

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2015/0493 van 25 augustus 2015  
in de zaak 1213/0157/SA/2/0138

*In zake:* de heer **Jozef ONGHENA**, wonende te 2600 Berchem, Filip Williotstraat 8

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Dany SOCQUET  
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28  
waar woonplaats wordt gekozen

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de nv **KINEPOLIS MULTI**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Peter ENGELS, Willem SLOSSE en Katrien DE BOECK  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 bus 201  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 31 oktober 2012 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 23 augustus 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 20 april 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een bioscoop en winkelgalerij.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 3000 Leuven, Bondgenotenlaan 145 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 39d en 47m.

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

1.

De Raad heeft met het arrest van 19 maart 2013 met nummer S/2013/0046 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen, en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de tweede kamer.

2.

De verzoekende partij heeft tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 5 november 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij, in persoon aanwezig, advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Willem SLOSSE die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

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

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

## **III. TUSSENKOMST**

De nv KINEPOLIS MULTI verzoekt met een aangetekende brief van 24 december 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 7 januari 2013 de tussenkomenende partij voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. De tussenkomenende partij werd verzocht om nadere toelichting te geven over de redenen van het niet tijdig betalen van het rolrecht en te verduidelijken aan de Raad waarom deze redenen overmacht of onoverkomelijke dwaling zouden kunnen uitmaken.

### *Standpunt van de partijen*

De tussenkomenende partij wijst op artikel 55, §4 en artikel 56 Procedurereglement en voert aan dat de uitnodiging tot het betalen van het rolrecht niet gelijktijdig kon worden betekend met de brief waarin zij door de griffie van de Raad in kennis werd gesteld van het verzoekschrift.

In haar wederantwoordnota werpt de verzoekende partij op dat het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk is omwille van het niet-tijdig betalen van het rolrecht.

### *Beoordeling door de Raad*

De tussenkomende partij is de aanvrager van de vergunning zodat zij kan worden beschouwd als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO. Het verzoek tot tussenkomst werd tijdig ingediend en er werd een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden gevoegd.

De brief van de griffie van de Raad van 5 december 2012 heeft overeenkomstig artikel 18, §1 Procedurebesluit, een termijn van 20 dagen doen ingaan voor belanghebbenden om een verzoek tot tussenkomst in te dienen. De termijn voor het betalen van het rolrecht door de tussenkomende partij heeft met deze brief in onderhavige zaak evenwel geen aanvang genomen. De tussenkomende partij heeft op 21 januari 2013 het rolrecht betaald. Het verzoek tot tussenkomst is ook op dat punt ontvankelijk zodat er geen verder noodzaak bestaat om de argumentatie van de tussenkomende partij te beoordelen.

De exceptie van de verzoekende partij wordt verworpen.

## **IV. FEITEN**

Nadat het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven op 19 november 2010 de aanvraag voor de verbouwing van een bioscoop en een winkelgalerij heeft geweigerd dient de heer Eddy DUQUENNE namens de tussenkomende partij op 18 januari 2012 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“VERBOUWING MULTI-SCREEN BIOSCOOP EN SHOPPINGGALERIJ”*.

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

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 9 februari 2012 tot 9 maart 2012, worden drie bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partij.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 29 maart 2012 het volgende voorwaardelijk gunstig advies uit:

“ ...

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

*Het project omvat het verbouwen van het filmzalencomplex Kinopolis. De bouwplaats is gelegen tussen twee gemeentewegen: Bondgenotenlaan (niveau 0) en Diestsestraat (niveau -1). De inrit tot de bestaande ondergrondse parking (2 ondergrondse bouwlagen) bevindt zich langs de Bondgenotenlaan, de uitrit langs de Diestsestraat. Na de verbouwing bevat het complex een bioscoop met in totaal 1847 zetels en een gelijkvloerse commerciële ruimte van 3109 m<sup>2</sup>. In de ondergrondse parking worden 209 parkeerplaatsen (waarvan 4 voor andersvaliden) en 124 fietsenstallingen voorzien na de*

werken. De bestaande galerijgang verdwijnt en er wordt een grote commerciële ruimte voorzien op de begane grond langs de Bondgenotenlaan. Vanuit de Bondgenotenlaan zijn er vier bovengrondse bouwlagen. Gezien de bestemming van het complex met name filmzalen is er een sterke variatie in bouwhoogte van de bouwlagen. Dit wordt in de gevel vertaald naar een nagenoeg blind gevelvlak (met uitzondering van de begane grond). De gevel wordt vorm gegeven door een beperkte uitsprong en het voorzien van een aantal televisieschermen langs de zijde van de Bondgenotenlaan. De gevel langs de Diestsestraat blijft nagenoeg ongewijzigd.

De verbouwing bevat een nieuw toegangcomplex tegen de linkerperceelsgrens. Er wordt een trap en roltrap voorzien van de begane grond tot verdieping +3.

Op de gevelaanzichten worden verschillende reclamepanelen voorgesteld.

De gebruikte gevelmaterialen zijn hoofdzakelijk natuursteenpanelen, zijde Bondgenotenlaan.

#### *2.b. Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening*

De bouwplaats is volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij KB van 7 april 1977 en herzien bij KB van 23 juni 1998, gelegen in woongebied met culturele, 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 ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

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

#### *2.c. Verenigbaarheid met andere voorschriften*

De Algemene Bouwverordening van de stad Leuven is van toepassing. De huidige aanvraag is in strijd met de volgende voorschriften:

-artikel 4.1.1., hoofdstuk II: beperking maximale bouwdiepte op verdiepingen tot 12m

Echter overeenkomstig artikel 8 hoofdstuk 1 kan er een afwijking toegestaan worden op dit artikel omwille van de specifieke kenmerken van site, gebouw of programma; grote omvang van het project. De huidige aanvraag kan bijgevolg van deze afwijkingsmogelijkheid gebruik maken. Er is geen grote impact op de omgeving omwille van de bestaande reeds volgebouwde site. De huidige volumes overstijgen al sterk de toegelaten bouwdiepte op de verdiepingen. De huidige aanvraag voorziet in een verbetering van de toegang tot het bioscoopcomplex en bijkomende vluchtwegen. Door deze circulatiewegen steeds in te kokeren is de impact op de omgeving minimaal. Er wordt minder inkijk gegenereerd dan in de bestaande toestand en de belemmering van lichten wordt niet meer versterkt dan in de bestaande toestand. Bijgevolg zijn de beperkte uitbreidingen ruimtelijk verantwoord.

De verordening op aanleggen van parkeerplaatsen buiten de openbare weg is van toepassing. Aangezien de huidige aanvraag een verbouwing betreft wordt het verschil tussen de bestaande en de nieuwe toestand vergeleken. Het aantal zitplaatsen in het bioscoopcomplex daalt met 36 zitplaatsen. Hierdoor zijn er in de nieuwe toestand 4 parkeerplaatsen en 4 fietsenstallingen minder nodig dan in de bestaande toestand. De oppervlakte van de commerciële ruimte wordt vermeerderd met 734 m<sup>2</sup>. Hiervoor zijn er 10 bijkomende parkeerplaatsen vereist ten opzichte van de bestaande toestand en 15

*bijkomende fietsenstallingen. In totaal zijn er 6 bijkomende parkeerplaatsen en 11 bijkomende fietsenstallingen vereist ten opzichte van de bestaande toestand. Aangezien er ten opzichte van de bestaande toestand 14 parkeerplaatsen verdwijnen, dienen deze ook mee voorzien te worden in de last van de huidige vergunning. Voor de huidige aanvraag dienen bijgevolg 20 parkeerplaatsen en 11 bijkomende fietsenstallingen te worden voorzien. Er worden geen parkeerplaatsen (bijkomend) voorzien en slechts 8 fietsenstallingen. De huidige aanvraag voldoet niet aan de verordening. Aangezien het om een bestaande situatie gaat, kan er geopteerd worden voor de vervangende belasting. De stelling van de aanvrager dat de helft van de vereiste fietsenstallingen maar dient voorzien te worden aangezien het om een publieke, gratis fietsenparking gaat, is niet correct. Deze vrijstelling geldt enkel voor parkeerplaatsen.*

*De reclame aangegeven op de plannen wordt buiten beschouwing gelaten (zie voorwaarden). Voor elke vorm van reclame, logo aanbrenging,... dient er een aparte stedenbouwkundige aanvraag ingediend te worden.*

#### *2.d. Beoordeling van de externe adviezen*

*De adviezen van de diensten brandweer Leuven en Verkeersorganisatie en Mobiliteit Leuven werden niet binnen de wettelijke termijn van 30 dagen ontvangen. Er kan aan deze adviezen worden voorbij gegaan. Beide diensten gaven reeds gunstig advies op de vorige aanvraag. Vooraleer het gebouw in gebruik kan genomen worden, dient de brandweer uitgenodigd te worden voor nazicht van de eisen van het brandpreventieverslag (zie voorwaarden).*

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

*De huidige aanvraag heeft de opmerkingen uit het vorig dossier R02010/0900 verwerkt. De kroonlijst blijft behouden, de inijk naar de burens werd voorkomen,... De afwijking op de algemene bouwverordening Leuven is stedenbouwkundig verantwoord (zie argumentatie 2.c.).*

*De geveluitwerking met televisieschermen dient niet hinderlijk te zijn voor de omgeving. De lichtsterkte moet aangepast zijn conform de reglementering van het politiereglement. Er mogen op geen enkele wijze snel wijzigende beelden of flikkerende beelden getoond worden. De beelden moeten minimaal 3 minuten stilstaan. De beelden mogen enkel gebruikt worden voor aankondigingen van filmvoorstellingen en mogen nooit aanstotende boodschappen of beelden laten zien. Er is steeds inspraak van het stadsbestuur mogelijk inzake de getoonde afbeeldingen/ boodschappen.*

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

*...*

#### *2.h. Toegankelijkheid*

*Het voorliggende ontwerp voorziet in een gedeeltelijke verbouwing, herinrichting en modernisering van de bestaande infrastructuur, meer speciaal voor wat betreft de circulatie en evacuatie als gevolg van de herinrichting van een deel van het gelijkvloers als een afzonderlijke commerciële ruimte (en dus niet meer als een shoppinggalerij over de volledige oppervlakte tussen de Bondgenotenlaan en de Diestsestraat). Langs de zijde van de Bondgenotenlaan komt er een aparte inkom voor Kinopolis. De commerciële ruimte van het gelijkvloers behoudt nog wel een verbinding en mogelijke doorgang met de Diestsestraat.*

*Volgende gebouwdelen van de aanvraag dienen te voldoen aan de gewijzigde gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid van kracht sinds 31 maart 2011 :*

- *Alle nieuwe toegangsdeuren tot het gebouw, art. 12 en art. 22 tem. 25;*
- *Alle nieuwe horizontale en verticale circulatie en evacuatiewegen vanaf niv. -2 tem niv. +3, art. 14 tem. 17 (hor. looppaden) art. 20 (trappen) en art. 21 (liften).*
- *Alle nieuwe toegangsdeuren tot de traphallen en liften, art. 22 tem. 25*
- *Hoogteverschillen, art. 18 tem. 21;*
- *Vaste inrichtingselementen, art. 28 en 29/1.*

*Volgende gebouwdelen voldoen niet aan de verordening inzake "toegankelijkheid".*

- *In de nota en op de plannen zijn de trappen slechts 120cm breed in ruwbouwbreedte terwijl art. 20, §1 een min. ruwbouwbreedte van 125cm voorziet tussen beide trapeuningen. De trappen voldoen **niet** aan art. 20, §1.*
  - *Sommige deuren tot de traphallen/liftsassen hebben een breedte < 1.05m. Artikel 22, §2 bepaalt nochtans dat deze ruwbouwbreedte min. 1.05 dient te zijn opdat na afwerking van de wanden een vrije en vlakke doorgangsbreedte van 90cm gegarandeerd is.*
- ° Afhankelijk van de aard van de commerciële handelszaken dient voldaan te worden aan art. 28 en 29/01*

*Ondanks de 2 opmerkingen hierboven wordt deze aanvraag toch gunstig geadviseerd mits de gestelde voorwaarden strikt na te leven.*

*Er dient tevens opgemerkt te worden dat de rolstoeltoegankelijkheid (en kinderwagens,...) alles behalve functioneel bruikbaar is. Via de lift moet de andere lift voor de verdiepingen bereikt worden door ofwel via de ondergrondse parkeergarage te rijden ofwel via de ganse eerste verdieping te doorlopen. Dit is niet praktisch, maar kan niet als grond van weigering worden ingeroepen. Een aanpassing kan misschien wel dit ongemak verhelpen. De wijzigingen worden juist aangebracht om de toegankelijkheid te verhogen.*

*2.i. Advies van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar*

*Mits het navolgen van de gestelde voorwaarden wordt deze aanvraag gunstig geadviseerd.*

*...*

### **Verslag derde deel — voorwaarden**

*Het bijgevoegd advies van de brandweer moet nageleefd worden.*

*Vooraleer het gebouw in gebruik te nemen moet een afspraak bevestigd worden met de brandweer voor nazicht van de uitvoering van de voorwaarden vermeld in het brandpreventieverslag.*

*Voor het aanbrengen en/of wijzigen van reclame/publiciteit is een afzonderlijke en voorafgaandelijke stedenbouwkundige vergunning nodig. Alle reclame aangebracht op de plannen wordt buiten beschouwing gelaten. Deze zijn niet vergund. Er dient hiervoor een aparte aanvraag te gebeuren.*

*De geveluitwerking met televisieschermen dient niet hinderlijk te zijn voor de omgeving. De lichtsterkte moet aangepast zijn conform de reglementering van het politiereglement. Er mogen op geen enkele wijze snel wijzigende beelden of flikkerende beelden getoond worden. De beelden moeten minimaal 3 minuten stilstaan. De beelden mogen enkel gebruikt worden voor aankondigingen van filmvoorstellingen en mogen nooit aanstotende*

*boodschappen of beelden laten zien. Er is steeds inspraak van het stadsbestuur mogelijk inzake de getoonde afbeeldingen/ boodschappen.*

*Alle zichtbare delen van de scheidingsmuren moeten afgewerkt worden met gevel- en/of dakbedekkingsmaterialen.*

*De bouwvergunning wordt afgeleverd onder 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.*

*Naar aanleiding van de energieprestatieregelgeving vindt u in bijlage een infofiche met de taken van de aangifteplichtige.*

*Naar aanleiding van deze vergunning en volgens de stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg, moeten er minimum 20 parkeerplaatsen of garages en minimum 11 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.*

*Alle bouwpuin en overtollige grond dienen onmiddellijk afgevoerd te worden naar een erkende stortplaats.*

*De aanvrager is er toe gehouden de normbepalingen van hoofdstuk III van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid strikt na te leven conform het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009.*

*In het bijzonder wordt de aandacht gevestigd op volgende artikels:*

- ° Alle nieuwe toegangsdeuren tot de traphallen/liftsassen dienen een ruwbouwbreedte te hebben van min. 1.05m conform art; 22, §2;*
- ° Alle trappen dienen een ruwbouwbreedte van min. 1.25m te hebben conform art. 20, §1 Afhankelijk van de aard van de handelsactiviteiten in de commerciële ruimten dient voldaan te worden aan :*
- ° Artikel 28 "vaste inrichtingselementen met het oog op het onthaal van het publiek of daarmee gelijkgestelde constructies";*
- ° Artikel 29/1 "publiek toegankelijke kleedruimtes of pashokjes".*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven verleent op 20 april 2012 op grond van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij onder de voorwaarden die werden opgenomen in het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De brandweer van de stad Leuven brengt op 26 april 2012 nog een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Op 18 mei 2012 tekent de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 juli 2012 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

c) De aanvraag valt onder de toepassing van de algemene bouwverordening van de stad Leuven. Dit maakt dat zowel aan de inplanting als aan de kwaliteit van de woningen een groot aantal voorschriften zijn verbonden. De aanvraag is in strijd met artikel 4.1, hoofdstuk 2, dat stelt dat de bouwdiepte op de verdieping maximaal 12m kan bedragen. Er zou een afwijking kunnen gegeven worden op basis van artikel 3.1, hoofdstuk 1 omwille van de specifieke kenmerken van de site, gebouw of programma. Het bioscoopcomplex neemt immers reeds het volledige perceel reeds in. In de toelichting van deze afwijkingsmogelijkheid staat echter dat bij grote projecten kan afgeweken worden omdat de noodzaak tot inpassing in de omgeving zich soms beperkt tot de randen van het project. Het gebouw is tot op een afstand van 4m tot de perceelsgrenzen slechts één bouwlaag hoog. Er dient dus gesteld dat er bij de realisatie van het complex een weloverwogen keuze is gemaakt om het ruimtelijke evenwicht tussen het complex en de omgeving te bewaren en het volume met zes bouwlagen af te bouwen in de richting van de perceelsgrenzen. Het is onaanvaardbaar deze graduele afbouw ter hoogte van de aangrenzende tuinen te doorbreken met een volume van vier bouwlagen en dit op een bouwdiepte van 50m. De aanvraag is in strijd met de bepalingen van de algemene bouwverordening; er kan geen afwijking gegeven worden.

d) De gewaagde uitbreiding aan de linkerkant van het gebouw brengt de goede ruimtelijke ordening van de plaats in het gedrang. Op de perceelsgrens wordt een blinde gevel over een diepte van circa 30m en met een hoogte van 15.50m opgetrokken. Momenteel bestaat er een zekere afstand tussen de aangrenzende tuinen en het hoge volume, waardoor de beleving in de tuin niet verstoord wordt. Door de hoge wachtgevel tot op de perceelsgrens te voorzien zal een grotere visuele impact op de aangrenzende tuinen ontstaan. De aanvrager haalt aan dat het inkokeren van de open trapconstructie een verbetering is ten opzichte van de bestaande toestand en een vermindering van de hinder. Evenwel dient gesteld dat deze trap niet vergund geacht is en dus geen referentie kan zijn om een stedenbouwkundige vergunning te rechtvaardigen.

e) In toepassing op artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) vallen er met betrekking tot de gevelaanpassing geen bemerkingen te maken inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. De gevel wordt gemoderniseerd en krijgt een strak uitzicht. De sobere afwerking met grijze steen geeft de gevel een tijdloos karakter. De uitbreiding rechts, ter hoogte van het glazen dak, is aanvaardbaar gezien het slechts een beperkte verhoging van de kroonlijst impliceert van een bestaand volume dat reeds tot op de perceelsgrens werd gebouwd. Het volume bevindt zich achteraan op het perceel en heeft gezien de omvang (circa 5m) en de locatie naast een hoger volume, slechts een minimale impact op de omgeving.

f) De aanvraag valt onder de toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid. Het project betreft een verbouwing van een bioscoopcomplex en shopping galerij. De publiek toegankelijke delen moeten voldoen aan de normbepalingen. De aanvraag is in strijd met een aantal artikels. Artikel 20 §1 stelt dat de minimale ruwbouwbreedte tussen trapleuningen 125cm moet zijn. De plannen voorzien slechts 120cm en zijn in strijd met de verordening. Artikel 22 §2 stelt dat de



deuropeningen minimaal 1.05m breed moeten zijn, een aantal deuren voldoen hier niet aan.

g) De aanvraag valt onder de toepassing van de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg. Bij een verbouwing wordt steeds een vergelijking gemaakt tussen de bestaande en de nieuwe toestand. De aanvraag voorziet 36 minder zitplaatsen ten opzichte van de bestaande, vergunde toestand. Voor het bioscoopcomplex kunnen dus 4 parkeerplaatsen en 4 fietsenstallingen minder voorzien worden. De commerciële ruimte vergroot door de verbouwingen met een oppervlakte van 734m<sup>2</sup>. Voor de commerciële ruimtes dienen 10 bijkomende parkeerplaatsen voorzien te worden en 15 bijkomende fietsenstallingen. Naar aanleiding van deze vergunningsaanvraag dienen er in totaal dus 6 bijkomende parkeerplaatsen en 11 fietsenstallingen voorzien worden. Deze bijkomende parkeerplaatsen en fietsenstallingen worden niet volledig voorzien, integendeel verdwijnen er naar aanleiding van de verbouwingen 14 parkeerplaatsen en worden er slechts 8 bijkomende fietsenstallingen voorzien. In het geheel bekeken worden dus 20 parkeerplaatsen en 3 fietsenstallingen te weinig gerealiseerd. Artikel 6 van de verordening bepaalt dat in dit geval het belastingsreglement van toepassing wordt. De toepassing van een belastingsreglement kan niet aan een stedenbouwkundige vergunning worden verbonden.

#### Conclusie

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

- de aanvraag is in strijd met artikel 4.1, hoofdstuk 2 van de algemene bouwverordening die stelt dat de bouwdiepte op de verdiepingen maximaal 12m diep kan zijn;
- de uitbreiding aan de linkerkant van het gebouw brengt de goede ruimtelijke ordening in het gedrang, de visuele impact van de wachtgevel van 15.50m hoog op de aangrenzende tuinen is onaanvaardbaar;
- de uitbreiding aan de linkerkant van gebouw druist in tegen de weloverwogen optie om een ruimtelijk evenwicht te bewaren tussen het bioscoopcomplex en de omgeving door tot op 4m van de perceelsgrens slechts één bouwlaag te voorzien;
- de aanvraag is in strijd met verordening toegankelijkheid met betrekking tot de breedte van de trappen en de deuren.

...

Na de hoorzitting van 23 augustus 2012 beslist de verwerende partij op dezelfde dag om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder de voorwaarde dat de aanvraag in overeenstemming wordt gebracht met de verordening toegankelijkheid. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### 5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag behelst de verbouwing van een bioscoopcomplex met shoppinggalerij. Op de benedenverdieping verdwijnt de bestaande, centrale galerij. De commerciële ruimtes die geënt waren op deze galerij worden samengevoegd tot één grote commerciële ruimte met een oppervlakte van 1426m<sup>2</sup>, die leidt tot aan de Diestsestraat.

De ingang van de bioscoop wordt verplaatst naar de linkerkant van het gebouw. Vanaf een gelijkvloerse inkomzone vertrekt er een roltrap, enkele trappen en een lift tot aan de bioscoop op de verdiepingen. Deze circulatiezone wordt ondergebracht in een nieuw volume, dat paalt aan de linker perceelsgrens. Het nieuwe volume betreft een uitbreiding

*tot vier bouwlagen die gebouwd wordt op het perceelsgedeelte tot op een diepte van 27.55m. Daarna springt het volume 1.34m naar binnen ten opzichte van de perceelsgrens. Momenteel is hier enkel de benedenverdieping volgebouwd, met daarboven enkele noodtrappen in open lucht. Het nieuwe volume heeft een oppervlakte van circa 128m<sup>2</sup> en wordt afgewerkt met een plat dak en donkerblauwe leien. De kroonlijsthoogte van de gemene muur op de perceelsgrens wordt door de uitbreiding opgetrokken van 5.03m tot circa 15.5m.*

*Verder wordt er op de derde verdieping een kleine uitbreiding verwezenlijkt opdat er naast de bestaande goederenlift een trapkoker kan gerealiseerd worden. De trapkoker wordt geplaatst net naast de centrale open ruimte die momenteel drie verdiepingen hoog is en afgewerkt wordt met een glazen dak. Boven de trapkoker wordt het glazen dak vervangen door een gedeelte plat dak. De oppervlakte van deze trapkoker bedraagt circa 20m<sup>2</sup>, de kroonlijsthoogte van het plat dak bedraagt 14.65m.*

*De voorgevel aan de Bondgenotenlaan wordt volledig gerenoveerd. Op de benedenverdieping wordt een terugliggend gedeelte nagenoeg volledig beglaasd. De rest van de voorgevel wordt opgevat als blind vlak, afgewerkt met grijze natuursteen. Op de eerste verdieping wordt een gevelbreed opschrift aangebracht. Dit reclamepaneel dient onderwerp te zijn van een aparte stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.*

### 5.3 Beschrijving van de plaats

*De aanvraag is gelegen tussen de Bondgenotenstraat en de Diestsestraat in Leuven, beide belangrijke winkellussen tussen het station en de Grote Markt. De plaats is kernstedelijk met een dichte aaneengesloten bebouwing. Het perceel is tussen beide straten door het complex volledig ingenomen en volgebouwd. Vooraan, ter hoogte van de Bondgenotenlaan, heeft het volume een kroonlijsthoogte van 17m. Deze hoogte neemt licht af ter hoogte van de Diestsestraat, tot 10m boven het maaiveld. Het gebouwcomplex bestaat uit verschillende aaneengesloten volumes, met verschillende kroonlijsthoogtes, en materialisaties.*

*Ter hoogte van de linker- en rechter perceelsgrens heeft het gebouw tot een bouwdiepte van 20m zes bouwlagen, waarna de verdiepingen terugspringen tot op 4m van de zijdelingse perceelsgrens. Ter hoogte van de tuinen van de burelen aan de Bondgenotenlaan telt het volume over een afstand van 4m vanaf de perceelsgrens dus slechts één bouwlaag. Aan de linkerkant bevindt zich bovenop deze gelijkvloerse verdieping een open noodtrap. Ter hoogte van de overgang naar de percelen grenzend aan de Diestsestraat wordt deze zijdelingse afstand niet meer gehouden en komt het bouwvolume met drie tot zes bouwlagen tot op de perceelsgrens.*

*In het gebouwcomplex bevinden zich op de benedenverdiepingen langs de galerij enkele commerciële ruimtes. Met uitzondering van de horecagelegenheid ter hoogte van de uitgang langs de Diestsestraat staan deze commerciële ruimtes momenteel allen leeg. Via de galerij wordt de centrale open ruimte die toegang geeft tot de bioscoopzalen op de verdiepingen bereikt. De centrale hal is drie bouwlagen hoog en wordt verlicht bij middel van een glazen dak. Op de eerste verdieping bevinden zich telkens drie zalen, voor en achter de centrale hal. De zalen hebben een zekere hoogte en nemen daarom twee verdiepingen in. Vooraan, ter hoogte van de Bondgenotenlaan, bevindt zich op de derde, vierde en vijfde verdieping nog een zevende bioscoopzaal.*

...

## 5.6 Beoordeling

...

*Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inlichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen is van kracht. De verbouwing van een multiscreen bioscoop en shoppinggalerij is niet in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het woongebied.*

*c) De aanvraag valt onder de toepassing van de algemene bouwverordening van de stad Leuven. Dit maakt dat zowel aan de inplanting als aan de kwaliteit van de woningen een groot aantal voorschriften zijn verbonden. De aanvraag is in strijd met artikel 4.1, hoofdstuk 2, dat stelt dat de bouwdiepte op de verdieping maximaal 12m kan bedragen. Er kan een afwijking gegeven worden op basis van artikel 3.1, hoofdstuk 1 omwille van de specifieke kenmerken van de site, gebouw of programma. Het bioscoopcomplex neemt immers het volledige perceel reeds in. Een aantal artikels van de bouwverordening worden op die manier danig overschreden. Zo heeft het gebouw tot op een diepte van 22m een hoogte van 20.55m en tot op een diepte van 50m een hoogte van 19.04m.. De beoogde uitbreidingswerken genereren slechts een beperkte bijkomende overschrijding in relatie tot het buitensporige volume dat reeds aanwezig is. Er wordt een uitbreiding voorzien ter hoogte van de linker perceelsgrens. Vanaf een bouwdiepte van 27.55m springt het gebouw 1.34m terug van deze perceelsgrens. Hierdoor blijft de visuele impact gezien vanaf de naastliggende percelen eerder beperkt. In de toelichting van de afwijkingsmogelijkheid van de verordening staat dat bij grote projecten kan afgeweken worden omdat de noodzaak tot inpassing in de omgeving zich soms beperkt tot de randen van het project. Hoewel het gebouw momenteel ter hoogte van deze perceelsgrens een grotere afstand houdt ter hoogte van de tuinen langs de Bondgenotenlaan kan gesteld worden dat deze randen verder op het perceel, ter hoogte van de percelen langs de Diestsesteenweg, eveneens volgebouwd zijn. Het gebouw is in dat opzicht dus reeds in strijd met de filosofie van de verordening.*

*d) Artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ontwikkeling, waarbij de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen worden. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele economische, esthetische en sociale gevolgen. In casu dient een afweging gemaakt te worden tussen enerzijds de gevolgen voor de aanpalende tuinen en anderzijds de gevolgen voor het hele complex, en bij uitbreiding de hele buurt.*

*De werkzaamheden genereren een visuele impact op de aanpalende tuinen. Deze impact is echter minimaal ten opzichte van de bestaande hinder die vandaag reeds bestaat. Het complex neemt immers een dominante rol in in het binnengebied tussen de Bondgenotenlaan en de Diestsesteenweg in. Gezien de noordelijke oriëntatie van de tuinen langs de Bondgenotenlaan zal de vermindering van bezonning minimaal zijn. De gebouwen langs de Bondgenotenlaan beperken dus steeds zelf een zuidelijke bezonning in de eigen tuin. Met betrekking tot de oostelijke en westelijke bezonning kan gesteld worden dat het bioscoopcomplex reeds zeer hoog is en dat de bezonning steeds slechts bijkomende schaduw gedurende korte tijd zal veroorzaken.*

*De shoppinggalerij wordt op dit moment ervaren als een donkere, weinig aantrekkelijke doorgang naar de Diestsestraat. De uitstraling van het hele complex wordt op die manier op een negatieve manier beïnvloed. Het elimineren van de onaantrekkelijke galerij*

*impliceert het oprichten van een nieuwe circulatiezone elders in het complex. De verbouwingswerken voorzien een reorganisatie van het complex met shoppinggalerij door middel van relatief kleine bouwkundige ingrepen. Door de toegang naar het bioscoopcomplex te bundelen en los te maken van de commerciële ruimtes wordt de leesbaarheid van de site verhoogd. De doorgang tussen de Bondgenotenlaan en de Diestsestraat blijft evenwel behouden tijdens de openingsuren van de winkel. De werken realiseren een modernisering van het complex door deze reorganisatie en door de gevelwerkzaamheden. Zowel de commerciële ruimtes en het bioscoopcomplex als de omgeving zullen echter een positief effect ervaren van deze ingrepen. Hierdoor zal de uitstraling van de hele buurt toenemen.*

*De aanpassingswerken kunnen gerechtvaardigd worden vanuit het algemeen belang. Deze afweging onderschrijft eveneens de afwijking die gegeven kan worden op de algemene bouwverordening (c).*

*e) In toepassing op artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) vallen er met betrekking tot de gevelaanpassing geen bemerkingen te maken inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. De gevel wordt gemoderniseerd en krijgt een strak uitzicht. De sobere afwerking met grijze steen geeft de gevel een tijdloos karakter. De uitbreiding rechts, ter hoogte van het glazen dak, is aanvaardbaar gezien het slechts een beperkte verhoging van de kroonlijst impliceert van een bestaand volume dat reeds tot op de perceelsgrens werd gebouwd. Het volume bevindt zich achteraan op het perceel en heeft gezien de omvang (circa 5m) en de locatie naast een hoger volume, slechts een minimale impact op de omgeving.*

*f) De aanvraag valt onder de toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid. Het project betreft een verbouwing van een bioscoopcomplex en shoppinggalerij. De publiek toegankelijke delen moeten voldoen aan de normbepalingen. De aanvraag is in strijd met een aantal artikels. Artikel 20 §1 stelt dat de minimale ruwbouwbreedte tussen trapleuningen 125cm moet zijn. De plannen voorzien slechts 120cm en zijn in strijd met de verordening. Artikel 22 §2 stelt dat de deuropeningen minimaal 1.05m breed moeten zijn, een aantal deuren voldoen hier niet aan. De aanvraag dient hiermee in overeenstemming te worden gebracht.*

*g) De aanvraag valt onder de toepassing van de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg. Bij een verbouwing wordt steeds een vergelijking gemaakt tussen de bestaande en de nieuwe toestand. De aanvraag voorziet 36 zitplaatsen minder ten opzichte van de bestaande, vergunde toestand. Voor het bioscoopcomplex kunnen dus 4 parkeerplaatsen en 4 fietsenstallingen minder voorzien worden. De commerciële ruimte vergroot door de verbouwingswerken met een oppervlakte van 734m<sup>2</sup>. Voor de commerciële ruimtes dienen 10 bijkomende parkeerplaatsen voorzien te worden en 15 bijkomende fietsenstallingen. Naar aanleiding van deze vergunningsaanvraag dienen er in totaal dus 6 bijkomende parkeerplaatsen en 11 fietsenstallingen voorzien te worden. Deze bijkomende parkeerplaatsen en fietsenstallingen worden niet volledig voorzien, integendeel verdwijnen er naar aanleiding van de verbouwingswerken 14 parkeerplaatsen en worden er slechts 8 bijkomende fietsenstallingen voorzien. In het geheel bekeken worden dus 20 parkeerplaatsen en 3 fietsenstallingen te weinig gerealiseerd. Artikel 6 van de verordening bepaalt dat in dit geval het belastingsreglement van toepassing wordt. De toepassing van een belastingsreglement kan niet aan een stedenbouwkundige vergunning worden verbonden.*

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

- voor de strijdigheden met de algemene bouwverordening kan een afwijking gegeven worden op basis van artikel 3.1, hoofdstuk 1 omwille van de specifieke kenmerken van de site, het gebouw of het programma;*
- het bestaande gebouwencomplex neemt het volledige perceel reeds in, de gevraagde uitbreidingswerken zijn relatief beperkt;*
- de uitbreidingen hebben slechts een beperkte visuele impact doordat de bestaande gebouwen reeds zeer hoog zijn, de noordelijke oriëntatie van de tuinen maakt dat de werkzaamheden slechts een minimaal effect hebben op de bezonning;*
- door de geplande aanpassingen zullen zowel de commerciële ruimtes, het bioscoopcomplex als de omgeving een positief effect ervaren, de uitstraling van de buurt zal toenemen;*
- de verbouwing van het complex kan gerechtvaardigd worden vanuit het algemeen belang;*
- de aanvraag kan in overeenstemming gebracht worden met de verordening toegankelijkheid.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig werd ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij zet in haar verzoekschrift uiteen dat zij eigenaar is van een pand in de Bondgenotenlaan 143, links aanpalend aan de bioscoop waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. Zij voert aan dat zij hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de uitvoering van de bestreden beslissing.

Zij wijst erop dat zij door de verwerende partij als belanghebbende werd erkend in het kader van het georganiseerd administratief beroep.

2.

De verwerende partij werpt op dat het verzoek tot voortzetting van de verzoekende partij niet aangeeft om welke reden de voortzetting van de procedure wordt gevraagd.

Verder stelt de verwerende partij dat de verzoekende partij niet beschikt over het rechtens vereiste belang bij de vordering. De verzoekende partij is niet woonachtig in het naburige pand zodat zij volgens de verwerende partij geen hinder kan ondervinden op het vlak van leefkwaliteit.

3.

De tussenkommende partij werpt op dat het louter hebben van een zuiver zakelijk recht op een onroerend goed in de onmiddellijke nabijheid van het project, niet volstaat om het vereiste belang aan te tonen.

Verder voert de tussenkommende partij aan dat verzoekende partij geen hinderaspecten kan invoeren die de huurders van het pand ondervinden omdat deze hinder niet persoonlijk is. Volgens de tussenkommende partij kunnen geen financiële nadelen worden ingeroepen.

Tot slot stelt de tussenkommende partij dat de hinder een louter hypothetisch karakter heeft, en niet voldoende waarschijnlijk wordt gemaakt.

De tussenkommende partij wijst erop dat langs de andere zijde van het perceel van de verzoekende partij al een muur werd opgericht over de volledige lengte van de tuin, en dit met de uitdrukkelijke toestemming van de verzoekende partij.

4.

In haar wederantwoordnota benadrukt de verzoekende partij onder meer dat zij huurders dreigt te verliezen, hetgeen een persoonlijk economisch verlies zou betekenen. Verder wijst de verzoekende partij op de toegang tot de rechter en het recht op een eerlijk proces, voortvloeiend uit artikel 6 EVRM.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen vereist de VCRO in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° dat de verzoekende partij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moet kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

In haar verzoekschrift maakt de verzoekende partij voldoende aannemelijk dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. Zo zet zij uiteen dat zij eigenaar is van het pand dat paalt aan het te verbouwen bioscoopcomplex. De Raad weerhoudt de mogelijke financiële verliezen wanneer het pand minder aantrekkelijk wordt op de huurmarkt. Er valt bovendien niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund. In de bestreden beslissing wordt overigens onder meer bevestigd dat *“de werkzaamheden een visuele impact [genereren] op de aanpalende tuinen”*.

De verzoekende partij kan bijgevolg beschouwd worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

2.

Zoals *sub II.* vastgesteld, heeft de verzoekende partij tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend na de betekening van het arrest van 19 maart 2013 met nummer S/2013/0046. In tegenstelling tot wat de verwerende partij lijkt aan te voeren, vereist artikel 4.8.19 VCRO niet dat de verzoekende partij de redenen opgeeft waarom tot voortzetting wordt verzocht.

3.

De excepties worden verworpen.

### **C. Schending van artikel 11, tweede lid, 6° Procedurebesluit**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De tussenkomende partij werpt op dat het verzoekschrift onontvankelijk is wegens gebrek aan een afdoende uiteenzetting van de feiten.

2.

De verzoekende partij verwijst naar de feitenuiteenzetting in de bestreden beslissing en antwoordt dat uit het arrest van 19 maart 2013 met nummer S/2013/0046 het feitenrelaas afdoende blijkt.

#### *Beoordeling door de Raad*

Artikel 11, tweede lid, 6° Procedurebesluit schrijft voor dat het verzoekschrift een uiteenzetting van de feiten moet bevatten. De draagwijdte van dit artikel bestaat er in ten aanzien van de verwerende partij, en desgevallend de tussenkomende partij, de rechten van verdediging te vrijwaren.

Het verzoekschrift van de verzoekende partij bevat een onderdeel '*samenvatting van de feiten en uiteenzetting van de middelen*'. Het verzoekschrift vermeldt de historiek van de bestreden beslissing, de beslissing van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg en de bestreden beslissing. Een afschrift van deze beslissingen is bijgevoegd, evenals een afschrift van haar bezwaarschrift en administratief beroepsschrift.

De Raad is van oordeel dat het verzoekschrift een minimale feitelijke uiteenzetting bevat zodat het voldoet aan de vormvereiste uit artikel 11, tweede lid, 6° Procedurebesluit. Uit de antwoordnota van de verwerende partij en de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partij blijkt trouwens dat deze partijen met kennis van zaken en met verschillende argumenten het door de verzoekende partij aangevoerde middel en de daarin verweven feitelikheden hebben kunnen beantwoorden.

De exceptie van de tussenkomende partij wordt verworpen.

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

#### **Enig middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1 VCRO, artikel 4.1.1 (hoofdstuk 2) en artikel 3 (hoofdstuk 1) van de Algemene Bouwverordening van de stad Leuven van 12 november 2009 (ABL), het motiveringsbeginsel en het algemeen beginsel '*patere legem quam ipse fecisti*'.

De verzoekende partij verwijst in de eerste plaats naar de inhoud van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zij voert aan dat in de bestreden beslissing niet

gemotiveerd is waarom er afgeweken wordt van dit verslag. Bovendien blijkt volgens de verzoekende partij niet waarom de door haar aangevoerde argumentatie niet wordt gevolgd.

De verzoekende partij zet uiteen dat bij de vergunningaanvraag een motiveringsnota moest worden gevoegd tot afwijking overeenkomstig hoofdstuk 1 ABL. Dit was er niet en dit gebrek werd ook niet vastgesteld noch gesanctioneerd door de verwerende partij.

Tot slot wijst de verzoekende partij erop dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een gelijkaardige aanvraag op 19 november 2010 nog heeft geweigerd, onder meer omdat het project een te grote last op de omliggende percelen legt. In de huidige aanvraag is het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven op dit standpunt teruggekomen, niettegenstaande de bezwaren van de verzoekende partij. Vervolgens bespreekt zij de bezwaren die zij indiende naar aanleiding van haar administratief beroep bij de verwerende partij. Zij meent dat de motivering van de verwerende partij, met name het groter belang dat wordt gehecht aan de verfraaiing en uitstraling van de buurt niet mag opwegen tegen de last die wordt opgelegd op de aanpalende percelen.

2.

De verwerende partij werpt op dat het middel onontvankelijk is in zoverre het niet duidelijk wordt omschreven. Ook is het middel volgens de verwerende partij onontvankelijk in zoverre het gericht is tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 20 april 2012, gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep.

De verwerende partij antwoordt verder dat zij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk is ingegaan op de argumentatie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en heeft geoordeeld dat er een afwijking op de bouwverordening kon worden toegestaan.

De verwerende partij herneemt tot slot de motieven uit de bestreden beslissing:

- *voor de strijdigheden met de algemene bouwverordening kan een afwijking gegeven worden op basis van artikel 3.1, hoofdstuk 1 omwille van de specifieke kenmerken van de site, het gebouw of het programma;*
- *het bestaande gebouwencomplex neemt het volledige perceel reeds in, de gevraagde uitbreidingswerken zijn relatief beperkt;*
- *de uitbreidingen hebben slechts een beperkte visuele impact doordat de bestaande gebouwen reeds zeer hoog zijn, de noordelijke oriëntatie van de tuinen maakt dat de werkzaamheden slechts een minimaal effect hebben op de bezonning;*
- *door de geplande aanpassingen zullen zowel de commerciële ruimtes, het bioscoopcomplex als de omgeving een positief effect ervaren, de uitstraling van de buurt zal toenemen;*
- *de verbouwing van het complex kan gerechtvaardigd worden vanuit het algemeen belang;*
- *de aanvraag kan in overeenstemming gebracht worden met de verordening toegankelijkheid.*

3.

De tussenkomende partij roept in dat het middel op een onsamenhangende manier werd geformuleerd zodat het onontvankelijk is.

Ten gronde stelt de tussenkomende partij dat de bestreden beslissing een beoordeling bevat die het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar afdoende weerlegt. Volgens de tussenkomende partij is de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uitgegaan van verkeerde feitelijke gegevens.



De tussenkomende partij wijst er op dat de bestaande scheidingsmuur (met name een wachtgevel met een hoogte van 20 meter over een lengte van 20 meter) slechts over een lengte van 7,5 meter wordt verhoogd tot 15 meter. Dit geeft volgens de tussenkomende partij geen aanleiding tot een verstoring van het ruimtelijke evenwicht tussen de percelen gelet op het bestaande volume en de oriëntatie van de percelen (noordoostelijke ligging). Over de verdere bouwdiepte zal de bouwhoogte in de richting van het perceel van de verzoekende partij afnemen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgens de tussenkomende partij ook geen rekening gehouden met het feit dat het bouwperceel in de huidige toestand reeds volledig is dichtgebouwd.

Volgens de tussenkomende partij maakt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ten onrechte melding van een “weloverwogen optie” uit het verleden om tot op 4 meter van de perceelsgrens slechts één bouwlaag te voorzien. De tussenkomende partij wijst erop dat het bouwvolume van het bioscoopcomplex met drie tot zes bouwlagen aan de achter- en rechterzijde eveneens reeds grenst tot op de perceelsgrenzen en vanaf een bouwdiepte van 25 meter afbouwt in de richting van de perceelsgrenzen. In de voorliggende plannen behoudt men deze afbouw naar de perceelsgrenzen.

Bovendien meent de tussenkomende partij dat in de bestreden beslissing rekening werd gehouden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

Verder merkt de tussenkomende partij nog op dat, in zoverre de verzoekende partij de schending aanvoert van artikel 3.1 (hoofdstuk 1) ABL, deze argumentatie niet ontwikkeld werd gedurende het openbaar onderzoek noch in haar administratief beroep zodat dit middelenonderdeel onontvankelijk is. Bovendien heeft de eventuele niet-naleving van deze bepaling, de verwerende partij niet belet om met kennis van zaken een afwijking op de verordening toe te staan.

4.

In haar wederantwoordnota werpt de verzoekende partij op dat de simulaties van de tussenkomende partij omtrent de geplande uitbreiding misleidend waren voor de verwerende partij. Zij licht dit omstandig toe door een vergelijking te maken van de plannen horende bij de aanvraag en de plannen die de tussenkomende partij gebruikte bij haar toelichtende nota naar aanleiding van het administratief beroep. Verder wijst de verzoekende partij op artikel 658 Burgerlijk Wetboek en het gebrek aan toestemming om de scheidingsmuur op te trekken. Zij stelt tevens dat er op heden nog steeds geen bewijs voorligt dat de brandtrap ooit vergund zou zijn geweest en dat zij tijdens het administratief beroep daarvan het bewijs leverde.

De verzoekende partij herverdeelt haar enig middel in drie afzonderlijke middelen.

Vooreerst herhaalt de verzoekende partij dat uit de bestreden beslissing niet blijkt waarom het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet wordt gevolgd. Een schending van de motiveringsplicht ligt dan ook voor.

Verder benadrukt de verzoekende partij in een ‘tweede middel’ opnieuw dat in het aanvraagdossier geen gemotiveerd verzoek tot afwijking van de bouwverordening werd gevoegd overeenkomstig artikel 3 (hoofdstuk 1) ABL.

Tot slot stelt de verzoekende partij dat het college van burgemeester en schepenen een eerdere aanvraag tot uitbreiding van het gebouw weigerde omwille van een te grote druk op de omliggende percelen zodat het beginsel ‘*patere legem quam ipse fecisti*’ werd geschonden.

## Beoordeling door de Raad

1.

Krachtens artikel 4.8.2 VCRO dient de Raad zich als administratief rechtscollege uit te spreken over beroepen ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of bestuurlijke stilzwijgende beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning.

De beslissing van 20 april 2012 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven kan niet worden beschouwd als een vergunningsbeslissing die in laatste administratieve aanleg werd genomen.

Het middel, in zoverre het is gericht tegen deze beslissing van 20 april 2012, is onontvankelijk.

2.

De verzoekende partij vraagt in haar wederantwoordnota dat de Raad zou bevelen “*het bewijs [voor te leggen] van het bestaan van een vergunning voor de open trapconstructie palend aan de scheigrens met het perceel van verzoekende partij*”.

Er valt evenwel niet in te zien op welke grond de Raad de door de verzoekende partij voorgestelde injunctie zou moeten bevelen.

In zoverre de verzoekende partij aanvoert dat de buitentrap zonder vergunning werd opgericht, kan hiertegen desgevallend worden opgetreden in het kader van het handhavingsbeleid.

Voor zover de verzoekende partij in haar wederantwoordnota wijst op artikel 658 Burgerlijk Wetboek, is de Raad van oordeel dat een middel om op ontvankelijke wijze in de debatten te kunnen worden gebracht, in beginsel uiteengezet moet worden in het inleidend verzoekschrift, tenzij de grondslag ervan pas na de indiening aan het licht is kunnen komen. De verzoekende partij toont niet aan dat zij in deze laatste omstandigheid verkeert.

Verder dient gewezen op artikel 4.2.22 VCRO waarin wordt bepaald dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en dat zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

3.

Volgens de tussenkommende partij voldoet het middel niet aan de vereisten van artikel 11, tweede lid, 7° van het Procedurebesluit.

Artikel 11, tweede lid, 7° van het Procedurebesluit bepaalt dat een verzoekschrift een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur moet bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker worden geschonden.

Uit deze bepaling volgt dat een verzoekende partij in haar verzoekschrift middelen dient te ontwikkelen waarbij op duidelijke en concrete wijze een ‘onregelmatigheid’ wordt aangeduid en wordt aangewezen op welke wijze de bestreden beslissing door deze ‘onregelmatigheid’ wordt aangetast.

Het duidelijk en nauwkeurig formuleren van het middel is vereist zodat de partijen in het geding zich kunnen verweren tegen de grieven ten aanzien van de bestreden beslissing en de Raad in staat gesteld wordt de gegrondheid van die grieven te onderzoeken.

In haar verzoekschrift voert de verzoekende partij in essentie aan dat in de bestreden beslissing onvoldoende gemotiveerd wordt waarom wordt afgeweken van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot de onverenigbaarheid met de bouwverordening van de stad Leuven.

Uit de repliek van de verwerende partij en de tussenkommende partij blijkt dat zij het betoog van de verzoekende partij begrepen hebben als een kritiek op de motivering in de bestreden beslissing omtrent de verenigbaarheid met de bouwverordening. Zij antwoorden omstandig op de opgeworpen grieven waaruit voldoende blijkt dat zij het middel in de vooropgestelde zin hebben begrepen.

De exceptie wordt verworpen.

4.

Krachtens artikel 4.7.21, §1 VCRO dient de deputatie bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid te onderzoeken. Dit houdt in dat de deputatie de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten.

De formele en materiële motiveringsverplichting in hoofde van de verwerende partij houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

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

Artikel 4.7.23, §1 VCRO bepaalt dat de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en legt daarmee aan de verwerende partij de verplichting op om het verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het artikel verplicht de deputatie daarentegen niet om het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te volgen of woordelijk te citeren in haar beslissing.

5.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, VCRO volgt onder meer dat een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Er wordt door partijen niet betwist dat de aanvraag in strijd is met het destijds geldende artikel 4.1.1 (hoofdstuk 2) van de algemene bouwverordening van de stad Leuven (verder ABL) waarin wordt bepaald dat er maximaal 12 meter diep gebouwd kan worden op de verdiepingen (d.i. huidig artikel 2.4.1.1 (hoofdstuk 2) ABL).

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing geoordeeld dat een afwijking kan worden toegestaan op grond van artikel 3.1 (hoofdstuk 1) ABL (d.i. huidig artikel 1.2.1 (hoofdstuk 1) ABL).

Krachtens artikel 3.1 (hoofdstuk 1) ABL kan, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, de vergunningverlenende overheid afwijkingen toestaan op de bepalingen van hoofdstukken 2 en 3 van de verordening omwille van

“ ...

- *de specifieke kenmerken van site, gebouw of programma;*
- *een grote omvang van het aangevraagde project;*
- *een innovatieve oplossing waarbij de beoogde kwaliteiten die spreken uit de geest van de verordening worden bereikt op een wijze die afwijkt van de courante bouwwijze;*
- *voorwaarden vanuit sectorale wet- of regelgeving;*
- *het betreft werken aan bestaande gebouwen die van de verordening afwijken: zie artikel 1.2 van hfdst. 2.”*

6.

In zijn ongunstig verslag van 30 juli 2012 stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat *in casu* geen afwijking op artikel 4.1.1 (hoofdstuk 2) ABL kan worden toegestaan. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zet over de mogelijkheid tot afwijking van de bouwverordening uiteen:

“ ...

*In de toelichting van deze afwijkingsmogelijkheid staat echter dat bij grote projecten kan afgeweken worden omdat de noodzaak tot inpassing in de omgeving zich soms beperkt tot de randen van het project. Het gebouw is tot op een afstand van 4m tot de perceelsgrenzen slechts één bouwlaag hoog. Er dient dus gesteld dat er bij de realisatie van het complex een weloverwogen keuze is gemaakt om het ruimtelijke evenwicht tussen het complex en de omgeving te bewaren en het volume met zes bouwlagen af te bouwen in de richting van de perceelsgrenzen. Het is onaanvaardbaar deze graduele afbouw ter hoogte van de aangrenzende tuinen te doorbreken met een volume van vier bouwlagen en dit op een bouwdiepte van 50m.*

...”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst verder op de grote visuele impact van de hoge wachtgevel op de aangrenzende tuin. Hierover wordt in het verslag uiteengezet:

“ ...

*Op de perceelsgrens wordt een blinde gevel over een diepte van circa 30m en met een hoogte van 15.50m opgetrokken. Momenteel bestaat er een zekere afstand tussen de aangrenzende tuinen en het hoge volume, waardoor de beleving in de tuin niet verstoord wordt. Door de hoge wachtgevel tot op de perceelsgrens te voorzien zal een grotere visuele impact op de aangrenzende tuinen ontstaan. De aanvrager haalt aan dat het inkokeren van de open trapconstructie een verbetering is ten opzichte van de bestaande toestand en een vermindering van de hinder. Evenwel dient gesteld dat deze trap niet vergund geacht is en dus geen referentie kan zijn om een stedenbouwkundige vergunning te rechtvaardigen.”*

In de bestreden beslissing wordt melding gemaakt van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zodat duidelijk blijkt dat de verwerende partij het verslag niet volgt.

De verwerende partij moet motiveren waarom wordt afgeweken van het andersluidend verslag. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling immers afwijkt van het ongunstig advies van

de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en toch oordeelt dat kan worden afgeweken van de ABL, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Dit veronderstelt niet dat zij de andersluidende motieven van het verslag letterlijk dient te citeren in haar beslissing. Het volstaat dat zij duidelijk kenbaar maakt dat zij afwijkt van het andersluidend verslag en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze en op welke punten.

7.

De verwerende partij zet in de bestreden beslissing uiteen dat een afwijking van de verordening kan worden toegestaan omwille van de specifieke kenmerken van de site, gebouw of programma aangezien het bioscoopcomplex reeds het volledige perceel inneemt.

De verwerende partij motiveert de toegestane afwijking als volgt:

“ ...

*De beoogde uitbreidingswerken genereren slechts een beperkte bijkomende overschrijding in relatie tot het buitensporige volume dat reeds aanwezig is. Er wordt een uitbreiding voorzien ter hoogte van de linker perceelsgrens. Vanaf een bouwdiepte van 27.55m springt het gebouw 1.34m terug van deze perceelsgrens. Hierdoor blijft de visuele impact gezien vanaf de naastliggende percelen eerder beperkt. In de toelichting van de afwijkingsmogelijkheid van de verordening staat dat bij grote projecten kan afgeweken worden omdat de noodzaak tot inpassing in de omgeving zich soms beperkt tot de randen van het project. Hoewel het gebouw momenteel ter hoogte van deze perceelsgrens een grotere afstand houdt ter hoogte van de tuinen langs de Bondgenotenlaan kan gesteld worden dat deze randen verder op het perceel, ter hoogte van de percelen langs de Diestsesteenweg, eveneens volgebouwd zijn. Het gebouw is in dat opzicht dus reeds in strijd met de filosofie van de verordening.*

...”

De Raad leidt uit de stukken af dat het bestaande bioscoopcomplex achteraan ter hoogte van de Diestsesteenweg inderdaad tot op de perceelsgrenzen werd gebouwd. De Raad ziet evenwel niet in hoe deze toestand enige verantwoording zou zijn om ook aan de Bondgenotenlaan (waar de verzoekende partij eigenaar is van een pand naast het bioscoopcomplex) een afwijking toe te staan die nog meer in strijd lijkt te zijn met de achterliggende logica en doelstelling van de voorschriften van de verordening.

Volgens de verwerende partij is de bijkomende visuele impact minimaal ten opzichte van de bestaande hinder die vandaag reeds bestaat. De verwerende partij wijst op de noordelijke oriëntatie van de tuinen en het feit dat het bioscoopcomplex momenteel reeds zeer hoog is, om te besluiten dat de vermindering van bezonning minimaal is. Zij verleent de vergunning omwille van het ‘algemeen belang’ en motiveert dit als volgt:

*“De werkzaamheden genereren een visuele impact op de aanpalende tuinen. Deze impact is echter minimaal ten opzichte van de bestaande hinder die vandaag reeds bestaat. Het complex neemt immers een dominante rol in in het binnengebied tussen de Bondgenotenlaan en de Diestsesteenweg in. Gezien de noordelijke oriëntatie van de tuinen langs de Bondgenotenlaan zal de vermindering van bezonning minimaal zijn. De gebouwen langs de Bondgenotenlaan beperken dus steeds zelf een zuidelijke bezonning in de eigen tuin. Met betrekking tot de oostelijke en westelijke bezonning kan gesteld worden dat het bioscoopcomplex reeds zeer hoog is en dat de bezonning steeds slechts bijkomende schaduw gedurende korte tijd zal veroorzaken.*

*De shoppinggalerij wordt op dit moment ervaren als een donkere, weinig aantrekkelijke doorgang naar de Diestsestraat. De uitstraling van het hele complex wordt op die manier op een negatieve manier beïnvloed. Het elimineren van de onaantrekkelijke galerij impliceert het oprichten van een nieuwe circulatiezone elders in het complex. De verbouwingswerken voorzien een reorganisatie van het complex met shoppinggalerij door middel van relatief kleine bouwkundige ingrepen. Door de toegang naar het bioscoopcomplex te bundelen en los te maken van de commerciële ruimtes wordt de leesbaarheid van de site verhoogd. De doorgang tussen de Bondgenotenlaan en de Diestsestraat blijft evenwel behouden tijdens de openingsuren van de winkel. De werken realiseren een modernisering van het complex door deze reorganisatie en door de gevelwerkzaamheden. Zowel de commerciële ruimtes en het bioscoopcomplex als de omgeving zullen echter een positief effect ervaren van deze ingrepen. Hierdoor zal de uitstraling van de hele buurt toenemen.*

*De aanpassingswerken kunnen gerechtvaardigd worden vanuit het algemeen belang. Deze afweging onderschrijft eveneens de afwijking die gegeven kan worden op de algemene bouwverordening (c)."*

Hiermee gaat de verwerende partij echter niet afdoende concreet in op de visuele impact van onder meer de bijkomende wachtmuur op de linkerperceelsgrens met het pand van de verzoekende partij (vanaf een diepte van  $\pm 27,5$  meter met een hoogte van 15,5 meter, al dan niet 1,34 meter inspringend) die volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de beleving in de tuin dreigt te verstoren.

De actuele toestand waarbij zich op de linkerperceelsgrens reeds een grootschalige blinde muur bevindt waardoor de buurtbewoners geconfronteerd worden met visuele hinder, impliceert uiteraard niet dat de vergunningverlenende overheid verdergaande verstoringen zou moeten toelaten.

Het algemeen belang kan niet opwegen tegen flagrante vastgestelde inbreuken. Er is geen regelgeving die dit voorziet.

Met haar overwegingen gaat de verwerende partij voorbij aan de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het bestaande bouwvolume met zes bouwlagen momenteel afbouwt in de richting van de perceelsgrenzen en slechts één bouwlaag hoog is tot op een afstand van 4 meter tot de perceelsgrenzen. Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is het onaanvaardbaar om deze graduele afbouw ter hoogte van de aangrenzende tuinen te doorbreken met een volume van vier bouwlagen op een bouwdiepte van 50 meter.

De conclusie in de bestreden beslissing dat de modernisering van het complex de uitstraling van de buurt zal doen toenemen en de werken dus gerechtvaardigd zijn vanuit het algemeen belang, is bovendien niet meer dan een stijlformule.

Er dient dan ook te worden vastgesteld dat de verwerende partij niet op afdoende wijze het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar weerlegt. De bestreden beslissing schendt onder meer de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel wat betreft de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften van de ABL.

8.

De uitvoerige argumentatie die de tussenkomende partij aanhaalt in haar toelichtende nota en die weergeeft waarom zij van oordeel is dat een afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften wel kan worden toegestaan, kunnen de vaststelling dat de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is, niet verhelpen en zijn als *post factum* motieven te beschouwen. Bovendien lijkt die uitleg bij grondige lezing niet strijdig met de vaststellingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, abstractie makend van het feit dat de wachtgevel op een diepte van 27,5 meter achter de reeds bestaande gevel 1,34 meter inspringt. Dit verandert evenwel niets aan het feit dat ook daardoor de bewuste inkokering van de tuin een feit blijft, terwijl er in de bestaande toestand geen hoog volume op of op korte afstand van de perceelsgrens aanwezig was op die bouwdiepte, minstens blijkt dit niet uit de gevelsnedes die bij de bouwplannen zijn gevoegd.

De Raad volgt de verzoekende partij evenwel niet in zoverre zij eveneens de schending inroept van het algemeen rechtsbeginsel '*patere legem quam ipse fecisti*' met verwijzing naar de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 19 november 2010.

Het beginsel '*patere legem quam ipse fecisti*' houdt in dat een overheid de door haarzelf uitgevaardigde rechtsregels moet respecteren.

De Raad stelt vast dat het ter zake niet gaat om vastgestelde rechtsregels, maar om een beoordeling van een individuele bouwaanvraag. Daarnaast werd deze beoordeling niet gedaan door de verwerende partij, zodat deze ingeroepen schending niet tegen haar kan ingeroepen worden.

9.

De verzoekende partij wijst er verder op dat het aanvraagdossier geen motiveringsnota bevat in de zin van artikel 3.2 (hoofdstuk 1) ABL, hetgeen door de andere partijen niet wordt betwist.

Krachtens artikel 3.2 (hoofdstuk 1) ABL moet een motiveringsnota desgevallend duidelijkheid geven over de gewenste afwijking van het project ten opzichte van de verordening en de motieven beschrijven die aanleiding geven tot de vraag tot afwijking. De nota dient de te verwachten impact van de afwijking te omschrijven op de "*kwaliteiten die door de verordening worden beoogd voor project en omgeving*".

Aangezien bovenvermelde nota ontbrak in het aanvraagdossier, heeft de gevraagde afwijking van de verordening niet het voorwerp kunnen uitmaken van het openbaar onderzoek. Het feit dat de verzoekende partij dit tijdens het openbaar onderzoek zelf niet heeft aangevoerd in haar bezwaarschrift, doet – in tegenstelling tot wat de tussenkomende partij opwerpt – geen afbreuk aan de ontvankelijkheid van dit middelenonderdeel.

In principe moet de motiveringsnota in de zin van artikel 3.2 (hoofdstuk 1) ABL dan ook gevoegd worden bij de vergunningsaanvraag en dit om eventuele derden de mogelijkheid te bieden hun bezwaren en opmerkingen kenbaar te maken.

Zelfs in de breedste visie dat een bouwheer dergelijke motiveringsnota of verzoek tot afwijking nog zou kunnen indienen tijdens de administratieve beroepsprocedure, dient vastgesteld te worden dat de tussenkomende partij pas voor het eerst over een afwijkingsmogelijkheid spreekt na kennisname van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en dit in haar aanvullende nota van 22 augustus 2012, terwijl de hoorzitting plaatsvond op 23 augustus 2012 en er op dezelfde dag door de verwerende partij een beslissing werd genomen.

Er kan dan ook niet ontkend worden dat de verzoekende partij niet de mogelijkheid heeft gehad dit 'te laat' geformuleerd verzoek tot afwijking van de ABL te onderzoeken en zonodig van repliek te voorzien.

Bovendien moet volgens artikel 3.2 (hoofdstuk 1) ABL in de motiveringsnota minstens de volgende aspecten aan bod te komen:

“ ...

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

De aanvullende nota die de tussenkomende partij in het kader van het administratief beroep heeft ingediend, is dan ook niet alleen laattijdig (want niet gevoegd bij de vergunningsaanvraag), bovendien voldoet ze niet aan alle vereisten die artikel 3.2 (hoofdstuk 1) ABL hieromtrent stelt. Deze nota verduidelijkt immers alleen dat naar de visie van de aanvrager, een afwijking kan worden toegestaan omwille van de specifieke kenmerken van het bestaande gebouw.

10.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **VII. KOSTEN**

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota de Raad, zij het in ondergeschikte orde, verzoekt om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, is de Raad van oordeel dat niet ingezien kan worden hoe het Vlaamse Gewest in de voorliggende procedure, gelet op artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO, kan aangemerkt worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

Ten gevolge van de devolutieve werking, en overeenkomstig artikel 4.7.21 VCRO, oordeelt de verwerende partij als deputatie in volledigheid en in volle onafhankelijkheid over een ingesteld administratief beroep. Dat zij hierbij optreedt ingevolge een “decretale opdracht van algemeen belang” verandert niets aan haar procespositie. Zij is in onderhavig dossier het in laatste aanleg vergunningverlenend bestuursorgaan en dus auteur van de bestreden beslissing.



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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv KINEPOLIS MULTI is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 augustus 2012, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van een bioscoop en winkelgalerij op de percelen gelegen te 3000 Leuven, Bondgenotenlaan 145 en met kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 39d en 47m.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. 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 terechtzitting op 25 augustus 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS