

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 19 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0368  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0497/A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad <b>LEUVEN</b>  vertegenwoordigd door advocaat Bert BEELEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>
Tussenkomenende partij	de heer <b>Luc DESCHODT</b>  vertegenwoordigd door advocaat Mario DEKETELAERE met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Meir 24

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 6 april 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 18 februari 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 23 oktober 2015 ontvankelijk verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van een pand tot kantoorruimtes op de percelen gelegen te 3000 Leuven, hoek Tiensestraat 282-284- Geldenaaksevest, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 296/2, 296n8 en 296m8.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 12 juli 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 29 juli 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomenende partij dient geen laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 7 november 2017.

De verzoekende partij verschijnt op de zitting.

Advocaat Liesbeth PEETERS loco advocaat Bert BEELEN voert het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende en tussenkomende partij verschijnen schriftelijk.

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

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### **III. FEITEN**

De tussenkomende partij dient op 16 juli 2015 (datum van het ontvangstbewijs) bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het verbouwen van een pand tot kantoorruimtes” op de percelen gelegen te 3000 Leuven, hoek Tiensestraat 282-284- Geldenaaksevest.

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

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 9 september 2015 ongunstig.

De stad Leuven, afdeling Monumentenbeleid adviseert op 18 oktober 2015 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 14.10.2015 :

“ ...

*De bouwplaats is volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij KB van 7 april 1977, gelegen in woongebied met cultureel-historische en/of esthetische waarde. Het ingediend project is in overeenstemming met de planologische voorschriften gevoegd bij dit gewestplan (i.c. artikel 5 van het KB van 28.12.1972) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen.*

*De bouwplaats is niet gelegen binnen het plangebied van een bijzonder plan van aanleg of een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling.*

*Het project werd getoetst aan de Algemene Bouwverordening Leuven die van kracht ging op 12-08-2013:*

- Art. 4.2.2.1. en art. 4.2.2.3., hoofdstuk 4 Het is verboden om de functie van een eengezinswoning, gelegen in een woongebied in de ruime zin, geheel of gedeeltelijk te wijzigen voor een nieuwe functie. Op het in 4.2.2.1 vermelde verbod kan een uitzondering worden gemaakt indien na de functiewijziging één eengezinswoning wordt behouden met een netto vloeroppervlakte van meer dan 110m<sup>2</sup> en een aaneengesloten individuele private buitenruimte van meer dan 16m<sup>2</sup>.

Nr. 282 is vergund geacht als handelsruimte, terwijl 284 vergund geacht is als eengezinswoning. Oorspronkelijk was er dus wel een aparte inkom voor de eengezinswoning. Het doorvoeren van vergunningsplichtige wijzigingen zonder vergunning (wijzigingen aan de voorgevel) en het wijzigen van de interne indeling om de horecaruimte te vergroten (eveneens vergunningsplichtig aangezien men door het vergroten van de handelsruimte/horecaruimte zonder vergunning ook de verordening op het aanleggen van autostaanplaatsen en fietsenstallingen buiten het openbaar domein ontloopt) kunnen geen aanleiding geven om toch geen eengezinswoning meer te voorzien bij een aanvraag. Momenteel blijft er geen eengezinswoning behouden en kan er dus ook geen gunstig advies gegeven worden voor de aanvraag.

#### 2.a. Verenigbaarheid met andere voorschriften

Er werd een voorwaardelijk gunstig advies verstrekt door de adviseur monumentenbeleid in de brief van 18-10-2015.

- De dakkapellen dienen uitgelijnd te worden met de onderliggende geleding.

Er werd advies gevraagd aan de brandweer, maar dit werd niet ontvangen binnen de wettelijk toegestane termijn.

Er werd advies gevraagd aan de dienst milieu, maar dit is niet vereist.

#### 2.b. Beoordeling van de externe adviezen

Er werd een **ongunstig advies** verstrekt door het Agentschap Wegen en Verkeer in de brief van 09-09-2015 (ref. 213/B/BAV/2015/2203).

- Mijn afdeling is niet geneigd om op deze vergunningsaanvraag een gunstig advies te geven aangezien de bestaande veranda aan het gebouw gelegen is op grond van mijn afdeling. Het perceel met kadastraal nummer 296/02 is namelijk eigendom van Wegen en Verkeer, Wegen en Verkeer Vlaams-Brabant.  
De voorgestelde verbouwingswerken voorzien echter een vernieuwing van een gedeelte van deze constructie. Op die manier wordt de bezetting van het terrein van Wegen en Verkeer definitief bestendigd.  
Alle gebouwen langs de vesten R23 tot aan het gevangeniscomplex zijn gelegen op eenzelfde lijn. De uitbouw was destijds vermoedelijk toegelaten als concessie voor de uitbating van een terras. Het bestendigen van deze uitbouw tot inkom portaal van een kantoorgebouw kan niet worden toegestaan.
- Tevens wordt ook een toekomstige herinrichting van het kruispunt met de aanleg van bredere voetpaden en vrijliggende fietspaden door deze constructie gehypothekeerd. Mijn afdeling is thans van mening dat de zone (het perceel met kadastraal nummer 296/02) niet kan dienen als uitbreiding van het gebouw waarop de bouwaanvraag betrekking heeft.
- Intussen werden ook de oude eigendomsaktes nagekeken en werd notaris Hollanders de Ouderaen, notaris van Cofinimmo, de vorige eigenaar, geraadpleegd. De huidige eigenaar, dhr. Deschodt heeft het perceel van AWV onterecht aangekocht van Cofinimmo.

*Er zal getracht worden hierover een rechtzetting te bewerkstellingen in samenspraak met dhr. Deschodt en de notaris.*

*Omwille van hogerstaande motivering levert het Agentschap Wegen en Verkeer een ongunstig advies af voor de aangevraagde werken.*

*Mag ik u bovendien verzoeken om bij de beoordeling van deze bouwaanvraag contact op te nemen met de dienst patrimonium (Kristof Delwiche) van mijn afdeling om eventueel bijkomende afspraken te maken.*

*Er werd advies gevraagd aan de NMBS, maar dit werd niet binnen de wettelijk toegestane termijn ontvangen.*

*Er werd advies gevraagd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant, maar dit was niet vereist.*

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

*De aanvraag is gericht op het omvormen van een horecaruimte met eengezinswoning tot kantoorruimte. Het volledig omvormen tot kantoorruimte is echter in strijd met de voorschriften van de ABL. De visie van het stad is gericht op het vrijwaren van de eengezinswoningen die zich nog in de stad bevinden en dit door de opdeling van deze woonentiteiten en de functiewijziging van deze woonentiteiten tegen te gaan. Binnen deze aanvraag verdwijnt de eengezinswoning echter volledig. Stedenbouwkundig gezien kan men dan ook enkel een negatief advies geven voor deze aanvraag.*

*Bovendien is er een ongunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer en voldoet het nieuwe gedeelte niet aan de verordening op toegankelijkheid.*

*Het ontwerp voldoet dus niet aan de gebruikelijke stedenbouwkundige regelgeving en is bijgevolg niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

#### *2.e. Toegankelijkheid*

*Het voorliggende ontwerp voorziet in de verbouwing en bestemmingswijziging van een voormalig handelspann met ééngesinswoning tot een kantoorgebouw gelegen op de hoek van de Tiensestraat en de Geldenaaksevest.*

*Voor deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is de Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening betreffende Toegankelijkheid van 05/06/2009 van toepassing.*

*De constructie of delen ervan is bestemd voor een publiek toegankelijke functie en beschikt na de handelingen over 517m2 voor publiek toegankelijke oppervlakte.*

*Voor deze constructie zijn de bepalingen van de verordening van toepassing op alle publiek*

*toegankelijke delen.*

*De normbepalingen voor bouwelementen hebben betrekking op :*

- ° Algemene bepalingen, art. 11 tem. 13;*
- ° Looppaden, art. 14 tem. 17;*
- ° Niveauverschillen, art. 18 tem. 21;*
- ° Toegangen en deuropeningen, art. 22 tem. 26;*
- ° Vaste inrichtingselementen, art. 28.*

*In de nota is vermeld dat alles, op de stenen voorgevel na, gesloopt en vervangen wordt. De nieuwe vloeren worden voorzien op dezelfde niveaus als de huidige vloeren. Concreet betekend dit dat het pand in de nieuwe toestand voor rolstoelgebruikers niet toegankelijk is omdat het niveauverschil tussen de vloerpas van het gelijkvloers en het voetpad, ter hoogte van de nieuwe inkom 10cm., behouden blijft. De verordening stelt nochtans*

*duidelijk dat indien aan gebouwdelen werken worden uitgevoerd die onder het toepassingsgebied van de verordening vallen, dat deze na de handelingen dienen te voldoen aan de normbepalingen van hoofdstuk 3. In dit geval dient de nieuwe vloer van het gelijkvloers zodanig voorzien te worden dat het hoogteverschil met het voetpad aan de inkom beperkt wordt tot max. 2cm of dat er een hellend vlak wordt voorzien conform art. 19. De aanvraag is niet conform met art. 18 -19. Intern worden de verschillende kantoren gescheiden door glazen wanden. De deuropeningen worden echter niet weergegeven op de plannen. Welke breedtemaat wordt voorzien voor deze deuren- Artikel 22 tem. 26 "toegangen en deuropeningen" kan dan ook niet gecheckt worden. Het is ook niet duidelijk of de 2x 3 nieuwe en gescheiden toiletten in de kelder al dan niet voor publiek toegankelijk zijn.*

*Omdat het duidelijk is dat dit nieuwe pand niet toegankelijk is voor rolstoelgebruikers en de plannen nog enkele punten ivm. deze verordening onbeantwoord laten, wordt deze aanvraag **ongunstig** geadviseerd.*

*...*

*2.a. Advies van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar Omwille van bovenstaande redenen wordt deze aanvraag ongunstig geadviseerd.*

*...*

De verzoekende partij weigert op 23 oktober 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college herneemt in zijn beslissing het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 17 november 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 januari 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

*"...*

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

*De aanvraag voorziet in een bestemmingswijziging/verbouwing zonder toename van de bebouwde oppervlakte. De aanvraag houdt dus geen vermindering in van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Er dienen geen bijzondere maatregelen te worden vooropgesteld. 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 is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het Leuven (sic) is het goed gelegen in een woongebied met cultureel-, historische en/of esthetische waarde. Artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de*

*gewestplannen zijn van kracht. De beoordeling van aanvragen in gebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde, is gelet op de zeer gevarieerde situaties, een feitenkwestie.*

*In het voorliggend geval zijn de wijzigingen aan de gevels beperkt. In het dossier werd advies gevraagd aan Onroerend Erfgoed en de dienst monumentenbeleid van Leuven. Onroerend Erfgoed antwoordde dat hun advies in dit dossier niet vereist was en de dienst monumentenbeleid verleende een voorwaardelijk gunstig advies. Mits deze voorwaarde wordt nageleefd, is de aanvraag in overeenstemming met de planologische bestemmingsvoorschriften voor het woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.*

*c) De gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 5 juni 2009, is van toepassing op de voorliggende aanvraag, aangezien het gaat om een kantoorruimte met een totale publiek toegankelijke oppervlakte van meer dan 400m<sup>2</sup>. Overeenkomstig de artikel 3 zijn de bepalingen van de verordening dan van toepassing enerzijds op alle nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden publiek toegankelijke delen van een of meerdere constructies.*

*De normen voor bouwelementen hebben betrekking op:*

- algemene bepalingen: art 11 tot en met 13;*
- looppaden: art. 14 tot en met 17;*
- niveauverschillen: art. 18 tot en met 21;*
- toegangen en deuropeningen: art. 22 tot en met 26;*
- parkeerplaatsen: art. 27;*
- vaste inrichtingselementen: art 28 tot en met 29.*

*De voorliggende aanvraag voldoet op verschillende vlakken niet aan deze bepalingen, zo is er onder meer geen lift aanwezig in het gebouw, de toegang en de deuropeningen zijn niet aangepast en er is geen aangepast sanitair.*

*De beroepsindieners stelt in zijn beroepschrift dat de oppervlakte van de publiek toegankelijke ruimtes tussen de 150m<sup>2</sup> en 400m<sup>2</sup> ligt en dus enkel de benedenverdieping aan de bepalingen van de verordening moet voldoen. Een publiek toegankelijke ruimte wordt gedefinieerd als een ruimte die openstaat voor het publiek of bedoeld is voor gemeenschappelijk gebruik, ook al is de toegang beperkt tot een of meer welbepaalde categorieën van personen, met uitzondering van de ruimtes die alleen toegankelijk zijn voor werknemers, alsook van de technische ruimtes en opslagruimtes die niet dienen als archiefruimte, en van de toegangen en deuropeningen, gangen en overlopen en niveauverschillen die uitsluitend naar die ruimtes leiden. Volgens het toegankelijkheidsbureau worden kantoren waar geen duidelijke gebruiker of bestemming is bepaald, aanzien als een publiek toegankelijke ruimte. Specifieke kantoorruimtes zoals onthaalruimtes, vergaderzalen, sanitair, landschapsburelen en directiekantoren worden steeds aanzien als publiek toegankelijk.*

*Voor verbouwingen en renovaties wordt vaak milder geoordeeld en kan soms een afwijking verleend worden. Zo kan het plaatsen van een lift aanzien worden als een te ingrijpende structurele aanpassing met een te hoge kostprijs in vergelijking met de uit te voeren werken. Het voorliggend project betreft echter een ingrijpende verbouwing waarbij alle tussenvloeren worden vervangen, waardoor het technisch en structureel wel mogelijk zou moeten zijn om voor een groot deel aan de normen inzake toegankelijkheid te voldoen.*

d) De voorliggende aanvraag betreft de verbouwing en bestemmingswijziging van een bestaand pand tot kantoorruimtes gelegen Tiensestraat nr. 282-284. In het bestreden weigeringsbesluit van 23 oktober 2015 wordt gesteld dat voor de stad Leuven het pand nr. 282 gekend is als handelsruimte en nr. 284 als eengezinswoning. Uit de mail van 25 januari 2016 van de dienst ruimtelijke ordening van de stad Leuven blijkt echter dat er bij het versturen van de brieven inzake de vergund geachte situatie een administratieve fout is gebeurd en dat de huisnummers verwisseld werden. De correcte vergund geachte toestand zoals deze bij stad Leuven gekend is, is voor het pand nr. 282 een eengezinswoning en voor nr. 284 een handelsruimte. Deze administratieve fout zal door de dienst ruimtelijke ordening van de stad Leuven ook door middel van een brief aan de aanvrager gemeld worden.

e) Het pand nr. 284 is dus voor de stad Leuven gekend als een handelspand. De beroepsindiener toont in zijn beroepschrift uitvoerig aan dat reeds van voor de jaren '50 op de benedenverdieping een café gevestigd was. Aangezien de functiewijziging van handel naar horeca pas vergunningsplichtig werd vanaf het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, kan op basis van de bewijzen aangebracht in het beroepschrift aangenomen worden dat de horecafunctie op de benedenverdieping van het pand nr. 284 vergund geacht is. De algemene bouwverordening is dus niet van toepassing op het pand nr. 284, aangezien artikel 4.1. stelt dat de regels over het opdelen, samenvoegen en de functiewijziging van woningen van toepassing zijn op het volledige grondgebied van de stad Leuven, met uitzondering van panden waar reeds een vergunde of vergund geachte horecafunctie in gevestigd is.

f) Het pand nr. 282 is voor de stad Leuven gekend als een eengezinswoning en valt dus onder de toepassing van hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening van Leuven. Het pand wordt volledig omgevormd naar kantoren waardoor de aanvraag niet aan artikel 4.2.2. van de algemene bouwverordening voldoet. In dit artikel wordt bepaald dat de functie van een eengezinswoning geheel of gedeeltelijk kan gewijzigd worden, op voorwaarde dat na de functiewijziging één eengezinswoning wordt behouden met een netto vloeroppervlakte van meer dan 110m<sup>2</sup> en een aaneengesloten individuele private buitenruimte van meer dan 16m<sup>2</sup>. Het volledig omvormen van dit pand naar kantoren kan enkel indien kan aangetoond worden dat de huidige horecafunctie ook hier op de benedenverdieping vergund geacht is en de algemene bouwverordening van Leuven in dat geval niet van toepassing is.

Een functiewijziging van wonen naar horeca is vergunningsplichtig sinds het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000. Het feit dat hierbij vergunningsplichtige werken werden uitgevoerd, namelijk het openmaken van de scheidingsmuur tussen de beide panden, is voor het bepalen van de vergund geachte functie niet relevant. Hierbij wordt verwezen naar het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen nr. A/2013/0194 van 30 april 2013, waarin het volgende wordt gesteld:

“Uit de bespreking in de vorige randnummers volgt dat de verwerende partij ten onrechte een functiewijziging, waarvan ze aanneemt dat die te situeren is vanaf 10 mei 1978, in aanmerking neemt bij haar beoordeling inzake het vergund geacht zijn van de constructie die het voorwerp vormt van de aanvraag. Het standpunt van de verwerende partij dat er niet enkel sprake is van een functiewijziging, maar tevens van "vergunningsplichtige werken" die voor de "omvorming" naar de nieuwe functie noodzakelijk waren, doet geen afbreuk aan deze conclusie. Zoals hierboven vastgesteld volgt uit het vergunningsplichtig maar onvergund verbouwen van een constructie, die geniet van het vermoeden van vergunning, niet noodzakelijk dat dit vermoeden komt te vervallen.”

*In het beroepschrift wordt aangetoond dat de beide gebouwen rond 1924 zijn opgetrokken en dus vergund geachte constructies zijn. Daarnaast wordt ook bewezen dat de horecafunctie in het pand nr. 284 vergund geacht is. Uit één van de getuigenissen in het beroepsdossier opgesteld door de vorige uitbaters van het café Rejean kan afgeleid worden dat het pand nr. 282 later werd aangekocht om de horecaruimte op nr. 284 uit te breiden. Er wordt echter in het beroepschrift nergens vermeld wanneer het pand nr. 282 werd aangekocht, noch wordt er door middel van foto's of boekhoudgegevens aangetoond dat in het pand nr. 282 reeds een horecafunctie aanwezig was van voor 14 april 2000. Hoewel er in dit geval een sterk vermoeden is dat deze horecafunctie al van voor 2000 onder de huidige vorm aanwezig is, ligt de bewijslast bij de aanvrager. Bij een nieuwe aanvraag moeten deze bewijzen toegevoegd worden aan het aanvraagdossier. Momenteel komt de voorliggende aanvraag echter niet in aanmerking voor vergunning.*

*g) Het agentschap Wegen en Verkeer (AWV), district Leuven, bracht op 9 september 2015 een ongunstig advies uit met betrekking tot de inplanting langs de gewestweg R23. De bestaande veranda, en dus ook het toekomstig inkomportaal, ligt namelijk op een perceel dat eigendom is van AWV. Het agentschap motiveert het ongunstig advies als volgt:*

*“De voorgestelde verbouwwerken voorzien echter een vernieuwing van een gedeelte van deze constructie. Op die manier wordt de bezetting van het terrein van Wegen en Verkeer definitief bestendigd.*

*Alle gebouwen langs de vesten R23 tot een het gevangeniscomplex zijn gelegen op eenzelfde lijn. De uitbouw was destijds vermoedelijk toegelaten als concessie voor de uitbating van een terras. Het bestendigen van de uitbouw als inkomportaal van een kantoorgebouw kan niet worden toegestaan.*

*Tevens wordt ook een toekomstige herinrichting van het kruispunt met de aanleg van bredere voetpaden en vrijliggende fietspaden door deze constructie gehypothekeerd.”*

*In het kader van de beroepsprocedure heeft het Agentschap Wegen en Verkeer een bijkomend advies overgemaakt. In dit advies van 10 december 2015 wordt het voorgaande advies bevestigd. Uit deze adviezen blijkt dus dat de aanvrager geen eigenaar is van het perceel nr. 293/2 en dat de aanvrager evenmin een akkoord bekomen heeft met de eigenaar van het perceel (AWV), waardoor de bouwvergunning in feite onuitvoerbaar is. Dit wordt ook niet betwist in het beroepschrift.*

*Daarnaast is het ook ruimtelijk niet wenselijk dat een gedeelte van deze constructie wordt vernieuwd of vervangen. Dit volume springt namelijk ongeveer 2m naar voren ten opzichte van de bestaande bouwlijn langs de Geldenaaksevest. Een dergelijke inplanting voldoet absoluut niet aan de vandaag gangbare begrippen van een goede ruimtelijke ordening. Ongeacht het feit of dit volume vergund is of niet, is het onaanvaardbaar dat bij een dergelijke grondige verbouwing deze ruimtelijk ongewenste situatie bestendigd wordt.*

*h) De aanvraag valt onder de toepassing van de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg. De huidige vergund geachte functie van het pand nr. 282-284 betreft een horecaruimte met een gezinswoning waarvoor vier parkeerplaatsen en drie fietsenstallingen voorzien moesten worden. Deze parkeerplaatsen kunnen in mindering worden gebracht bij de berekening van het aantal voor de nieuwe functie, zijnde een kantoorgebouw. Artikel 5.4.15 van de parkeerverordening bepaalt dat er voor kantoorgebouwen één parkeerplaats per begonnen schijf van 75m<sup>2</sup> dient te worden voorzien. Verder dient er per begonnen schijf van 50m<sup>2</sup> één fietsenstalling beschikbaar te zijn. In totaal dienen er dus drie parkeerplaatsen en zeven fietsenstallingen aangelegd te worden. Op het perceel zijn er geen parkeerplaatsen en fietsenstallingen aanwezig.*



*In het beroepschrift wordt geargumenteed dat het openbaar vervoer op deze locatie goed gefaciliteerd is. Het project ligt op loop- en fietsafstand van het station van Leuven en er is een bushalte vlakbij. Gezien het hoge ontsluitingsniveau en het een verbouwing zonder volume-uitbreiding van een bestaand hoekpand betreft, kan hier de afwezigheid van eigen parkeergelegenheid en fietsenstalling mogelijks getolereerd worden. Bovendien zijn er binnen een straal van 50m drie openbare fietsenstallingen aanwezig.*

*i) Tenslotte wordt er kort ingegaan op de voorwaarde opgelegd door het Monumentenbeleid van de stad Leuven. In het advies van 18 oktober 2015 werd het voorliggend project gunstig beoordeeld, mits de dakkapellen met de onderliggende geleding worden uitgelijnd. In zijn beroepschrift haalt de beroepsindiener aan dat een dergelijke uitlijning tot een schrale architecturale toestand zal leiden. Er wordt door middel van alternatieve gevelzichten aangetoond dat indien de dakkapellen met de onderliggende ramen wordt uitgelijnd, er minder dakkapellen kunnen worden voorzien en dat deze asymmetrisch moeten geplaatst worden, wat de visueel-vormelijke kwaliteit van de gevels niet ten goede komt.*

*De gevels van het pand hebben een esthetische kwaliteit waar een zeker ritme in terug te vinden is en bij de verbouwing van een dergelijke gevel is dan ook wenselijk dat men rekening houdt met dit ritme. Aan de zijde van de Geldenaaksevest is het alternatieve gevelzicht met twee dakkapellen visueel-vormelijk kwalitatief. Het ontwerp is gebaseerd op de onderliggende raamassen en houdt dus rekening met de bestaande onderliggende geleding. Aan de zijde van de Tiensestraat blijkt duidelijk dat een uitlijning met de raamassen niet wenselijk is, aangezien er geen enkele symmetrie kan gerealiseerd worden. In het advies staat echter niet dat de uitlijning moet gebeuren op basis van de raamassen, maar op basis van de bestaande geleding. Door zich niet te baseren op de raamassen maar op de bakstenen massieven tussen de ramen, is het wel mogelijk om vier dakkapellen te voorzien die in harmonie met de onderliggend gevel en met elkaar staan.*

*j) Uit de bovenstaande beoordeling kan geconcludeerd worden dat het realiseren van een kantoorgebouw op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar is. Het ontwerp is echter in strijd met de bepalingen van de algemene bouwverordening van Leuven en het beroepsdossier omvat onvoldoende bewijzen om dit te weerleggen. Daarnaast voldoet het ontwerp niet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid en verleende AWV een ongunstig advies aangezien de nieuwe inkompartij op een perceel in hun eigendom wordt voorzien.*

### Conclusie

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

- het pand nr. 282 is voor de stad Leuven gekend als een eengezinswoning. Het pand wordt volledig omgevormd naar kantoren waardoor de aanvraag niet aan de bepalingen artikel 4.2.2. van de algemene bouwverordening voldoet, aangezien er eengezinswoning met een netto vloeroppervlakte van meer dan 110m<sup>2</sup> en een aaneengesloten individuele private buitenruimte van meer dan 16m<sup>2</sup> behouden blijft;*
- het agentschap Wegen en Verkeer (AWV), district Leuven, bracht op 9 september 2015 een ongunstig advies uit. Uit het advies blijkt dat AWV eigenaar is van het perceel nr. 293/2 en de aanvrager geen akkoord heeft bereikt met de eigenaar van het perceel omtrent de verkoop van het perceel of een opstalrecht, waardoor het project in feite onuitvoerbaar is;*
- de aanvraag voldoet niet aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 5 juni 2009.*

Voorstel van beslissing

1) Het beroep van Luc Deschodt, Willekensmolenstraat 91 bus 11, 3500 Hasselt, aanvrager, is ontvankelijk.

2) De stedenbouwkundige vergunning inzake het verbouwen van een pand tot kantoorruimtes, gelegen hoek Tiensestraat 282-284 - Geldenaaksevest te Leuven, kadastraal bekend: afdeling 02, sectie C, perceelnummer 296/2, 296n8, 296m8, weigeren.

...

Na de hoorzitting van 18 februari 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op diezelfde datum gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

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

De aanvraag voorziet in een bestemmingswijziging/verbouwing zonder toename van de bebouwde oppervlakte. De aanvraag houdt dus geen vermindering in van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Er dienen geen bijzondere maatregelen te worden vooropgesteld. 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 is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied met cultureel-, historische en/of esthetische waarde. Artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. De beoordeling van aanvragen in gebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde, is gelet op de zeer gevarieerde situaties, een feitenkwestie.

In het voorliggend geval zijn de wijzigingen aan de gevels beperkt. In het dossier werd advies gevraagd aan Onroerend Erfgoed en de dienst monumentenbeleid van Leuven. Onroerend Erfgoed antwoordde dat hun advies in dit dossier niet vereist was en de dienst monumentenbeleid verleende een voorwaardelijk gunstig advies. Mits deze voorwaarde wordt nageleefd, is de aanvraag in overeenstemming met de planologische bestemmingsvoorschriften voor het woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

c) De gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 5 juni 2009, is van toepassing. De aanvrager heeft de plannen laten nakijken door het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen en deze oordeelde dat de aanvraag betrekking heeft op een kantoorruimte met een totale publiek toegankelijke oppervlakte van meer dan 150m<sup>2</sup> en minder dan 400m<sup>2</sup>. Overeenkomstig artikel 3 zijn de bepalingen van de verordening dan van toepassing enerzijds op alle

*gelijkvloerse nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden publiek toegankelijke delen van een constructie en anderzijds op alle niet-gelijkvloerse nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden publiek toegankelijke delen van een constructie, tenzij een vertrek op een andere verdieping of buiteninfrastructuur eenzelfde functie vervult en voldoet aan de bepalingen van dit besluit.*

*Het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen heeft de plannen aan deze bepalingen getoetst en op 15 februari 2016 een voorwaardelijk gunstig advies verleend. Het Agentschap haalt aan dat er afwijkingen aanwezig zijn ten opzichte van de normen uit artikel 25 van de Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid. Daarnaast moet er speciale aandacht geschonken worden aan de toepassing van de artikels 18 en 28 van de Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid. De deur van de kantoorruimte 3/vergaderzaal dient te worden voorzien van de nodige zijdelingse opstelruimte.*

*d) De voorliggende aanvraag betreft de verbouwing en bestemmingswijziging van een bestaand pand tot kantoorruimtes gelegen Tiensestraat nr. 282-284. In het bestreden weigeringsbesluit van 23 oktober 2015 wordt gesteld dat voor de stad Leuven het pand nr. 282 gekend is als handelsruimte en nr. 284 als eengezinswoning. Uit de mail van 25 januari 2016 van de dienst ruimtelijke ordening van de stad Leuven blijkt echter dat er bij het versturen van de brieven inzake de vergund geachte situatie een administratieve fout is gebeurd en dat de huisnummers verwisseld werden.*

*De correcte vergund geachte toestand zoals deze bij stad Leuven gekend is, is voor het pand nr. 282 een eengezinswoning en voor nr. 284 een handelsruimte. Deze administratieve fout zal door de dienst ruimtelijke ordening van de stad Leuven ook door middel van een brief aan de aanvrager gemeld worden.*

*e) Het pand nr. 284 is dus voor de stad Leuven gekend als een handelspand. De beroepsindiener toont in zijn beroepschrift uitvoerig aan dat reeds van voor de jaren '50 op de benedenverdieping een café gevestigd was. Aangezien de functiewijziging van handel naar café pas vergunningsplichtig werd door het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, van 14 april 2000 en gewijzigd op 15 november 2015, kan op basis van de bewijzen aangebracht in het beroepschrift aangenomen worden dat de horecafunctie op de benedenverdieping van het pand nr. 284 vergund geacht is. De algemene bouwverordening is dus niet van toepassing op het pand nr. 284, aangezien artikel 4.1. stelt dat de regels over het opdelen, samenvoegen en de functiewijziging van woningen van toepassing zijn op het volledige grondgebied van de stad Leuven, met uitzondering van panden waar reeds een vergunde of vergund geachte horecafunctie in gevestigd is.*

*f) Het pand nr. 282 is voor de stad Leuven gekend als een eengezinswoning en valt dus onder de toepassing van hoofdstuk 4 van de algemene bouwverordening van Leuven. Het pand wordt volledig omgevormd naar kantoren waardoor de aanvraag niet aan artikel 4.2.2. van de algemene bouwverordening voldoet. In dit artikel wordt bepaald dat de functie van een eengezinswoning geheel of gedeeltelijk kan gewijzigd worden, op voorwaarde dat na de functiewijziging één eengezinswoning wordt behouden met een netto vloeroppervlakte van meer dan 110m<sup>2</sup> en een aaneengesloten individuele private buitenruimte van meer dan 16m<sup>2</sup>. Het volledig omvormen van dit pand naar kantoren kan enkel indien kan aangetoond worden dat de huidige horecafunctie ook hier op de benedenverdieping vergund geacht is en de algemene bouwverordening van Leuven in dat geval niet van toepassing is.*

*Een functiewijziging van wonen naar horeca is vergunningsplichtig sinds het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000. Het feit dat hierbij vergunningsplichtige werken werden uitgevoerd, namelijk het openmaken van de scheidingsmuur tussen de beide panden, is voor het bepalen van de vergund geachte functie niet relevant. Hierbij wordt verwezen naar het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen nr. A/2013/0194 van 30 april 2013, waarin het volgende wordt gesteld:*

*“Uit de bespreking in de vorige randnummers volgt dat de verwerende partij ten onrechte een functiewijziging, waarvan ze aanneemt dat die te situeren is vanaf 10 mei 1978, in aanmerking neemt bij haar beoordeling inzake het vergund geacht zijn van de constructie die het voorwerp vormt van de aanvraag. Het standpunt van de verwerende partij dat er niet enkel sprake is van een functiewijziging, maar tevens van "vergunningsplichtige werken" die voor de "omvorming" naar de nieuwe functie noodzakelijk waren, doet geen afbreuk aan deze conclusie. Zoals hierboven vastgesteld volgt uit het vergunningsplichtig maar onvergund verbouwen van een constructie, die geniet van het vermoeden van vergunning, niet noodzakelijk dat dit vermoeden komt te vervallen.”*

*In het beroepschrift wordt aangetoond dat de beide gebouwen rond 1924 zijn opgetrokken en dus vergund geachte constructies zijn. Daarnaast wordt ook bewezen dat de horecafunctie in het pand nr. 284 vergund geacht is. Uit één van de getuigenissen in het beroepsdossier opgesteld door de vorige uitbaters van het café Rejean kan afgeleid worden dat het pand nr. 282 later werd aangekocht om de horecaruimte op nr. 284 uit te breiden. Er wordt echter in het beroepschrift nergens vermeld wanneer het pand nr. 282 werd aangekocht, noch wordt er door middel van foto's of boekhoudgegevens aangetoond dat in het pand nr. 282 reeds een horecafunctie aanwezig was van voor 14 april 2000.*

*Naar aanleiding van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft de aanvrager tijdens de hoorzitting van 18 februari 2016 bijkomende stukken, meer bepaald foto's, een getuigenverklaring van de vorige uitbater en een aankoopakte, neergelegd waaruit kan worden afgeleid dat reeds van begin de jaren '80 de benedenverdieping van het pand nr. 282 mee deel uitmaakte van het café Rejean.*

*Op basis van de bewijzen aangebracht tijdens de hoorzitting kan aangenomen worden dat de horecafunctie op de benedenverdieping van het pand nr. 282 vergund geacht is. De algemene bouwverordening is dus ook niet van toepassing op het pand nr. 282, aangezien artikel 4.1. stelt dat de regels over het opdelen, samenvoegen en de functiewijziging van woningen van toepassing zijn op het volledige grondgebied van de stad Leuven, met uitzondering van panden waar reeds een vergunde of vergund geachte horecafunctie in gevestigd is.*

*g) Uit ruimtelijk standpunt kan ingestemd worden met het inrichten van een kantoorfunctie in dit bestaand pand op de hoek van de Tiensestraat en de Geldenaaksevest. Het perceel is gelegen aan de rand van het centrum van Leuven, net binnen de ring. De directe omgeving is gekenmerkt door een mengeling van functies (handel, kantoren, wonen, ...). Deze plek heeft voldoende draagkracht om een dergelijke functie met een zekere dynamiek op te vangen. De aanpassingen aan de buitenzijde van het gebouw zijn miniem en zullen een beperkte ruimtelijke impact hebben.*

*h) Het agentschap Wegen en Verkeer (AWV), district Leuven, bracht op 9 september 2015 een ongunstig advies uit met betrekking tot de inplanting langs de gewestweg R23. De bestaande veranda, en dus ook het toekomstig inkomportaal, ligt namelijk op een*

perceel dat eigendom is van AWV. Het agentschap motiveert het ongunstig advies als volgt:

*“De voorgestelde verbouwingswerken voorzien echter een vernieuwing van een gedeelte van deze constructie. Op die manier wordt de bezetting van het terrein van Wegen en Verkeer definitief bestendigd.*

*Alle gebouwen langs de vesten R23 tot een het gevangeniscomplex zijn gelegen op eenzelfde lijn. De uitbouw was destijds vermoedelijk toegelaten als concessie voor de uitbating van een terras. Het bestendingen van de uitbouw als inkomportaal van een kantoorgebouw kan niet worden toegestaan.*

*Tevens wordt ook een toekomstige herinrichting van het kruispunt met de aanleg van bredere voetpaden en vrijliggende fietspaden door deze constructie gehypothekeerd.”*

*In het kader van de beroepsprocedure heeft het Agentschap Wegen en Verkeer een bijkomend advies overgemaakt. In dit advies van 10 december 2015 wordt het voorgaande advies bevestigd. Uit deze adviezen blijkt dus dat de aanvrager geen eigenaar is van het perceel nr. 293/2 en dat de aanvrager evenmin een akkoord bekomen heeft met de eigenaar van het perceel (AWV), waardoor de bouwvergunning in feite onuitvoerbaar is. Dit wordt ook niet betwist in het beroepschrift.*

*Daarnaast is het ook ruimtelijk niet wenselijk dat een gedeelte van deze constructie wordt vernieuwd of vervangen. Dit volume springt namelijk ongeveer 2m naar voren ten opzichte van de bestaande bouwlijn langs de Geldenaaksevest. Een dergelijke inplanting voldoet absoluut niet aan de vandaag gangbare begrippen van een goede ruimtelijke ordening. Ongeacht het feit of dit volume vergund is of niet, is het onaanvaardbaar dat bij een dergelijke grondige verbouwing deze ruimtelijk ongewenste situatie bestendigd wordt.*

*Naar aanleiding van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar legt de aanvrager tijdens de hoorzitting van 18 februari 2016 een alternatief ontwerp voor waarbij wordt afgezien van het initieel ontwerp met een inkompartij op de plek waar nu de veranda staat. Volgens de aangepaste plannen wordt de veranda gesloopt en de oorspronkelijke gevel in ere hersteld. In de gevel zijn drie openingen die momenteel niet zichtbaar zijn door de veranda, meer bepaald één rechthoekige opening en twee boogopeningen. De rechthoekige opening zal afgewerkt worden met een gevelcassette, vergelijkbaar met deze aan de zijde van de Tiensestraat, en zal gebruikt worden als inkomdeur. De twee boogopeningen worden voorzien van nieuw buitenschrijnwerk met dezelfde detaillering als de reeds bestaande raampartijen aan de Tiensestraat.*

*Deze beperkte aanpassing van de plannen is binnen deze procedure mogelijk aangezien de wijzigingen tegemoet komen aan het advies van het Agentschap van Wegen en Verkeer. Het Agentschap Wegen en Verkeer stelde tijdens de hoorzitting dat indien de inkompartij gesupprimeerd werd, zij geen bezwaar hebben tegen de aanvraag.*

*Het perceel nr. 293/2 zal mee opgenomen worden in het openbaar domein en aangelegd worden als voetpad.*

*i) De aanvraag valt onder de toepassing van de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg. De huidige vergund geachte functie van het pand nr. 282-284 betreft een horecaruimte met een gezinswoning waarvoor vier parkeerplaatsen en drie fietsenstallingen voorzien moesten worden. Deze parkeerplaatsen kunnen in mindering worden gebracht bij de berekening van het aantal voor de nieuwe functie, zijnde een kantoorgebouw. Artikel 5.4.15 van de parkeerverordening bepaalt dat er voor kantoorgebouwen één parkeerplaats per begonnen schijf van 75m<sup>2</sup> dient te worden voorzien. Verder dient er per begonnen schijf*

van 50m<sup>2</sup> één fietsenstalling beschikbaar te zijn. In totaal dienen er dus drie parkeerplaatsen en zeven fietsenstallingen aangelegd te worden. Op het perceel zijn er geen parkeerplaatsen en fietsenstallingen aanwezig.

In het beroepschrift wordt geargumenteed dat het openbaar vervoer op deze locatie goed gefaciliteerd is. Het project ligt op loop- en fietsafstand van het station van Leuven en er is een bushalte vlakbij. Gezien het hoge ontsluitingsniveau en het een verbouwing zonder volume-uitbreiding van een bestaand hoekpand betreft, kan hier de afwezigheid van eigen parkeergelegenheid en fietsenstalling mogelijks getolereerd worden. Bovendien zijn er binnen een straal van 50m drie openbare fietsenstallingen aanwezig.

j) Ten slotte wordt er kort ingegaan op de voorwaarde opgelegd door het Monumentenbeleid van de stad Leuven. In het advies van 18 oktober 2015 werd het voorliggend project gunstig beoordeeld, mits de dakkapellen met de onderliggende geleding worden uitgelijnd. Deze mening wordt bijgetreden. De gevels van het pand hebben een esthetische kwaliteit waar een zeker ritme in terug te vinden is en bij de verbouwing van een dergelijke gevel is het dan ook wenselijk dat men rekening houdt met deze ritmiek.

De aanvrager heeft naar aanleiding van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tijdens de hoorzitting van 18 februari 2016 aangepaste plannen neergelegd. Het ontwerp is subtiel aangepast rekening houdend met het advies van het Monumentenbeleid van de stad Leuven. Deze beperkte aanpassing van de plannen is binnen deze procedure mogelijk aangezien de wijzigingen tegemoet komen aan het advies van het Monumentenbeleid van de stad Leuven. Er wordt dan ook als voorwaarde opgelegd dat het ontwerp volgens deze aangepaste plannen moet worden uitgevoerd.

k) Uit de bovenstaande beoordeling kan geconcludeerd worden dat het realiseren van een kantoorgebouw op deze locatie ruimtelijk aanvaardbaar is. In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep een beperkte impact. De schaal van het project wijzigt niet, er is geen gewijzigd ruimtegebruik en de bouwdichtheid wijzigt evenmin. De aanvraag heeft een aanvaardbare impact op de mobiliteit.

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

- de Algemene Bouwverordening van de stad Leuven is niet van toepassing op panden waar reeds een vergunde of vergund geachte horecafunctie is gevestigd;
- uit ruimtelijk standpunt kan ingestemd worden met het inrichten van een kantoorfunctie in dit bestaand pand op de hoek van de Tiensestraat en de Geldenaaksevest;
- de aanpassingen aan de buitenzijde van het gebouw zijn miniem en zullen een beperkte ruimtelijke impact hebben;
- de aangepaste plannen neergelegd tijdens de hoorzitting van 18 februari 2016 komen tegemoet aan het advies van het Agentschap van Wegen en Verkeer en het Monumentenbeleid van de stad Leuven.

*Na het verslag gehoord te hebben van Ann Schevenels, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:*

## **BESLUIT**

1. *Het beroep ingediend door Luc Deschodt, Willekensmolenstraat 91 bus 11, 3500 Hasselt, aanvrager tegen de weigering van het college van burgemeester en schepenen van Leuven van 23 oktober 2015 ontvankelijk te verklaren;*
  2. *De aanvraag inzake het verbouwen van een pand tot kantoorruimtes, gelegen hoek Tiensestraat 282-284 - Geldenaaksevest te Leuven, kadastraal bekend: afdeling 02, sectie C, perceelnummer 296/2, 296n8, 296m8 te vergunnen met de volgende voorwaarden:*
    - *de werken moet uitgevoerd worden volgens de alternatieve plannen van 22 februari 2016;*
    - *de volgende voorwaarden gesteld in het advies van het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen van 15 februari 2015 worden stipt nageleefd:*
      1. *de aanvraag moet in overeenstemming worden gebracht met de bepalingen van artikel 25 van de Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid;*
      2. *er moet speciale aandacht geschonken worden aan de toepassing van de artikels 18 en 28 van de Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid.*
      3. *de deur van de kantoorruimte 3/vergaderzaal dient te worden voorzien van de nodige zijdelingse opstelruimte.*
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

## **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

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

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL**

*Standpunt van de partijen*

1.  
De verzoekende partij put haar enig middel uit de schending van de artikelen 1, 4, a) en 5.4.15 van de stedenbouwkundige verordening van de stad Leuven van 25 februari 2013 op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg (hierna: Parkeerverordening).

Overeenkomstig artikel 5.4.15 van de Parkeerverordening dient er voor kantoren één parkeerplaats per begonnen schijf van 75 m<sup>2</sup> te worden voorzien. Per begonnen schijf van 50 m<sup>2</sup> moet er één fietsenstalling beschikbaar zijn. Artikel 4, a) van de Parkeerverordening voorziet dat

het aantal parkeerplaatsen en fietsenstellingen wordt berekend op basis van de ingediende plannen, en dat het aantal in de vergunning wordt vermeld.

De verzoekende partij stelt vast dat er parkeerplaatsen noch fietsenstellingen worden voorzien, hoewel er overeenkomstig de bepalingen van de Parkeerverordening drie parkeerplaatsen en zeven fietsenstellingen moeten worden aangelegd. De verwerende partij erkent dit alles expliciet, maar oordeelt dat de afwezigheid van eigen parkeergelegenheid en fietsenstalling mogelijk getolereerd kan worden gelet op het hoge ontsluitingsniveau, het feit dat het een verbouwing zonder volume-uitbreiding betreft, en de aanwezigheid van drie openbare fietsenstellingen binnen een straal van 50 m.

Er wordt volgens de verzoekende partij niet alleen flagrant ingegaan tegen de stedenbouwkundige verordening, die geen mogelijkheid tot afwijking voorziet, maar door het ontbreken van opgelegde parkeerplaatsen in de vergunning kan zij ook geen belasting overeenkomstig het gemeentelijk belastingreglement van 17 december 2013 op het ontbreken van parkeerplaatsen en fietsenstellingen heffen.

2.

De verwerende partij wijst op het verschil tussen een verbouwing in de zin van artikel 4.1.1, 12° VCRO en een verbouwing zoals bedoeld in artikel 2.6 van de Parkeerverordening. De voorliggende aanvraag, die betrekking heeft op een verbouwing waarbij het volume van het bestaande gebouw behouden blijft en de volumewijziging die gepaard gaat met het vervangen van de veranda door een inkom, valt niet te beschouwen als een verbouwing in de zin van de Parkeerverordening, die dan ook geen toepassing vindt.

Aangezien de kritiek van de verzoekende partij in geen geval kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing, is het middel volgens de verwerende partij onontvankelijk.

De kritiek is volgens de verwerende partij alleszins ongegrond. Aangezien het project zich op loop- en fietsafstand van het station van Leuven en een bushalte bevindt, en er drie openbare fietsenstellingen in een straal van 50 m aanwezig zijn, en gelet op het feit dat het een verbouwing zonder volume-uitbreiding betreft, is de afwezigheid van eigen parkeergelegenheid en fietsenstalling aanvaardbaar en zijn de genoemde artikelen van de Parkeerverordening niet geschonden.

3.

De tussenkommende partij begint haar betoog door erop te wijzen dat de verzoekende partij de aanvraag niet weigerde omwille van een mogelijke schending van de Parkeerverordening. Meer zelfs, in haar weigeringsbeslissing wordt er in het geheel niet verwezen naar de toepassing van de Parkeerverordening.

Volgens de tussenkommende partij spreekt het artikel 4, a) van de Parkeerverordening enkel van het “vermelden” van het te voorziene aantal plaatsen, en niet van het “opleggen” van dat aantal. Voor zover de tussenkommende partij dus al zou moeten voorzien in parkeerplaatsen, *quod non*, voorziet de Parkeerverordening niet dat er steeds “eigen” parkeergelegenheid moet worden voorzien. Zij verwijst op dit punt naar het artikel 8 van de Parkeerverordening, dat bepaalt dat indien de parkeerplaatsen en fietsenstellingen niet volgens de verordening aangelegd of kunnen aangelegd worden, deze verplichting voortkomend uit de verordening vervangen wordt door de betaling van de door het belastingreglement ter zake opgelegde verplichting.

De tussenkommende partij voert ten slotte ook aan dat de verwerende partij het aantal te voorziene parkeerplaatsen foutief heeft berekend en vermeld in de bestreden beslissing. De aanvraag



betreft geen verbouwing in de zin van artikel 2.6 van de Parkeerverordening aangezien het volume van de bestaande gebouwen niet gewijzigd wordt. Er moeten dan ook geen nieuwe parkeerplaatsen worden voorzien op de percelen waarop thans ook geen parkeerplaatsen en fietsenstallingen aanwezig zijn.

4.

De verzoekende partij wijst erop dat zelfs een minimale, zogenaamd verwaarloosbare volumewijziging onder de definitie van een verbouwing valt. De Parkeerverordening is geen vrijblijvend reglement, zoals de tussenkommende partij doet uitschijnen, en kan niet losgekoppeld worden van het moment van de vergunningverlening.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert aan dat de Parkeerverordening van de stad Leuven geschonden zou zijn aangezien de bestreden beslissing wel stelt dat de Parkeerverordening van toepassing is en dat er in principe drie parkeerplaatsen en zeven fietsenstallingen voorzien zouden moeten worden, maar dat de afwezigheid van eigen parkeergelegenheid en fietsenstalling mogelijk getolereerd kan worden gelet op het hoge ontsluitingsniveau, het feit dat het een verbouwing zonder volume-uitbreiding betreft en de nabijheid van drie openbare fietsenstallingen.

2.

Artikel 1.1.2, 13°, c) VCRO stelt dat een reglementaire bepaling, opgenomen in een stedenbouwkundige verordening, een stedenbouwkundig voorschrift uitmaakt. Overeenkomstig artikel 4.3.1 VCRO moet een vergunning worden geweigerd indien het aangevraagde in strijd is met dergelijke stedenbouwkundige voorschriften.

Artikel 5.4.15 van de stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg bepaalt voor kantoorgebouwen:

“ ...

*Normering:*

*-nieuwbouw: 1 parkeerplaats per 75 m<sup>2</sup> bedrijfsoppervlakte*

*-verbouwing: 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 75 m<sup>2</sup> bedrijfsoppervlakte.*

... ”

Artikelen 2.6 van de Parkeerverordening stelt:

*“2.6 Verbouwing:*

*Wijzigingen aan het volume van het gebouw.”*

3.

Uit de nota gevoegd bij het aanvraagdossier blijkt dat het totale volume van het gebouw, dat momenteel 1834 m<sup>3</sup> bedraagt, na de werken 1807 m<sup>3</sup> zal bedragen. Er wordt dus, hoewel het om een klein verschil gaat, wel degelijk een wijziging aan het volume van het gebouw aangevraagd. De verwerende partij kan dan ook niet gevolgd worden in haar stelling dat de Parkeerverordening geen toepassing vindt aangezien het enkel een verbouwing in de zin van artikel 4.1.4, 12° VCRO zou betreffen en geen verbouwing zoals bedoeld in artikel 2.6 van de Parkeerverordening.

De Raad stelt overigens vast dat de verwerende partij met deze stelling ingaat tegen het eerder door haar ingenomen standpunt. In de bestreden beslissing stelt zij namelijk dat de aanvraag wel degelijk onder de toepassing van de stedelijke verordening op het aanleggen van

parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg valt, en voert zij de berekening van het aantal plaatsen uit op basis van de bepaling in artikel 5.4.15 met betrekking tot de verbouwing. Het is dan ook tegenstrijdig dat de verwerende partij nu stelt dat de Parkeerverordening niet van toepassing zou zijn op de aanvraag.

De stelling van de verwerende partij dat de aanvraag niet onder toepassing valt van de Parkeerverordening en dat het middel daarom onontvankelijk is, kan om voornoemde redenen dan ook niet worden bijgetreden. Het middel is ontvankelijk.

4.

Artikel 1 van de Parkeerverordening bepaalt dat *“bij het optrekken van nieuwe gebouwen, het uitvoeren van bestemmingswijzigingen of het uitvoeren van verbouwingswerken, voor zover deze wijzigingen vergunningsplichtig zijn, (...) de vergunninghouder het nodige aantal parkeerplaatsen en fietsenstallingen (moet) aanleggen”*.

Aangezien de aanvraag vergunningsplichtige verbouwingswerken betreft, dienen er inderdaad parkeerplaatsen en fietsenstallingen aangelegd te worden. Artikel 5.1, a) van de verordening definieert het begrip “aanleggen”:

*“Onder aanleg van een parkeerplaats of fietsenstalling wordt verstaan:*

- Het bouwen van een nieuwe parkeerplaats of fietsenstalling;*
- Het in volle eigendom, in erfpacht of met recht van opstal (voor minimum 27 jaar), bezitten of verwerven van een bestaande parkeerplaats of fietsenstalling, die enerzijds voldoet aan de voorwaarden van deze verordening en anderzijds nog niet gebruikt werd voor het bekomen van een vergunning.*
- ...*
- Het huren van een parkeerplaats of fietsenstalling voor een minimumperiode van 27 jaar, wordt eveneens aanvaard bij het oprichten van woonruimten (woning, appartement, studio en kamer) en indien de parkeerplaatsen en fietsenstallingen voldoen aan dezelfde voorwaarden als bij het verwerven van een bestaande parkeerplaats of fietsenstalling.”*

5.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast dat er op het perceel geen parkeerplaatsen en fietsenstallingen aanwezig zijn, hoewel er krachtens artikel 5.4.15 van de parkeerverordening één parkeerplaats per begonnen schijf van 75 m<sup>2</sup> dient te worden voorzien en één fietsenstalling per begonnen schijf van 50 m<sup>2</sup>, zodat er voor het aangevraagde project in totaal drie parkeerplaatsen en zeven fietsenstallingen moeten worden aangelegd.

De bestreden beslissing stelt echter nog dat *“de afwezigheid van eigen parkeergelegenheid en fietsenstalling mogelijks getolereerd (kan) worden”* en verwijst naar de ligging op loop- en fietsafstand van het station van Leuven, het feit dat het een verbouwing zonder volume-uitbreiding betreft, de aanwezigheid van een bushalte vlakke bij en drie openbare fietsenstallingen die binnen een straal van 50 m gelegen zijn.

Met betrekking tot de volume-uitbreiding werd reeds vastgesteld dat er wel degelijk sprake is van een wijziging van het volume. Een openbare fietsenstalling kan niet gezien worden als een fietsenstalling die wordt “aangelegd” in de zin van artikel 5.1, a) van de verordening.

De aanvraag, die geen parkeerplaatsen voorziet, is in principe dan ook niet in overeenstemming met de bepalingen van de Parkeerverordening.

6.

Hoewel de Parkeerverordening niet voorziet in afwijkingsmogelijkheden, bepaalt zij wel in artikel 6 dat de verplichtingen voortkomend uit de verordening vervangen worden door de betaling van een belasting wanneer de parkeerplaatsen en fietsenstallingen niet volgens de verordening (kunnen) worden aangelegd.

De Raad stelt echter vast dat de verwerende partij geen betaling van de door het belastingreglement ter zake opgelegde verplichting bepaalt in de bestreden beslissing. Nochtans bepaalt artikel 3 van het in het voormelde artikel 6 van de Parkeerverordening bedoelde Belastingreglement van de stad Leuven:

“  
...

*De belasting is verschuldigd door de houder van een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd na de eerste invoering van dit reglement en die: a) op grond van deze vergunning, ontheven wordt van de verplichting*

...”

Uit deze bepaling blijkt dat de belasting in elk geval verschuldigd is wanneer een aanvrager wordt ontheven van de verplichting om het verplicht aantal parkeerplaatsen te voorzien. Nog los van de vraag of de verwerende partij in haar beslissing de verplichting om het vereiste aantal parkeerplaatsen aan te leggen louter dient te “vermelden” of effectief dient “op te leggen”, oordeelt de Raad dat de verwerende partij, wanneer zij overeenkomstig artikel 6 van de Parkeerverordening vaststelt dat het vereiste aantal parkeerplaatsen niet wordt voorzien, de verplichting om parkeerplaatsen aan te leggen dient te vervangen door de betaling van een belasting.

De bestreden beslissing, die vaststelt dat de verordening van toepassing is, maar stelt dat er geen verplichting is om het vereiste aantal parkeerplaatsen te voorzien, noch een vervangende belasting oplegt, schendt de Parkeerverordening.

Het middel is gegrond.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Luc DESCHODT is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 18 februari 2016, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van een pand tot kantoorruimtes op de percelen gelegen te 3000 Leuven, hoek Tiensestraat 282-284- Geldenaaksevest, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 296/2, 296n8 en 296m8.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 december 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT