:

- het hoofdgebouw ondergaat een verlaging van de vloer van de winkelruimte (70cm), een verwijdering van de tussenmuren in de winkelruimte, een installatie van een nieuwe trap, en een functionele herschikking van de dienstruimtes; de koetspoort met doorgang naar de tuin wordt behouden, maar in de doorgang worden meerdere beglaasde doorgangen naar de winkelruimte voorzien
- in de voorgevel van het hoofdgebouw worden 3 ramen verlengd tot op vloerniveau omwille van etalage-inrichting
- de achterbouw wordt afgebroken en vervangen door een nieuwe en grotere achterbouw (een ondergrondse en bovengrondse bouwlaag) die nagenoeg de volledige binnentuin inneemt met uitzondering van 2 m brede erfdienstbare weg naar het achterliggende appartementsgebouw; in de overgang tussen het bestaande pand en de uitbreiding wordt een lift en buitentrap voorzien die toegang geven tot de studentenkamers; de nieuwbouwvolumes in de tuinzone hebben een hoogte van maximum 3,5 m en op de perceelsgrens met het achterliggende appartementsgebouw is er een tuinmuur van 2 m
- 3^{de} en 4^{de} verdieping met de studentenkamers ondergaan geen structurele wijzigingen.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 december 1972 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’, gelegen in woongebied met cultureel-historische en/of esthetische waarde.

Zowel het herenhuis als het achterliggende appartementsgebouw aan de [REDACTED] zijn opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Er werden ook aanvragen ingediend tot bescherming van deze panden als monument. Deze aanvragen zijn nog hangende.

De Raad stelt vast dat inmiddels in het Belgisch Staatsblad van 16 december 2013 een ministerieel besluit is verschenen van de Vlaamse minister van Bestuurszaken, Binnenlands Bestuur, Inburgering, Toerisme en Vlaamse Rand van 7 november 2013 waarbij de woning aan de [REDACTED] opgenomen werd binnen de afbakeningslijn van het ontwerp van lijst van voor bescherming vatbaar stadsgezicht omwille van de historische en sociaal-culturele waarde van ondermeer de architectonische wederopbouwstijl van de panden op de [REDACTED].

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurde bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 9 februari 2010 tot en met 10 maart 2010, worden 23 bezwaarschriften ingediend, waarvan één laattijdig was.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 22 april 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De verzoekende partij brengt op 25 februari 2010 het volgende ongunstig advies uit:

“ ...

Ruimte en Erfgoed formuleert volgende opmerkingen betreffende het voorgelegde project in het kader van de adviesverlening "stedenbouwkundige aanvraag" uitgaande van hoger aangehaalde erfgoedwaarden:

1. Volgens het onderzoek van het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed geldt dat het pand aan de [REDACTED] als privéwoning voor de bekende kankerspecialist professor J. [REDACTED] werd ontworpen in 1928 door architect L. Spéder. Het vormt een ruim, drie bouwlagen hoog en vier traveeën breed herenhuis met enkelhuisopstand onder zadeldak, dat imponeert door zijn statig voorkomen in een mengstijl neorégence / neo-Lodewijk XV, met picturale verwerking van rode baksteen en blauwe hardsteen. De ritmiek van de gevel wordt aangegeven door het lijnenspel van de kordons, de bel-etagebalkons en de aflijnende kroon- en tandlijst op consoles en door het decoratieve netwerkdecor dat als omlijsting van de gevarieerde venstervormen - rond, schouderboogvormig en met geknikte boog - voor een verticaliserend effect zorgt en nog wordt versterkt door de dubbele rij houten dakvensters en dakkapellen. Voorts karakteristieke detaillering, deels bewaarde originele roedenverdeling en cartouches met datering "ANNO / 1928". De vrij opvallende rondboogpoort is gevat in een geringde omlijsting.

2. Het pand onderscheidt zich als een representatief en gaaf bewaard voorbeeld van wederopbouwarchitectuur, dat zijn oorspronkelijke interieurindeling en verzorgde historische inrichting in hoge mate tot op heden wist te handhaven, niettegenstaande zijn exclusieve woonfunctie werd verlaten voor een over twee niveaus verspreide winkelfunctie. De ruime vestibule met pilasterindeling, de imposante trappenhal met fraaie houten bordestrap, de diverse voormalige salons en kamers en de algemene aankleding met marmer- en stucdecor, sierlijke houten lambriseringen, opvallende schouwelementen, paneel- en glasdeuren en tegel- en parketbevloering getuigen onder meer van de vroegere rijke woonsfeer van dit statige herenhuis.

3. Het pand is beeldbepalend door zijn ligging ter hoogte van de aanzet van [REDACTED] en [REDACTED] en vormt een bijzonder representatief en opvallend intact bewaard voorbeeld van de zgn. wederopbouwstijl die, door zijn dominante aanwezigheid, nog steeds het algemene straatbeeld van de [REDACTED] karakteriseert. Het is één van de momenteel steeds schaarser wordende wederopbouwpannen in Leuven dat zijn historisch interieur tot op heden wist te handhaven. Om die redenen is het pand tijdens de herinventarisatie voor verder onderzoek weerhouden in functie van een eventuele bescherming als monument in het kader van het thema `wederopbouwarchitectuur.

4. Een tweede belangrijk aspect is de relatie met het achterliggende kleine appartementsblok [REDACTED], dat [REDACTED] in 1961 - de eerste schetsen dateren van 1958 — achteraan in de tuin het optrekken als "opbrengsthuis". Hij deed hiervoor beroep op de Brusselse architect Georges De Hens (1909-1996), een zeer productief architect wiens sterk gevarieerde oeuvre pas recent opnieuw in de belangstelling kwam. Zijn eerste realisaties sluiten nog nauw aan bij het modernisme. Om geleidelijk te evolueren naar de

zgn. expo' 58 stijl waarvan de [REDACTED] een markant en intact bewaard voorbeeld vormt. De Hens tekende ook het ontwerp voor de nieuwe en. althans vanuit ruimtelijk visueel oogpunt, gemeenschappelijk tuin.

5. Opmerkelijk voor gans het project is de opvallende zorg die werd besteed aan integratie, ontsluiting en stedenbouwkundige context. Omwille van de noord-zuid oriëntering van het terrein is de voorgevel van het appartementsblok niet naar de [REDACTED] - daar bevinden zich de garages en een secundaire toegang - maar wel naar de tuin gericht. De hoofdtoegang bevindt zich dan ook ter hoogte van de koetspoort en -doorgang van het pand aan de [REDACTED], van waaruit een overdekt voetgangerspad met geknikt verloop doorheen de tuin naar het achterliggende woonblok leidt. Deze met grindtegels en baksteenmozaïek betegelde doorgang, overkapt met doorzichtige golfplaten op witgelakte metalen stutten vormt de ruggengraat van dit goed bewaarde, typisch expo '58 tuinconcept met structurerende flagstones, een rond bakstenen rozenperk (zandbak?), betonzitjes met irokko bekleding... en dit in confrontatie met erker en aanleunend terras van het wederopbouwpannd.

6. Volgens AAM (Archives d'Architecture Moderne - Brussel), dat zich baseert op recent onderzoek, gaat het om één van de zeldzaam bewaarde ensembles in een uitgesproken jaren '50 stijl, een architectuur waarvan reeds veel verloren ging terwijl ze nu pas naar waarde wordt geschat.

7. Het voorliggende project van de stedenbouwkundige aanvraag voorziet in een ontmanteling van het hoger beschreven interieur van het wederopbouwpannd. Het project laat de gemeenschappelijke binnentuin vrijwel volledig dichtbouwen en reduceert de hoofdtoegang en ontsluiting van het achterliggende woonblok tot een smalle doorgang.

8. Vanuit het publiek is per brief van 23 december 2008 een aanvraag tot bescherming van het pand [REDACTED] bij Ruimte & Erfgoed ingediend. Op 31 december 2008 is een beschermingsaanvraag voor het pand [REDACTED] ingediend.

9. Ruimte & Erfgoed heeft eerdere aanvragen (u.ref. R02008/0797 en R02009/0659) ongunstig geadviseerd en verwijst naar haar eerdere adviezen en brieven aan het College (o.ref. 2008- 4352/ba540 ; o.ref. 2008-4704 en 2008-4771/ba660/DN/LM/GP ; o.ref. 2009-3496/ba526/DN/GP/LM ; o.ref. 2008-4704 en 2008-4771/br1021DN/LM/CV). De eerder uitgebrachte ongunstige adviezen worden herbevestigd.

...

De brandweer van de stad Leuven brengt op 9 februari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De dienst Huisvesting van de stad Leuven brengt op 24 februari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De tweede tussenkomende partij verleent op 23 april 2010 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de eerste tussenkomende partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Beoordeling van de aanvraag

...

2.b. Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening

Het ingediend project is 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.

...

2.d Beoordeling van de externe adviezen

...

Er werd een ongunstig advies verstrekt door Ruimte en Erfgoed in de brief van 25-02-2010 (ref 2010-475...). Het gaat om een niet beschermd pand. De aanvraag voorziet een uitbreiding van handelsruimte in kernwinkelgebied en is conform de algemene bouwverordening Leuven. Het advies van Ruimte en Erfgoed wordt bijgevolg niet gevolgd.

2.e. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

*De kroonlijst van de achtergevel werd opgetrokken waardoor deze kroonlijst hoger dan de kroonlijst van de voorgevel werd. De uitbouw was voorzien voorbij de 12m lijn waardoor de aanvraag niet conform de algemene bouwverordening Leuven was. De architect had echter de verkeerde plannen ingediend. Aan de kroonlijst van het bestaande pand wordt immers niets veranderd. De architect heeft de correcte plannen ondertussen ingediend. De oude plannen werden vervangen. Dit gebeurde na de sluiting van het openbaar onderzoek. Aangezien aan de overige plannen niets gewijzigd werd en de nieuwe plannen een bestendiging van de bestaande kroonlijst voorstellen worden deze nieuwe plannen toegevoegd. **De verhoging en aanpassing van de dakkapellen wordt overeenkomstig deze nieuwe plannen uit de vergunning geschrapt.***

De bijbouw met lift en trappenhuis bereikt op de verdieping een bouwdiepte van 18,2m. Deze bijbouw sluit nagenoeg aan bij het gabariet van nr. 113. Er werden geen bezwaarschriften ingediend door nr. 109 wat betreft de bouwdiepte van de verbouwing. Deze bijbouw is noodzakelijk op de handelsruimte toegankelijk te maken voor andersvaliden. In de bijbouw zit eveneens de toegang voor de bovengelegen studentenkamers zodat wonen boven winkel mogelijk wordt. Een lift kon moeilijk geïntegreerd worden in het bestaande hoofdvolume waardoor deze bouwdiepte in dit project kan toegelaten worden.

Het volbouwen van de begane grond is in overeenstemming met de algemene bouwverordening Leuven. Hieraan is wel als voorwaarde gekoppeld dat al de niet bebouwde delen als groendak dienen aangelegd te worden (zie artikel 3.1.3.). De delen van het groendak voor de toegang naar de bijbouw (ingang studentenkamers) zijn noodzakelijk niet verhard. De verhoogde dakverdiepingen (lichtschacht en bijbouw met inkomgedeelte) dienen wel als groendak te worden voorzien. De groendaken mogen niet toegankelijk zijn zodat de privacy van omwonenden gegarandeerd blijft (zie voorwaarden).

...

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:

1° het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handeling waarvoor vergunning is

verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen:

2° de volgende voorwaarden na te leven:

De verhoging en aanpassing van de dakkapellen wordt overeenkomstig de nieuwe plannen uit de vergunning geschrapt.

De niet bebouwde platte daken moeten als groendak uitgevoerd worden (zie goedgekeurde plannen): de lichtschacht en het dak van de bijbouw moeten ook als groendak uitgevoerd worden. Allen delen van het groendak mogen enkel toegankelijk zijn voor onderhoudswerken (geen terrassen,...mogelijk).

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 27 mei 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij. Zij stelt daarbij, onder verwijzing naar haar eerder gegeven negatief advies het volgende:

“ ...

De aanvraag werd planologisch getoetst maar er werd geen ruimtelijke afweging gemaakt, er werd geen afweging gemaakt van de erfgoedwaarden van het gebouw. Het gebouw is voorlopig nog niet beschermd als monument. Het betreft echter een belangrijk pand (zie hierboven). Dit geheel is uniek qua opbouw, qua tuinaanleg, architectuur,... Aan al deze kenmerken en waarden zomaar voorbijgaan is onmogelijk gelet dat elke overheid de taakstelling heeft waarbij de huidige ruimte dient te beheren ten behoeve van de huidige generatie zonder dat de behoefte voor de toekomstige generatie in het gedrang wordt gebracht. Het behoud van dit waardevol patrimonium met gemeenschappelijke binnentuin maakt hier deel van uit.

...”

In zijn verslag van 20 juli 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende motivering:

“ ...

Hier dienen de ruimtelijke opportuniteit tot kernversterking en de noodzakelijke toegankelijkheid afgewogen te worden tegen het algemene culturele belang om gebouwen met een erfgoedwaarde te behoeden voor de komende generaties. Daarnaast dient ook de bestaande reële en intensieve doorgroening van de tuin in de overweging meegenomen te worden als van sociaal belang en van belang voor het leefmilieu, zowel voor de directe en ruimere omgeving.

Het gebouw is niet beschermd als monument. Het gebouw is wel opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Concreet houdt een opname in dat volgens het art. 12/2 §1 er voor het slopen een onroerenderfgoedtoets dient te gebeuren. Dit kan leiden tot een niet-bindend ongunstig advies van Onroerend Erfgoed. Hier wordt het pand niet gesloopt, wel zouden er ondergeschikte ingrepen aan gebeuren en zou de tuin ingenomen worden met nieuwe bebouwing.

...

Daar staat tegenover dat de betrokken tuinzone niet hetzelfde karakter heeft als veel andere tuinstroken in dit binnengebied, die tot parking werden omgevormd of reeds in het verleden verregaand werden dichtgebouwd. Deze tuin omvat een aantal tijdstyperende details in de aanleg (begin jaren '60), waar een zeker belang kan aan gehecht worden.

Belangrijker echter nog voor de plaats is de reële groene inrichting die van betekening is voor het hele binnengebied en in het bijzonder voor het achterliggende appartementsgebouw dat met de voorgevel gericht is naar de tuin. De optie om in het kernwinkelgebied met daktuinen te gaan werken (zonder onderscheid in intensieve en extensieve groendaken), kan op geen enkele wijze tot eenzelfde substantieel groen leiden zoals dat momenteel in de betrokken tuin en nog enkele andere tuinen in dit binnengebied aanwezig is. Het volledig optillen van de open ruimte met een bouwlaag kan enkel leiden tot een ruimte met weinig continuïteit in de bedakingen en hooguit wat lage groenaanplant, zonder nog enige ruimte voor hoogstammig groen in volle grond. Dit maakt dat uiterst omzichtig dient omgegaan te worden met deze plaatsen waar dit groen nog aanwezig is en van essentieel belang voor de openheid en doorgroening van deze binnengebieden. In die zin heeft de betrokken tuin hier een bijzondere waarde voor de woonkwaliteit en wegen de sociale gevolgen voor het leefmilieu op tegen de economische gevolgen bij het beletten van het dichtbouwen van de strook.

Conclusie

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

- *de aanvraag zal leiden tot de teloorgang van een ca. 4 are grote tuin die in het betrokken binnengebied een essentieel onderdeel van de doorgroening uitmaakt en die een ruimtelijke samenhang vertoont met het achterliggende appartementsgebouw, en niet afdoend kan worden gecompenseerd oor een enkele boom in de patio en stroken groendak;*
- *het belang van behoud van het bestaande substantiële groen in binnengebieden voor het leefmilieu en de leefkwaliteit weegt hier op tegen de economische gevolgen die voortvloeien uit het vrijwaren van deze ruimten.*

...

Na de partijen te hebben gehoord op 7 september 2010, beslist de verwerende partij op 9 september 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Beoordeling

...

3. De aanvraag werd vergund om reden dat deze voldoet aan de planologische bepalingen voor de plaats, zoals verder uitgewerkt in de algemene bouwverordening. De algemene bouwverordening stuurt erop aan dat binnen het kernwinkelgebied van Leuven tot volledige terreinbezettingen kan worden overgegaan. Op deze wijze kan een stad aantrekkelijk gehouden worden voor handelszaken, wat kernversterkend is. Het aantrekken van de handelsfunctie voorkomt het uithollen van het stadsweefsel ten nadele van ontwikkelingen als baanwinkelconcentraties. Om die reden wordt binnen kernwinkelgebied toegestaan dat de benedenverdiepingen steeds verder aan elkaar geschakeld worden met daar bovenop daktuinen. Op deze wijze worden de groene binnengebieden een niveau naar boven gebracht.

De Erfgoedambtenaar komt onder meer in beroep om reden dat de tuin die op deze wijze verdwijnt in samenhang dient bekeken te worden met de aanpalende gebouwen. Dit is enerzijds het achterliggende appartementsgebouw aan de ■■■ dat samen in 1961 met de tuin werd opgericht in een expo '58-stijl. Anderzijds werd dit appartementsgebouw met tuin opgericht bij het te verbouwen pand aan de ■■■ uit 1928, dat een gaaf en representatief voorbeeld van wederopbouwarchitectuur is. Daarnaast wordt een bezwaar geuit tegen het verdwijnen van het interieur van het pand aan de ■■■. Dit hangt samen

met het verwijderen van de binnenmuren en het verlagen van de vloer voor de toegankelijkheid. Deze toegankelijkheid is een wettelijke vereiste en leidt noodzakelijkerwijze tot een ernstige aantasting van dit interieur.

4. Hier dringt zich een fundamentele afweging op aangaande de opportuniteit van het gehanteerde concept. Een afweging die voorbijgaat aan de concrete uitwerking van het project, dat an sich vooraf voldoende afgetoetst werd en voldoet aan de gedetailleerde planologische en verordenende bepalingen voor de plaats. Art. 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

Hier dienen de ruimtelijke opportuniteit tot kernversterking en de noodzakelijke toegankelijkheid afgewogen te worden tegen het algemene culturele belang om gebouwen met een erfgoedwaarde te behoeden voor de komende generaties. Daarnaast dient ook de bestaande reële en intensieve doorgroening van de tuin in de overweging meegenomen te worden als van sociaal belang en van belang voor het leefmilieu, zowel voor de directe als voor de ruimere omgeving.

Het gebouw is niet beschermd als monument. Het gebouw is wel opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Concreet houdt een opname in dat volgens het art. 12/2 §1 er voor het slopen een onroerenderfgoedtoets dient te gebeuren. Dit kan leiden tot een niet-bindend ongunstig advies van Onroerend Erfgoed. Hier wordt het pand niet gesloopt, wel zouden er ondergeschikte ingrepen aan gebeuren en zou de tuin ingenomen worden met nieuwe bebouwing.

In dit straatgedeelte tussen de [] en het [] zijn ongeveer 2/3de van de panden opgenomen in de inventaris, grote jongere complexen als [] en [] werden uitgesloten, maar verder werden nagenoeg alle panden als historisch waardevol aangeduid. Het handhaven van een streng conserverend beleid ten aanzien van al deze panden en aansluitende tuinzones, zou hierdoor neerkomen op een bevrozing van de verdere uitbouw van deze winkelas en een volledige uitholling van de ruimtelijk gewenste ontwikkeling zoals die vertaald is in de verordening. In die zin dringt zich een kritische houding op tegenover de strikt conserverende opvatting die aanstuurt op een aanpak van deze panden die nagenoeg gelijkgeschakeld wordt aan het beleid voor beschermde monumenten.

Daar staat tegenover dat de betrokken tuinzone niet hetzelfde karakter heeft als veel andere tuinstroken in dit binnengebied, die tot parking werden omgevormd of reeds in het verleden verregaand werden dichtgebouwd. De beroepers halen aan dat deze tuin een aantal tijdstyperende details omvatten in de aanleg (begin jaren '60). Deze tuin heeft een zekere waarde, maar deze waarde kan gerelativeerd worden in het licht van het algemene belang om de [] als winkelas leefbaar te houden. Daarnaast is het groene aspect van de tuin niet van een bijzonder hoge kwaliteit, er zijn geen waardevolle hoogstammen of heesters aanwezig. Hier kan met een goed uitgewerkt intensief groendak ook een substantiële bijdrage geleverd worden aan een binnengebied met een hoge belevingskwaliteit en een aanzet gegeven tot de gewenste ordening van dergelijke binnengebieden met een verhoogde tuindakzone bij de winkelassen.

Het standpunt van de aanvrager kan onderschreven worden.

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 aanvraag is in overeenstemming met de algemene bouwverordening van de stad Leuven; de inname van de tuinstrook is een wenselijke evolutie teneinde de winkelas te versterken met rendabele handelspanden en zo de versterking van het kernweefsel te ondersteunen en een versterking van de handel buiten de kernen te vermijden;*
- de aanvraag past binnen de beleidsoptie om de tuinstroken achter de handelspanden op termijn op te tillen naar de eerste verdiepingen, met groendaken, zoals dit ook werd vertaald in de algemene bouwverordening;*
- de architecturale uitwerking van het project, met behoud van de erfdienstbaarheid die betrokken wordt op de winkelruimte, en de bereikbaarheid van de bovenliggende studentenkamers via het groendak, is kwalitatief;*
- het verlagen van de vloer in het pand is noodzakelijk om de winkelruimte ook voor mindervaliden toegankelijk te maken;*
- de structuur en de voorgevel van het historische pand worden maximaal bewaard.*

De aanvraag komt in aanmerking voor vergunning met volgende voorwaarden:

- het groendak wordt uitgewerkt als een intensief groendak, een aangepast plan met een concrete uitwerking van dit groendak wordt aan het dossier toegevoegd. Alle delen van het groendak mogen enkel toegankelijk zijn voor onderhoudswerken (geen terrassen,... mogelijk).*
- de overige voorwaarden, zoals die door het college van burgemeester en schepenen werden opgelegd worden nageleefd:*
 - de verhoging en aanpassing van de dakkapellen wordt overeenkomstig de nieuwe plannen uit de vergunning geschrapt;*
 - alle bouwpuin en overtollige grond dienen onmiddellijk afgevoerd te worden naar een erkende stortplaats;*
 - het bijgevoegd advies van de brandweer moet nageleefd worden. Vooraleer het gebouw in gebruik te nemen moet een afspraak belegd worden met de brandweer voor nazicht van de uitvoering van de voorwaarden vermeld in het brandpreventieverslag;*
 - de bouwvergunning wordt afgeleverd ander voorbehoud van rechten van derden. Er mogen geen nieuwe erfdienstbaarheden ontstaan naar aanleiding van deze vergunning en de eventuele bestaande erfdienstbaarheden mogen niet vervallen of uitgebreid worden;*
 - de brievenbussen en de woongelegenheden moeten genummerd worden zoals aangeduid op het goedgekeurde plan;*
 - naar aanleiding van deze vergunning en volgens de stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg, moeten er minimum 7 parkeerplaatsen of garages en minimum 10 fietsenstallingen voorzien worden. De parkeerplaatsen of garages en de fietsenstallingen moeten in overeenstemming zijn met de voorwaarden vermeld in deze verordening. Wanneer de nodige parkeerplaatsen en/of fietsenstallingen niet aangelegd worden of niet kunnen aangelegd worden volgens deze verordening, zal een eenmalige belasting van 6200,00 euro per ontbrekende parkeerplaats en 1200,00 euro per ontbrekende fietsenstalling aan de stad moeten betaald worden;*

- voor het aanbrengen en/of wijzigen van reclame/publiciteit is een afzonderlijke en voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning nodig;
- er moet een gescheiden rioleringsstelsel tot aan de rooilijn geplaatst worden. Beide leidingen moeten ter hoogte van de rooilijn in te onderscheiden materialen uitgevoerd worden (grijs voor het regenwater, bruin voor het overige afvalwater). In het rioleringsstelsel mag er geen septische put voorzien worden. Rechtstreekse aansluitingen onder het maaiveld zijn verboden. Dergelijke aansluitingen moeten hydraulisch gekoppeld worden;
- alle zichtbare delen van de scheidingsmuren moeten afgewerkt worden met gevel- en/of dakbedekkingsmaterialen;
- voor en na de verbouwingswerken dient een plaatsbeschrijving te worden opgemaakt van de wegenis ter plaatse. De plaatsbeschrijving dient te worden opgemaakt door een beëdigd landmeter. Indien geen plaatsbeschrijving wordt opgemaakt, is de schade aan de wegenis na afloop van de werken steeds de verantwoordelijkheid van de bouwheer en gaat de stad er van uit dat de wegenis in perfecte staat was voor de werken. (...)
- er mogen geen andere werken uitgevoerd worden dan deze die op de goedgekeurde plannen worden voorgesteld.

...

Dit is de bestreden beslissing.

De heer [REDACTED] en de heer [REDACTED] hebben met een aangetekende brief van 2 december 2010 eveneens bij de Raad een beroep ingesteld dat strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van deze bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1011/0316/SA/2/0270.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 5 november 2010.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 7 december 2010 is dus tijdig.

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

De verzoekende partij is de bij het dossier betrokken adviserende instantie en beschikt conform artikel 4.8.16, §1, 6° VCRO over het vereiste belang.

Ten tijde van het instellen van de vordering beschikte de gewestelijke erfgoedambtenaar van de provincie Vlaams-Brabant over de vereiste machtiging van het afdelingshoofd van het Agentschap RO-Vlaanderen (artikel 7, 10° van het besluit van het afdelingshoofd van het intern verzelfstandigd agentschap RO-Vlaanderen, afdeling Vlaams-Brabant van het beleidsdomein van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed van 9 februari 2009, gewijzigd bij besluit van 16 oktober 2009 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 9 december 2009). De verzoekende partij beschikte dus ook over de vereiste procesbevoegdheid om als gewestelijke erfgoedambtenaar de vordering bij de Raad in te leiden.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Krachtens artikel 4.8.13 VCRO kan, ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en op grond van ernstige middelen, een bestreden vergunningsbeslissing geschorst worden bij wijze van voorlopige voorziening. Overeenkomstig deze bepaling kan de Raad slechts een bestreden vergunningsbeslissing schorsen onder de dubbele voorwaarde dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en dat ernstige middelen worden aangevoerd.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt. Zij stelt dat de bestreden beslissing haar beleid onmogelijk maakt, minstens in zeer ernstige mate hindert. De verzoekende partij wijst er op dat de bestreden beslissing haar beleid, dat gericht is op de bescherming van de panden die beschermingswaardig zijn, (volledig) doorkruist en dat deze wederopbouwpanen reeds geïnventariseerd zijn. De uitvoering van de werken zou onherstelbare schade toebrengen aan de beoogde bescherming hiervan. Zij overweegt:

“ ...

Immers, de uitgedrukte motieven van de thans bestreden beslissing houden een principiële (verkeerde) stelling in, dat de ruimtelijke opportuniteit tot kernversterking en de noodzakelijke toegankelijkheid zou moeten afgewogen worden tegen het algemene culturele belang om gebouwen met een erfgoedwaarde te behouden voor de komende generaties, met in het bijzonder de overweging dat de inname van de tuinstrook een wenselijke evolutie is teneinde de winkellast te versterken met rendabele handelspanen en zo de versterking van het kernweefsel te ondersteunen en de versterking van handel buiten de kernen te vermijden.

Ook de motivering dat de aanvraag past binnen de beleidsoptie om de tuinstroken achter de handelspanen op termijn op te tillen naar de eerste verdieping met groendaken, zoals dit werd vertaald in de algemene bouwverordening, geeft aan dat deze redenen haaks staan op het criterium van het vrijwaren van de culturele en esthetische waarden, en dit voor de toekomst.

Er werd reeds m.b.t. het eerste middel uiteengezet dat deze stelling een verkeerde lezing is van het daar vermelde artikel van het VCRO.

De beleidsvisie van verzoekende partij, in het bijzonder deze m.b.t. het beschermen van de beschermenswaardige panden van de wederopbouw, komt door de uitvoering (en de redenen van de vergunning die daaraan ten grondslag liggen) fundamenteel in gevaar.

Dit is des te meer problematisch nu de vergunning betrekking heeft op een pand in de ■■■, waar meerdere panden een culturele en esthetische waarde hebben die hen beschermenswaardig maakt, zoals blijkt uit de indicatieve lijst van de beschermenswaardige panden in de ■■■. De hier nog aanwezige interieurafwerking is een doorslaggevend criterium voor de evaluatie van wederopbouwpanen op de ■■■: door de interieurafwerking onderscheidt het pand zich van andere (reeds verbouwde)

wederopbouwpanen, en bezit het pand een bijkomende (architectuur)historische waarde die een bescherming als monument kan verantwoorden.

Het argument voorkeur te geven aan een economische rendabiliteit, daarenboven nog met de inname van groen, in het voorliggende geval, is de precedentwaarde geen loutere hypothese, maar blijkt zowel uit de motivering als uit de feitelijke omstandigheden van het bestaan van de beschermenswaardige panden, en de redenen aangehaald in de vergunning, dat de dreiging van het volledig doorkruisen van het beleid van concludant zeer ernstig is.

De schorsing van de tenuitvoerlegging is dan ook noodzakelijk om de realisatie van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van verzoekende partij te verhinderen.

Aangezien het voorwerp van de vergunning nog steeds aanwezig is en de uitvoering van de bestreden beslissing nog steeds nuttig kan worden gevraagd enerzijds, en anderzijds er geen reden is om aan te nemen tot op heden dat de vergunninghouder vrijwillig tot schorsing van de tenuitvoerlegging zou overgaan, is de gevraagde schorsing van de tenuitvoerlegging nog steeds actueel.

...

2.

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en formuleert bijgevolg geen repliek op het vermeende moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

3.

De eerste tussenkomende partij antwoordt dat de verzoekende partij niet aannemelijk maakt dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de werking van haar diensten in het gedrang zou brengen of ingrijpende gevolgen zou hebben voor de uitoefening van haar beleid of de vervulling van haar taken.

Onder een punt a) stelt de eerste tussenkomende partij dat de verzoekende partij haar taak reeds heeft vervuld en stelt als volgt:

“ ...

De GEA heeft in gevolge een "spontane" vraag uit het publiek de inventaris aangepast en heeft advies uitgebracht over de aanvraag van [REDACTED]. Het behoort niet tot de taak van de GEA om zelf beschermingen door te voeren of in functie daarvan individuele projecten te dwarsbomen met schorsingsprocedures. Het belang van de GEA is een functioneel belang; zijn belang is beperkt tot zijn wettelijke opdracht.

...”

Onder een punt b) stelt de eerste tussenkomende partij dat het ongeloofwaardig is dat de bestreden beslissing het gehele beleid van de verzoekende partij omtrent de bescherming van de wederopbouwpanen onmogelijk maakt indien de bestreden beslissing ten uitvoer wordt gelegd. Zij wijst op de volgende elementen:

- De administratie heeft al jaren de tijd gehad om dit pand als wederopbouwpan te beschermen. Bovendien heeft de inventaris van de wederopbouwpanen vooral betrekking op de gevels van deze gebouwen. Ten tijde van de aanvraag voor het stedenbouwkundig attest werd geen enkel opmerking over de tuin of het interieur gemaakt.
- Er zijn door de jaren heen al tal van wederopbouwpanen grondig verbouwd of gesloopt, terwijl de huidige aanvraag niet zo ver gaat, zodat de inventarisatie niet staat of valt met dit pand.

- De werken laten de beschreven waarden in de inventaris grotendeels onaangetast. Enkel het interieur, hetgeen niet uniek maar eerder historiserend is, wordt ontmanteld. De tuin is totaal verloederd.
- Het is niet "principeel verkeerd" om de ruimtelijke opportuniteit tot kernversterking en de noodzakelijke toegankelijkheid te gaan afwegen tegen het algemene culturele belang. De verzoekende partij doet alsof het pand een monument is.
- Een verbod tot het uitvoeren van de werken strijdt met artikel 1, eerste protocol van het mensenrechtenverdrag (EVRM) en met het evenredigheidsbeginsel doordat blijkbaar eigendomsbeperkingen worden opgelegd gelijk aan deze van beschermde monumenten zonder enige inspraakmogelijkheid en zonder enige mogelijkheid tot subsidiëring.
- Indien men de woonfunctie wil bevriezen moet men het goed beschermen als monument en als overheid ook alle gevolgen dragen (onderhoudssubsidies en restauratiesubsidies voorzien etc.).

Onder een punt c stelt de eerste tussenkomende partij dat er geen wettelijke verplichting is in casu om het advies van de verzoekende partij in te winnen, zodat er geen sprake kan zijn van een ernstig nadeel. De opname in de Inventaris is laagdrempelig. Van een objectief ernstig nadeel voor erfgoeddoeleinden kan eveneens maar sprake zijn indien het een effectief monument betreft en alle stappen van een beschermingsprocedure zijn doorlopen.

De eerste tussenkomende partij vat dit alles samen als volgt:

“ ...

41. De GEA toont op geen enkele manier aan dat de bestreden beslissing ingrijpende gevolgen zou hebben voor de uitoefening van zijn beleid of de vervulling van zijn taken. De werken aan dit ene pand brengt het gewestelijk erfgoedbeleid niet in het gedrang. Het feit dat het vergunningenbeleid van de ene overheid door de andere wordt doorkruist, is op zichzelf ook onvoldoende om van een MTHEN te kunnen spreken.

... ”

Het weze trouwens nog opgemerkt dat de GEA ook nergens verduidelijkt wat het "gehele beleid m.b.t. de problematiek van de erfgoedpanden" inhoudt. Het is vaststaand dat de verzoekende partij zich in de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet mag beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar concrete en precieze gegevens dient aan te reiken waaruit de ernst van het nadeel blijkt

... ”

4.

De tweede tussenkomende partij formuleert een gelijkkluidende repliek als de eerste tussenkomende partij, maar voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

De bekommernissen van de GEA gaan derhalve de selectie als inventaris pand ver te boven. Immers, huidig project bewaart het inventaris pand. Het voorziet ingrepen in de gevel die de structuur slechts beperkt wijzigen en die zeer courant worden toegepast in het kernwinkelgebied waar het grootste deel van de panden als inventaris panden zijn geselecteerd.

De beroepschriften sturen aan op een behoud van de bestaande toestand met interieur- en inrichtingselementen. Deze houding ten aanzien van deze percelen komt neer op een vraag tot bescherming. Het Vlaams Gewest is reeds jaren op de hoogte van de waarde van dit pand (het eerste ongunstig advies dateert van 2008, maar de inventarisatie van het historisch erfgoed is al veel langer lopende) en heeft dus

voldoende kansen gehad dit pand te beschermen. De GEA kan dan ook op dit moment niet voorhouden dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar beleid doorkruist. Dit zou neerkomen op een de facto bescherming als monument, hetgeen onwettig zou zijn.

Mocht de Raad voor Vergunningsbetwistingen thans beslissen dat de verbouwingen aan een geïnventariseerd pand een MTHEN uitmaken voor de GEA dan moet dit noodzakelijkerwijze betekenen dat in de toekomst in hoofde van elk College van Burgemeester en Schepenen een MTHEN moet worden weerhouden telkens wanneer een stedenbouwkundige vergunning op haar grondgebied in het gedrang is, aangezien in geval van dergelijke soepele toepassing van de MTHEN-vereiste dan telkens haar stedenbouwkundig beleid in het gedrang komt en zij dus een MTHEN zou lijden.

Verzoeker toont geen MTHEN aan. De vordering tot schorsing dient dan ook te worden afgewezen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*).

Dit betekent dat de Raad slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal overgaan op voorwaarde dat de verzoekende partij aantoont:

- a. dat zij bij een eventuele tenuitvoerlegging een persoonlijk ernstig nadeel zal ondervinden, wat inhoudt dat zij de aard en de omvang van het te verwachten nadeel in concreto dient aan te duiden,
- b. en dat dit nadeel moeilijk herstelbaar is.

Dit alles moet de verzoekende partij doen aan de hand van concrete feiten en gegevens opgenomen in het inleidende verzoekschrift. Met later bijgebrachte stukken kan, gelet op artikel 4.8.22 VCRO, géén rekening worden gehouden. Bovendien moet het aangevoerde ernstig nadeel een rechtstreekse oorzaak hebben in de bestreden beslissing.

In hoofde van een bestuurlijke overheid (zoals de verzoekende partij) kan er bijkomend echter slechts sprake zijn van een persoonlijk moeilijk te herstellen ernstig nadeel, indien de bestreden beslissing de uitoefening van de overheidstaak of de bestuursopdracht waarmee die overheid belast is, verhindert of in ernstige mate bemoeilijkt en indien de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de werking van haar diensten in die mate in het gedrang zou brengen dat zij haar taken als overheid niet meer zou kunnen uitoefenen. Het nadeel van een bestuurlijke overheid (zoals de verzoekende partij) kan daarom niet zonder meer gelijkgeschakeld worden met het nadeel dat private natuurlijke personen of rechtspersonen dienen aan te tonen.

2.

De verzoekende partij meent dat haar moeilijk te herstellen ernstig nadeel gelegen is in het feit dat de uitvoering van de bestreden beslissing haar beleid, met name de bescherming van de wederopbouwpannen, onmogelijk maakt.

De verzoekende partij wijst op de volgende elementen ter ondersteuning:

- de bestreden beslissing bevat een verkeerde lezing van artikel 1.1.4 VCRO;
- de [REDACTED] bevat meerdere beschermingswaardige wederopbouwpannen;
- de aanwezige interieurafwerking is een doorslaggevend criterium voor de evaluatie van wederopbouwpannen op de [REDACTED];
- de primering van de economische rentabiliteit is geen loutere hypothese, maar heeft een precedentswaarde.

3.

Vooreerst merkt de Raad op dat de mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing, met name de verkeerde lezing van artikel 1.1.4 VCRO, een discussie over de grond van de zaak betreft. Het invoeren van dergelijke onwettigheid op zich kan niet volstaan om het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan te tonen in de zin van artikel 4.8.13 VCRO.

4.

Daarnaast stelt de Raad vast dat de verzoekende partij concreet en precies aangeeft in welke mate de uitoefening van haar overheidstaken en bestuursopdrachten door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verhinderd, dan wel in ernstige mate wordt bemoeilijkt. De kerntaak van de verzoekende partij bestaat er immers in om het bestaande onroerend erfgoed te onderzoeken, inventariseren, beheren, beschermen en informatie over onroerend erfgoed te vergaren.

De verzoekende partij heeft naar aanleiding van de voorliggende aanvraag een ongunstig advies uitgebracht. Uit deze stukken blijkt dat het handelspand een beeldbepalend gebouw is door zijn ligging ter hoogte van de aanzet van [REDACTED] en [REDACTED] en een bijzonder representatief en intact bewaard voorbeeld vormt van de wederopbouwstijl, dat het straatbeeld van de [REDACTED] karakteriseert. De oorspronkelijke interieurindeling en de verzorgde historische inrichting van het pand zijn tot nu toe gehandhaafd gebleven. De tuin van het pand staat daarbij in relatie met het achterliggende appartementsblok in de [REDACTED] in expo' 58 stijl. Het feit dat de tuin verloederd is doet geen afbreuk aan de typische waardevolle expo' 58 structuur van de tuin.

In de inventaris van het bouwkundig erfgoed wordt het ensemblepand als volgt omschreven:

“ ...

Het pand aan de [REDACTED] werd als privéwoning voor de bekende kankerspecialist professor J. [REDACTED] ontworpen in 1928 door architect L. Spéder. Het vormt een ruim, drie bouwlagen hoog en vier traveeën breed herenhuis met enkelhuisopstand onder zadeldak, dat imponeert door zijn statig voorkomen in een mengstijl neorégence/ neo-Lodewijk XV, met picturale verwerking van rode baksteen en blauwe hardsteen. De ritmiek van de gevel wordt aangegeven door het lijnenspel van de kordons, de bel-etagebalkons en de aflijnende kroon- en tandlijst op consoles en door het decoratieve netwerkdecor dat als omlijsting van de gevarieerde venstervormen - rond, schouderboogvormig en met geknikte boog - voor een verticaliserend effect zorgt en nog wordt versterkt door de dubbele rij houten dakvensters en dakkapellen. Voorts karakteristieke detaillering, deels bewaarde originele roedeverdeling en cartouches met datering "ANNO / 1928". De vrij opvallende rondboogpoort is gevat in een geringde omlijsting.

Het pand onderscheidt zich als een representatief en nog gaaf bewaard voorbeeld van wederopbouwarchitectuur, dat bovendien zijn oorspronkelijke interieurindeling en verzorgde historische inrichting in hoge mate tot op heden wist te handhaven, niettegenstaande zijn exclusieve woonfunctie werd verlaten voor een over twee niveaus verspreide winkelfunctie. De ruime vestibule met pilasterindeling, de imposante trappenhal met fraaie houten bordestrap, de diverse voormalige salons en kamers en de algemene aankleding met marmer- en stucdecor, sierlijke houten lambriseringen, opvallende schouwelementen, paneel- en glasdeuren en tegel- en parketbevloering getuigen onder meer van de vroegere rijke woonsfeer van dit statige herenhuis.

Achterin op het diepe perceel, kant ■■■ (nr. ■■■■■) liet dezelfde eigenaar ■■■ in 1961 een klein appartementsgebouw optrekken, bedoeld als “opbrengsthuis” en dat samen met een voorliggende binnentuin ontwerpen werd door de Brusselse architect ■■■■. In de archieven dateren zijn eerste schetsen van 1958. Woonblok en tuin bleven tot op heden nog een goed bewaard ensemble – zie ook eigentijdse foto’s – dat een markant en stilistisch homogeen voorbeeld vormt van zogenaamde expo ’58 stijl binnen het naoorlogse modernisme. Boeiend hierbij is de wijze waarop De Hens in zijn concept rekening hield met integratie, ontsluiting en stedenbouwkundige context. Omwille van de noord-zuid-oriëntering van het terrein is de voorgevel van het appartementsblok niet naar de ■■■ – daar bevinden zich de garages en een secundaire toegang – maar naar de tuin gericht. De hoofdtoegang bevindt zich dan ook ter hoogte van de koetspoort en – doorgang van het pand aan de ■■■, van waar een overdekt voetgangerspad met geknikt verloop doorheen de tuin naar het achterliggende woonblok leidt. Deze met grindtegels en baksteenmozaïek betegelde doorgang, overkapt met doorzichtige golfplaten op witgelakte metalen stutten vormt de ruggengraat van deze typische expo ’58 tuinaanleg met structurerend flagstones, een rond bakstenen rozenperk (zandbak), betonzitjes met irokko bekleding... en dit in confrontatie met de erkervormige uitbouw en het aansluitende terras van het wederopbouwspan.

Het appartementsblok dat vijf bouwlagen telt – de twee hoogste in terugwijkende opstelling aan de ■■■ – omvat tien wooneenheden. Aan tuinzijde is de voorgevel geleed door een vrij massieve benedenbouw met centrale inkompartij binnen een metalen omlijsting en erboven een evenwichtig opengewerkte structuur met vierdelig betonraster waarbinnen ruime glaspartijen. De regelmaat wordt hier speels doorbroken door de asymmetrische compositie van het fijn houten schrijnwerk van de brede vaste en smallere opendraaiende ramen met onderlichten en de deuren met bovenlichten en door de invulpanelen die verwijzen naar de dispositie van keukens en slaapkamers. Karakteristiek is verder de articulatie door dunne relingleuning en gestapelde balkons met eternietplaten en de kleurstelling – beige, blauw, wit – van het travertijnparement van benedenbouw en hoekpenant en de beschildering van betonraster, smeedijzerwerk en panelen. Aan de ■■■ vertoont de achtergevel een ingehouden, vlakke opbouw in baksteek boven gelijkvloerse garagepoorten in irokko kambala-hout. Vensterregisters met twee of driedelige raampartijen – al dan niet met bovenlicht -, houten schrijnwerk en panelenborstweringen, op de derde bouwlaag in twee traveeën onderbroken voor diepliggende balkons afgezet door een ijzeren leuning; zelfde leuning voor de terrassen van de terugwijkende bovenste verdiepingen. Typerende inrichting van de inkomhal in contrasterende kleuren met onder meer mozaïekvloer, houten wand en brievenbussencombinatie en decoratieve radiatorgril.

...

Indien de gevelaanpassingen aan de ■■■■, de interieuraanpassing en de historische inrichting dermate zouden worden veranderd en de tuin bijna volledig zou worden dichtgebouwd, wordt het gebouw en de aansluitende tuin dermate aangetast dat een aantal in de inventaris opgenomen

waarden, onherroepelijk verloren gaan en wordt de werking van de diensten van de verzoekende partij dermate in het gedrang gebracht dat zij haar taak als overheid niet meer naar behoren zou kunnen uitoefenen, namelijk het beschermen en het beheren van het onroerend erfgoed. Uit de beschrijving van het ensemble pand in de inventaris blijkt juist dat het gaat om een van de steeds schaarser wordende wederopbouwpannen in Leuven met bijhorend historisch interieur en tuin. Dit geldt des te meer nu het pand tijdens de herinventarisatie voor verder onderzoek werd weerhouden in functie van een eventuele bescherming als monument in het kader van het thema “wederopbouwarchitectuur”.

De historische en architecturale waarde van het gebouw lijkt met het oog op de beoordeling van het ingeroepen nadeel voldoende aangetoond. De verzoekende partij heeft in haar ongunstig advies gewezen op deze belangrijke waarden en het goed bewaard karakter ervan. Uit de beschrijving van de inventaris blijkt dat het interieur nog een groot aantal authentieke elementen bevat.

Het feit dat het pand nog niet beschermd is als monument is en het ‘enkel’ is opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed doet hieraan geen afbreuk. Elk pand dient immers afzonderlijk en rekening houdend met de concrete inhoud en draagwijdte van de aanvraag op haar erfgoedwaarde te worden beoordeeld.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij, gelet op haar takenpakket als beheerder en beschermer van het onroerend erfgoed in Vlaanderen, de ernst van het ingeroepen nadeel voldoende concreet en precies heeft aangetoond.

Het aangevoerde nadeel dat bestaat uit het veranderen van de gevelindeling, de interieurindeling en het dichtbouwen van de tuin is uiteraard moeilijk te herstellen.

5.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 4.8.13 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

B. Redenen die de schorsing rechtvaardigen

Eerste en derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel voert de verzoekende partij onder meer de schending aan van artikel 1.1.4 VCRO, artikel 5.1.0 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen (hierna Inrichtingsbesluit) en artikel 4.3.1, §2 VCRO. Zij stelt dat de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu, de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen niet afdoende werden beoordeeld en de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten niet op een zorgvuldige wijze tegen elkaar werden afgewogen.

In het derde middel voert de verzoekende partij tevens de schending van de motiveringsplicht aan doordat in de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd wordt waarom wordt afgeweken van het ongunstig advies van de verzoekende partij enerzijds en het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar anderzijds.

Zij stelt dat overeenkomstig artikel 5.1.0, in samenlezing met artikel 6.1.2.2° van het Inrichtingsbesluit de verwerende partij bij de beoordeling van het aangevraagde de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving dient te onderzoeken en daarbij dient uit te gaan van de specifieke kenmerken van die omgeving, terwijl uit de bestreden beslissing geen beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving blijkt, wat des te onzorgvuldig is nu er ook bezwaren waren van de naaste bureu.

De verzoekende partij voert ook aan dat de verwerende partij in haar beslissing een volledig verkeerde toepassing maakt van artikel 1.1.4 VCRO waar klaarblijkelijk wordt uitgegaan van een afweging enerzijds van de opportuniteit tot kernversterking en de toegankelijkheid ten overstaan van het algemene culturele belang om het gebouw met een erfgoedwaarde te behoeden voor de komende generaties. Volgens de verzoekende partij dient er een afweging gemaakt te worden tussen de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten waarbij er dient gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit. Hierbij dient volgens haar geen primaat te worden gegeven aan het economische aspect omdat het niet gaat om wat primeert. Het gaat er volgens haar om dat de aspecten van culturele, economische, esthetische en sociale aard steeds in rekening moeten worden gebracht, welke afweging van de verschillende maatschappelijke activiteiten men ook doet.

In de bestreden beslissing wordt volgens de verzoekende partij daarentegen louter verwezen naar de algemene bouwverordening van de stad Leuven om te stellen dat deze het volbouwen van de begane grond in een kernwinkelgebied zou aansturen. Deze algemene verwijzing is volgens de verzoekende partij niet in concreto terug te vinden in de betreffende bouwverordening en is op zich niet voldoende gemotiveerd.

Zij verwijst tevens naar de eerdere negatieve adviezen van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een negatief advies van de verzoekende partij voorafgegaan door een eerder negatief advies, een negatief stedenbouwkundig attest en een in graad van beroep negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partij voert aan dat de beslissende overheid minstens de redenen moet aangeven waarom zij dit ongunstig advies niet volgt.

De verzoekende partij stelt dat haar ongunstig advies niet afdoende wordt weerlegd, integendeel eerder wordt erkend maar om redenen van louter voorgehouden economische primauteit boven het behoud van het cultureel erfgoed, wordt gekozen voor een maximale rendabiliteit van winkelpanden zonder het behoud van het cultureel erfgoed.

De verzoekende partij voert aan dat de zin in de bestreden beslissing "*De structuur en de voorgevel van het historisch pand worden maximaal bewaard*" geen steun vindt in het vergunningsaanvraagdossier. Integendeel, de structuur wordt volgens de verzoekende partij niet behouden maar grondig gewijzigd, zowel wat betreft de indeling, als de niveaus en de omvang van het gebouw. De verzoekende partij stelt dat de voorgevel al evenmin maximaal wordt bewaard aangezien er een doortrekken is van de vensters om een vrije doorgang toe te laten.

De verzoekende partij concludeert dat de motieven niet op in feite juiste gegevens steunen en enkel kunnen worden beschouwd als algemene bewoordingen die strijden met de concrete gegevens van het dossier.

2.

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en lijkt de ernst van de middelen dan ook niet te betwisten.

3.

De eerste tussenkomende partij stelt dat de verwerende partij wel de aandachtspunten van artikel 4.3.1, §2 VCRO bij haar beoordeling heeft betrokken. Zij wijst er op dat zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als de verwerende partij gesteld hebben, alvorens ze tot afweging overgaan (in het kader van artikel 1.1.4 VCRO): *“hier dringt zich een fundamentele afweging op aangaande de opportuniteit van het gehanteerde concept. Een afweging die voorbijgaat aan de **concrete uitwerking van het project dat an sich vooraf voldoende afgetoetst werd en voldoet aan de gedetailleerde planologische en verordende bepalingen voor de plaats**”*

Zij verwijst naar de beoordeling inzake de vereisten van toegankelijkheid, waarmee werd geantwoord op een bezwaar inzake de architecturale waarde van het interieur: *“deze toegankelijkheid is een wettelijk vereiste en leidt noodzakelijkerwijze tot een ernstige aantasting van dit interieur”* en *“het verlagen van de vloer in het pand is noodzakelijk om de winkelruimte ook voor mindervaliden toegankelijk te maken”*.

De eerste tussenkomende partij meent dat dit een toetsing inhoudt van de criteria van functionaliteit, cultuurhistorische aspecten, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid.

Met betrekking tot de criteria ‘schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen’ verwijst de eerste tussenkomende partij naar de motieven inzake de inname van de tuin en de vergroting van de handelsoppervlakte, noodzakelijk om moderne winkels te kunnen aantrekken: *“op deze wijze kan een stad aantrekkelijk gehouden worden voor handelszaken wat kernversterkend is. Het aantrekken van de handelsfunctie voorkomt het uithollen van het stadsweefsel ten nadele van ontwikkelingen als baanwinkelconcentraties”*.

Zij verduidelijkt daarbij dat er geen schaalbreuk ontstaat met de omgeving en dat er geen wanverhouding ontstaat tussen de gelijkvloerse uitbouw en het appartementsgebouw aan de [REDACTED] en dat in de volumetrie en de aansluiting met de aanpalende percelen rekening is gehouden met de burelen, waarvoor zij verwijst naar de nota van de architect, zoals neergelegd tijdens de administratieve beroepsprocedure. Zij verwijst ook naar de weerlegging van de bezwaren van de burelen door de tweede tussenkomende partij.

Volgens de eerste tussenkomende partij heeft de verwerende partij de architecturale uitwerking van het project kwalitatief beoordeeld en bevestigd door te stellen: *“de architecturale uitwerking van het project, met behoud van de erfdienstbaarheid die betrokken wordt op de winkelruimte, en de bereikbaarheid van de bovenliggende studentenkamers via het groendak is **kwalitatief**”*.

In extenso gaat de eerste tussenkomende partij dan in op de ‘zorg voor de omwonenden’ die de verwerende partij als doel bij zijn beslissing zou hebben betrokken, verwijzende naar volgend motief: *“daarnaast dient ook de bestaande reële en intensieve doorgroening van de tuin in de overweging meegenomen te worden als van sociaal belang en van belang voor het leefmilieu, zowel voor de directe als voor de ruimere omgeving”* en stelt zij dat de verwerende partij vermeld heeft dat de Stad Leuven de bezwaren aangaande burenhinder heeft verworpen, waaruit dan uitgebreid wordt geciteerd.

De afweging of de handelsactiviteit die door de eerste tussenkomende partij wordt voorzien wel verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften, is volgens haar al ten dele gebeurd in andere documenten (structuurplan en algemeen bouwreglement), waaruit vervolgens wordt geciteerd.

Zij stelt ook dat de VCRO uitdrukkelijk voorziet dat “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen” een rol mogen spelen bij vergunningsverlening en dat de verwerende partij niet enkel een afweging heeft gemaakt tussen de opportuniteit tot kernversterking en toegankelijkheid enerzijds en het algemeen cultureel belang anderzijds, ook het groenelement, de schaal en het ruimtegebruik zijn

in rekening gebracht. Uit artikel 1.1.4 VCRO volgt dat mag en moet rekening gehouden worden met de gewenste stedelijke evolutie en de economische gevolgen voor een eigenaar-investeerder.

De eerste tussenkomende partij meent dat, indien ruimtelijke behoeften van verschillende maatschappelijke activiteiten 'gelijktijdig tegen elkaar afgewogen moeten worden', dit niet impliceert dat de diverse facetten daarom per se '**gelijkwaardig**' aan bod moeten komen. Zij stelt dat uit de afweging kan blijken dat één of meerdere van deze behoeften zwaarder kan doorwegen dan andere.

Verder stelt zij nog dat er ten onrechte naar het negatief advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt verwezen daar dit betrekking had op een vorig project en de huidige aanvraag volledig is herwerkt.

De eerste tussenkomende partij stelt dat afdoende gemotiveerd wordt waarom de verwerende partij het niet eens is met de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, deels door woordelijke overname van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, deels door eigen verwoording en deels door verwijzing naar het standpunt van de aanvrager.

Zij wijst er verder op dat zelfs de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een kritische houding aanneemt tegen de strikt conserverende opvatting van de gewestelijke erfgoedambtenaar; dat dit verslag overwegend positief is behalve wat betreft het bestaande groen, de tuin en de woonkwaliteit voor de omwonenden, maar dat deze punten voldoende door de verwerende partij werden weerlegd.

De eerste tussenkomende partij stelt nog dat er in de bestreden beslissing staat dat de structuur en de voorgevel "maximaal" behouden worden en niet "totaal", zodat er niet kan gesteld worden dat er geen zorg werd besteed aan het behoud van het culturele erfgoed.

4.

De tweede tussenkomende partij brengt gelijke argumenten aan als de eerste tussenkomende partij zodat kan volstaan worden naar de hierboven weergegeven repliek van de bouwheer te verwijzen.

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat het betreffend bouwperceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Leuven gelegen is een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Artikel 6.1.2.3 van het Inrichtingsbesluit bepaalt dat in dergelijk gebied de wijziging van de bestaande toestand wordt onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Op het perceel is de algemene bouwverordening van de Stad Leuven van toepassing. De Raad merkt op dat in de toelichting van deze bouwverordening uitdrukkelijk wordt gesteld dat deze verordening ondergeschikt blijft aan de gewestplanbepalingen.

Het behoort aan de verwerende partij om in eerste instantie de planologische verenigbaarheid te toetsen, met andere woorden, "de wenselijkheid van het behoud" te appreciëren in het licht van de bestaande toestand op het ogenblik dat de bestreden beslissing wordt genomen.

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 het vergunningverlenend bestuursorgaan.

Als orgaan van actief bestuur moet de verwerende partij, in het kader van de haar opgelegde formele en materiële motiveringsverplichting op rehtens aanvaardbare motieven, met een voldoende feitelijke grondslag, de redenen vermelden die geleid hebben tot het nemen van de beslissing.

Het komt de Raad, belast met een wettigheidstoezicht, niet toe het feitenonderzoek over te doen en in de plaats van het vergunningverlenend bestuursorgaan 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 het vergunningverlenend bestuursorgaan 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.

2.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij met betrekking tot de erfgoedwaarde van het pand overweegt dat het pand niet wordt gesloopt maar er wel ondergeschikte ingrepen aan gebeuren, dat de tuin zou ingenomen worden met nieuwe bebouwing maar dat de waarde van de tuin kan gerelativeerd worden en dat de structuur en de voorgevel van het historisch pand maximaal bewaard worden.

De Raad stelt vast dat het advies van de verzoekende partij van 25 februari 2010 heeft gewezen op het feit dat het pand zijn oorspronkelijke interieurindeling en verzorgde historische inrichting tot op heden in hoge mate heeft gehandhaafd en een bijzonder representatief en opvallend intact bewaard voorbeeld van de wederopbouwstijl vormt. Daarnaast heeft de verzoekende partij in haar ongunstig advies verwezen naar het belangrijk 'ensemble'-aspect met het achterliggende appartementsgebouw ■■■■■, dat een markant en intact bewaard voorbeeld vormt van de zogenaamd expo'58 stijl. Ook de opvallende zorg aan de ontsluiting tussen dit appartementsgebouw en het pand aan de ■■■■■ door het overdekte voetgangerpad in de tuinzone vormt een markant gegeven.

In het aan de Raad voorgelegde dossier zit voldoende fotomateriaal dat aantoont dat de op datum van indienen van de bouwaanvraag bestaande toestand beantwoordt aan de omschrijving waarmee het ensemblepand met tussenin liggende tuinzone in de inventaris werd opgenomen.

De bestreden beslissing verleent onder meer een vergunning voor het verlagen en openmaken van de ramen op het gelijkvloers in de voorgevel, het deels wijzigen van de koetspoort, een verlaging van de vloer van de winkelruimte, de verwijdering van de tussenmuren in de winkelruimte, het ontmantelen van alle lambrizing, schouwen, het verwijderen van de

monumentale grote houten trap en de installatie van een nieuwe trap, en een herschikking van de dienstruimtes op de verdieping. Uit deze werken volgt, dat dit geen ondergeschikte ingrepen zijn en dat de structuur en indeling van het pand op de gelijkvloers en de eerste verdieping een serieuze wijziging ondergaan.

Het advies van de verzoekende partij wijst, zoals gesteld, eveneens op de typische waardevolle structuur van de tuin, in relatie tot het achterliggende appartementsgebouw in expo '58 stijl. De bestreden beslissing verleent een vergunning om de tuin nagenoeg volledig dicht te bouwen. De verwerende partij relativeert de waarde van de tuin onder meer omwille van het feit dat het groene aspect niet van een bijzondere hoge kwaliteit zou zijn en er geen waardevolle hoogstammen of heesters aanwezig zijn.

De Raad stelt vast dat uit het advies van de verzoekende partij blijkt dat het waardevolle karakter van de tuin juist is gelegen in de typische expo '58 structuur van de tuin en niet omwille van het feit dat de groenbeplanting niet van hoge kwaliteit is. Hieruit volgt des te meer dat de verwerende partij niet in alle redelijkheid kon beslissen dat de waarde van de tuin kan gerelativeerd worden en dat de structuur en de voorgevel van het historisch pand maximaal bewaard worden.

3.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat het aangevraagde, ondanks de erfgoedwaarde, kan vergund worden op grond van de determinerende redenen dat 1) an sich de concrete uitwerking van het project voldoende werd afgetoetst en voldoet aan de gedetailleerde planologische en verordende bepalingen voor de plaats en 2) op grond van de vooropgestelde afweging zoals bepaald in artikel 1.1.4 VCRO de vooropgestelde wijzigingen aan het hoofdgebouw ondergeschikt zijn en dat de waarde van de tuin kan gerelativeerd worden in het licht van het algemeen belang om de ■■■ als winkelas leefbaar te houden, nu het groene aspect van de tuin niet van een bijzonder hoge kwaliteit is en er met een groendak ook een substantiële bijdrage kan geleverd worden aan de belevingskwaliteit.

De feitelijke juistheden van de bovengenoemde vaststellingen van de verwerende partij blijken niet uit de bestreden beslissing, noch uit de adviezen. De vergunningsbeslissing werd niet gedragen door motieven die in feite juist en in rechte pertinent zijn.

De eerste tussenkommende partij verwijst, ten ondersteuning van de stelling van de ■■■ als winkelas ook naar het structuurplan, doch artikel 2.1.2 §7 VCRO is desbetreffend duidelijk.

De Raad stelt vast dat de ligging van het perceel aan de ■■■, langs een van de belangrijkste verkeersaders en in kernwinkelgebied van de Stad Leuven, doorslaggevend lijkt te zijn geweest om te kunnen besluiten dat het project voor vergunning in aanmerking kwam, zij het dat qua vormgeving een voorwaarde werd toegevoegd inzake het uitvoeren van de zichtbare daken als intensief groendak overeenkomstig de voorschriften van de bouwverordening.

De Raad stelt evenwel vast dat de bestreden beslissing geen overwegingen bevat met betrekking tot de impact van het project op de in de omgeving bestaande toestand, en dit terwijl er vanuit die omgeving verschillende bezwaren werden ingediend. Het louter in de bestreden beslissing verwijzen naar het feit dat er tijdens het openbaar onderzoek bezwaren werden ingediend, dat het college van burgemeester en schepenen deze bezwaren heeft behandeld en niet in aanmerking heeft genomen, acht de Raad volkomen onvoldoende. Een deel van deze bezwaren handelen trouwens over het behoud van de tuin en het behoud van het cultureel erfgoed in het algemeen.

Uit de bestreden beslissing blijkt enkel met betrekking tot het 'groendak' dat enige overweging werd gewijd aan hinderaspecten inzake visuele impact, doch alle andere aandachtspunten inzake omvang, bouwhoogte, densiteit, enz. blijven onbesproken.

Het loutere feit dat het project vooraf, tengevolge van de voorgeschiedenis, werd besproken tussen bouwheer en gemeentediensten, brengt niet met zich dat het 'an sich' voldoende afgetoetst werd. Deze aftoetsing dient door de verwerende partij zelf gedaan te worden.

De verzoekende partij maakt bijgevolg aannemelijk dat in de bestreden beslissing onvoldoende rekening werd gehouden met de aandachtspunten uit artikel 4.3.1, §2 VCRO en de bijzondere voorwaarden van de bestaande toestand uit artikel 6.1.2.3 van het Inrichtingsbesluit.

De omstandigheid dat, zoals in de bestreden beslissing wordt gesteld, de aanvraag past binnen de beleidsoptie om de tuinstroken in te nemen teneinde de winkelas te versterken met rendabele handelspanden en zo de versterking van het kernweefsel te ondersteunen en een versterking van de handel buiten de kernen te vermijden, een 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' zou kunnen zijn omdat deze optie verwoord staat in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, kan geen afbreuk doen aan de verordenende bepalingen van het gewestplan waar de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats moet gericht zijn op het behoud van de bestaande toestand, gelet op de ligging in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Het derde middel en het vermeldde deel van het eerste middel lijken op het eerste zicht voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad Vlaams-Brabant van 9 september 2010 waarbij aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een handelspand met studentenkamers.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 11 februari 2014, 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