RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN ARREST

van 4 juli 2017 met nummer RvVb/A/1617/1015 in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0430/A/0412

Verzoekende partij het college van burgemeester en schepenen van de stad **LEUVEN**

vertegenwoordigd door advocaat Bert BEELEN met woonplaatskeuze

op het kantoor te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24

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

vertegenwoordigd door advocaat Dany SOCQUET met woonplaatskeuze op het kantoor te 3080 Tervuren, Merenstraat 28

Tussenkomende partij de nv CORE

vertegenwoordigd door advocaat Thomas RYCKALTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolvengracht 38

bus 2

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 27 maart 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 januari 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 10 oktober 2014 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een voormalig klooster/herenhuis tot studentenresidentie op de percelen gelegen te 3000 Leuven Kapucijnenvoer 22, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie E, nummers 526p en 524v2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

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

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partij met een beschikking van 6 juli 2015 toelating om in de debatten tussen te komen.

1

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 24 januari 2017 en neemt op deze datum de zaak in beraad.

Op 26 januari 2017 ontvangt de Raad een aangetekend schrijven van de verzoekende partij waarin het actueel belang van de tussenkomende partij in vraag wordt gesteld.

Op 13 februari 2017 ontvangt de Raad een aangetekende repliek van de tussenkomende partij op de exceptie van de verzoekende partij.

Op 15 februari 2017 ontvangt de Raad een aangetekende repliek van de verzoekende partij.

3. Met een tussenarrest van 14 februari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0570 beveelt de Raad de heropening van de debatten teneinde de partijen toe te laten standpunt in te nemen over het feit dat het pand gelegen aan de Kapucijnenvoer 22 te 3000 Leuven, hetwelk het voorwerp is van voorliggende stedenbouwkundige aanvraag, sedert 25 oktober 2016 niet langer eigendom zou zijn van de tussenkomende partij, wat mogelijks een invloed kan hebben op het belang van de tussenkomende partij.

De partijen zijn uitgenodigd voor de openbare zitting van 25 april 2017, waar de vordering tot vernietiging opnieuw werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Bruno VAN CAUWENBERGHE *loco* advocaat Bert BEELEN voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Karlien TOSSYN *loco* advocaat Dany SOCQUET voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Sofie ALBERT *loco* advocaat Thomas RYCKALTS voert het woord voor de tussenkomende partij.

4. 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 6 juni 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het verbouwen en uitbreiden van een voormalig klooster/herenhuis tot studentenresidentie op de percelen gelegen te 3000 Leuven, Kapucijnenvoer 22, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie E, nummers 526p en 524v2.

2

De aanvraag voorziet in de verbouwing van een voormalig klooster/herenhuis (woning Goffaerts) naar een studentenresidentie met 15 kamers. Een latere uitbreiding met garage, die zich links van het gebouw bevindt, wordt gesloopt. Links van het gebouw wordt een nieuw volume opgericht met 31 studentenkamers. Er zal eveneens in een nieuw verbindingsvolume worden voorzien tussen het bestaande gebouw en de nieuwbouw.

Tijdens de hoorzitting worden aangepaste plannen voorgelegd waarna er voor het totale project nog 38 kamers en 5 studio's overblijven.

Het gebouw is ten tijde van de aanvraag opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

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

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg 'L4 Sint-Jacobswijk' in een zone voor aaneengesloten gebouwen, koeren, tuinen en bijgebouwen en in een bouwvrije strook.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 juli 2014 tot en met 5 augustus 2014, worden 5 bezwaarschriften ingediend.

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert op 14 juli 2014 ongunstig:

" . . .

De aanvaag betreft de verbouwing en gedeeltelijke sloop van een neogotisch herenhuis dat is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en er als volgt beschreven is:

Imposante neogotische woning opgetrokken in 1895-1896 naar ontwerp van J. Helleputte in opdracht van Camille Goffaerts, bekend als mecenas van de Leuvense neogotische kunstgilde op het einde van de 19de eeuw. Tussen de koer links van de woning, en de grote tuin achteraan het perceel, lag het atelier van beeldhouwer Benoît Van Uytvanck, met wie Goffaerts geassocieerd was. In 1929 werd het atelier gesloopt in opdracht van toenmalig eigenaar Victor Parein - opvolger van Helleputte als voorzitter van de Belgische Boerenbond - om plaats te maken voor een uitbreiding van de woning naar ontwerp van de Brusselse architect A. Van huffel. In 1939 werd het pand gekocht door de zusters van Liefde, die er tot 1964 de docentenopleiding voor de Verpleegstersschool organiseerden en er heden nog verblijven.

Groot woonhuis in halfopen bebouwing, van twee bouwlagen en vier traveeën onder een complexe leien bedaking. Baksteenbouw met een hoge hardstenen plint met afzaat en horizontaal geleed door muurbanden in witte natuursteen en gesinterde baksteen. Afwisseling van lijstgevels met natuurstenen of houten kroonlijst en risalietvormige trapgevels met schouderstukken. Straat-, zij- en tuingevel worden verder gekenmerkt door tudorboogvormige kruiskloosterkozijnen onder ontlastingssystemen, steekboogvensters, Brugse traveeën, spaarvelden, muurankers en schouwvolumes met in hardsteen uitgewerkte dekstenen. De straatgevel bevat de rechthoekige deur in geprofileerde negblokomlijsting en verder kleurrijke accenten in de vorm van geel en groen geglazuurde tegels in de boogvelden en het chronogram 'AO 1895' in gesinterde bakstenen. In de zijgevel wijzen vier lancetvensters met verspringende dorpels op de positie van de traphal.

Modernistische uitbouw in donkerbruine baksteen (1929) van deels één, deels twee bouwlagen onder een plat dak met getrapte betonnen kroonlijst. Typerend zijn de hoekvensters en de erker op driehoekig grondplan.

Interieur. Van de neogotische inrichting, uitgevoerd door het atelier van Van Uytvanck en Goffaerts, bleven nog heel wat elementen bewaard: schouwen, lambriseringen, parket- en mozaïekvloeren, ingebouwd meubilair en verlichtingselementen, glasramen, smeedwerk, muurschilderingen...

Daarenboven is het pand opgenomen in de Indicatieve selectielijst voor onderzoek in functie van potentiële beschermingen in Leuven-binnenstad. De opname in deze lijst als mogelijk te beschermen monument (en dus mogelijk van nationaal belang) toont aan dat de erfgoedwaarden van het pand minstens lokaal van uitzonderlijk belang zijn.

De afweging erfgoed dient bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van deze aanvraag dan ook uiterst nauwgezet gemaakt te worden.

De plannen voorzien een nieuwbouw die de volledige koer aan de straatkant, links van de gevel, in beslag neemt en die met een glazen volume aan de zijgevel van het neogotisch pand verbonden is. Het pand werd echter als herenhuis met een grote open ruimte links ervan ontworpen. Omdat de zijgevel hierdoor bijzonder zichtbaar is van op de straat, werd deze met veel zin voor kwaliteit ontworpen en afgewerkt.

De voorziene nieuwbouw vernielt de context van het herenhuis. Door het pand in te sluiten gaat haar uitstraling naar de openbare weg verloren.

Dat de verbinding tussen het geïnventariseerde pand en de nieuwbouw wordt uitgevoerd in glas met een vide aan de kant van de zijgevel van het inventarispand, verhelpt hier niet aan: door de nieuwbouw zal het zicht op de zijgevel sowieso nog slechts heel beperkt zijn. Een constructie tegen de gevel –al is deze van glas- verminkt de gevel en doet afbreuk aan haar leesbaarheid als geheel. Nieuwbouw op de koer dient voldoende afstand te houden van de gevel opdat deze leesbaar zou blijven en opdat de uitstraling van het herenhuis niet zou aangetast worden.

In de voorliggende aanvraag wordt de modernistische uitbouw gesloopt. Deze werd in de inventaris opgenomen omwille van zijn documentaire waarde. Het behoud ervan is geen vereiste.

In de inventaris is ook opgenomen dat heel wat elementen van de neogotische inrichting, uitgevoerd door het atelier van Uytvanck en Goffaerts, nog bewaard bleven.

Hiervan is niets aangegeven in de voorliggende bouwaanvraag. Daarom is de impact van de geplande werken op het interieur –en daarmee op de erfgoedwaarden van het gehele pand- niet in te schatten. De aanvraag kan dan ook als onvolledig beschouwd worden.

Onroerend erfgoed adviseert daarom dat de erfgoedambtenaar van de stad een plaatsbezoek brengt om vast te stellen welke interieurelementen met erfgoedwaarden nog aanwezig zijn. Alleen na zo een plaatsbezoek kan de impact van de geplande werken op de erfgoedwaarden van het pand correct beoordeeld worden. De conservatie van het interieur is erg belangrijk bij de afweging van de monumentwaardigheid. Wanneer hierover duidelijkheid is, is ons agentschap steeds bereid om deel te nemen aan verder overleg.

Op basis van de bovenstaande afweging, adviseren wij deze aanvraag ongunstig. Dit advies is richtinggevend voor de afweging erfgoed die voor dit project in het bijzonder – zoals is aangetoond- consciëntieus dient gemaakt te worden.

..."

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 10 oktober 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

"

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige- en verkavelingsvergunning. Er werd(en) meer bezwaarschriften ingediend. Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze Bezwaarschriften het volgende standpunt in.

Naar aanleiding van een aanvraag tot afwijking op de voorschriften van het BPA werd de voorliggende aanvraag onderworpen aan een openbaar onderzoek van 07-07-2014 tot 05-08-2014.

Er werden meerdere bezwaarschriften ingediend.

(...)

Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

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

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

De aanvraag omvat enerzijds het verbouwen van een voormalig klooster tot studentenresidentie en anderzijds het realiseren van een nieuwbouwgedeelte aan de linkerzijde aansluitend tegen de buur links (nr. 24).

Het pand is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en is eveneens opgenomen in de indicatieve lijst met beschermenswaardige panden, opgemaakt voor de stad Leuven.

Het pand Kapucijnenvoer 22 is gelegen in de stadskern van Leuven, op een steenworp van het Sint-Jacobsplein en de Kruidtuin en ligt net buiten kernwinkelgebied.

De lager, later toegevoegde garage en zijbouw aan de linkerzijde wordt in voorliggende aanvraag afgebroken.

De bestaande kloosterresidentie herbergt 10 kamers (8 in de hoofdbouw en 2 in de af te breken zijbouw), de herbestemming naar studentenresidentie herbergt 15 units, waarvan 10 kamers met eigen sanitair en 5 units ingericht als studio. Hiervoor worden enkele raamen/of deuropeningen dicht of open gemaakt.

Aanpalend aan de buur links (nr. 24) wordt een nieuwbouw opgetrokken met kelderverdieping en ondergrondse garage voor 11 wagens, een gelijkvloerse verdieping met 5 studentenkamers en een autolift. Op de eerste — (8), tweede — (6), derde - (8) en zolderverdieping (4), zijn studentenkamers met eigen sanitair ondergebracht.

Tussen deze nieuwbouw en het bestaande gebouw, wordt een glazen corridor opgetrokken, om de verbinding te maken naar beide delen, op het gelijkvloers is deze tot de rooilijn ingeplant, de bovenliggende verdiepingen liggen teruggesprongen tov. de

rooilijn. Dit volume wordt voorzien onder een getrapt dak onder 45°. Tevens wordt in dit glazen volume een centrale traphal voorzien.

Na de verbouwing en de uitbreiding wordt de bebouwde oppervlakte 607,13m2. De verharde oppervlakte in waterdoorlatende klinkers bedraagt 45,54m2, de verharde oppervlakte in niet-waterdoorlatende klinkers bedraagt 141,3m2 en onverharde oppervlakte bedraagt 849,33m2.

2.b. Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening

De bouwplaats is volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij KB van 7 april 1977, gelegen in woongebied met cultureel- historisch 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 gelegen binnen het plangebied van het bijzonder plan van aanleg L4 VI, Sint-Jacobswijk, in zone voor aaneengesloten bebouwing, koeren en tuinen.

Er werd een afwijking aangevraagd op de voorschriften van het BPA omtrent de verplichte dakhelling van 45°. Voorliggende aanvraag voorziet in het volgen van de dakhelling van de bestaande linker buur. Deze afwijking wordt toegestaan, vermits het gebouw hierdoor aansluit aan de bestaande bebouwing.

Het BPA voorziet in de mogelijke bestemming woningen handelshuizen, kantoren, alsook alle andere instellingen zoals kleine huisnijverheid of bergplaatsen, die van die aard zijn dat ze de volkomen rust en de hygiëne der aanpalende panden niet schaden. Theoretisch gezien vallen studio's en kamers ook onder woningen, maar niet in de geest hoe het BPA destijds is opgemaakt waar ruime woongelegenheden mee worden bedoeld.

2.c. Verenigbaarheid met andere voorschriften

 Aanvullend aan het BPA zijn de voorschriften van de algemene bouwverordening (ABL) van toepassing:

De bebouwing op het terrein is geregeld in de voorschriften van het BPA, de aanvraag tot studentenhuisvesting is geregeld in de ABL, hfdst. 6.

In de toelichting wordt vermeld dat studentencomplexen gespreid worden over de stad op locaties waar grondgebonden woningen geen evidentie zijn of worden geïntegreerd in grote gemengde stedenbouwkundige projecten.

In deze aanvraag is niet aangetoond dat deze locatie geschikt is als studentenresidentie, en is tevens voorafgaandelijk niet geselecteerd als geschikte locatie door het college van burgemeester en schepenen.

De locatie is zeker geschikt om grondgebonden woningen te voorzien of eventueel meergezinswoningen, gezien de directe omgeving. De directe omgeving bestaat hoofdzakelijk uit residentiële bewoning (appartementen), een ziekenhuissite en een school.

In het nieuwbouwgedeelte worden de gemeenschappelijke ruimtes zo verdeeld dat de kamers van niv. 1 en 2 en de kamers van niv. 3 en niv. 4 (dakverdieping) respectievelijk als "leefeenheid" functioneren. Weliswaar is duidelijk dat deze afzonderlijk van het bestaande

pand functioneren. De traphal in het nieuw te bouwen glazen volume is gemeenschappelijk, waardoor niet van een leefeenheid kan worden gesproken, zoals bedoeld in art. 6.3.3.

Op de gelijkvloerse verdieping van de nieuwbouw worden 5 kamers ondergebracht welke gebruik maken van de gemeenschappelijke ruimtes in het bestaande pand, waardoor een verbinding is gemaakt tussen de nieuwbouw en het bestaande deel.

Opnieuw is hier duidelijk dat mits het omvormen van 1 kamer op de gelijkvloerse verdieping in de nieuwbouw naar een gemeenschappelijke ruimte, dat ook deze 'leefeenheid' afzonderlijk van het bestaande pand kan functioneren.

Mits die kleine aanpassing fungeren deze 2 gebouwen perfect afzonderlijk als studentenhuisvesting. De toevoeging van het glazen volume tegen de bestaande 3-gevelwoning (klooster), heeft enkel als doel de traphal uit de nieuwbouw te halen om op die manier die bebouwde oppervlakte te maximaliseren voor het voorgestelde programma.

Om deze redenen kan duidelijk NIET gesteld worden dat het nieuwbouwgedeelte onder de noemer van uitbreiding voor de herbestemming van de kloosterresidentie valt. Naar verhouding toe zijn beide delen (nieuwbouw en bestaand) quasi gelijk. De aanvraag voldoet dus ook niet aan art. 6.2.2.

Art 6.2.2. stelt: Als richtnorm voor een project geldt een minimale omvang van 50 kamers bij nieuwbouw, 30 kamers bij verbouwing of herbestemming. Kleinere projecten zijn mogelijk indien kwaliteit / meerwaarde duidelijk kan aangetoond worden of bij herbestemming/verbouwing.

Eveneens wordt toegelicht dat elk project wordt beoordeeld op basis van volgende algemene stedenbouwkundige randvoorwaarden waaronder goede stedenbouwkundige inpassing op vlak van bouwvolume, schaal, architecturale kwaliteit en erfgoedwaarden.

Gezien het verlies van erfgoedwaarden wordt deze herbestemming van de bestaande kloosterresidentie naar studentenresidentie niet toegestaan (zie verder 2.d.).

De aanvraag voldoet niet aan de voorschriften van de ABL.

- De stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg is eveneens van toepassing:
 - Voor de 37 kamers (<18m2) dienen 13 parkeerplaatsen en 37 fietsenstallingen voorzien te worden.
 - Voor de 4 kamers (>18m2) dienen 5 (4+1 extra) parkeerplaatsen en 8 fietsenstallingen voorzien te worden.
 - Voor 5 studio's dienen 6 parkeerplaatsen en 5 fietsenstallingen voorzien te worden.

In totaal dienen er 24 parkeerplaatsen en 50 fietsenstallingen voorzien te worden. De aanvraag voorziet maar 11 parkeerplaatsen en 60 fietsenstalling en voldoet hierbij niet volledig aan de verordening.

2.d. Beoordeling van de externe adviezen

• Er werd een **ongunstig advies** verstrekt door de adviseur monumentenbeleid in de brief van 07-102014.

7

Onderzoek erfgoedwaarden:

Het gebouw aan de Kapucijnenvoer 22 is opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed en wordt hierin als volgt beschreven:

. . .

De inventaris van het bouwkundig erfgoed is opgemaakt voor het hele grondgebied van Vlaanderen en geeft een overzicht van de cultuurhistorisch waardevolle sites op het moment van de inventarisatie.

Het goed in kwestie beantwoordt nog steeds aan de beschrijving waarmee het in de inventaris is opgenomen.

De stad benadrukt de uitzonderlijke erfgoedwaarden van dit pand en de omliggende parktuin in de Kapucijnenvoer. Deze erfgoedwaarden zijn van bovenlokaal niveau. Het pand is dan ook terecht opgenomen in de indicatieve lijst met beschermenswaardige panden opgemaakt voor de stad Leuven en werd uitvoerig beschreven in de oeuvrecatalogus van Joris Helleputte (DE MAEYER J., MAES K. (ed.), Joris Helleputte. Architect en politicus 1852/1925 (oeuvrecatalogus), Leuven, 1998, p. 118-122).

Volgende **erfgoedwaarden** kunnen toegeschreven worden aan het gebouw en zijn tuin:

- Historische waarde als één van de weinige resterende vrijstaande neogotische herenhuizen in Leuven, ontworpen door Joris Helleputte, een belangrijk historisch figuur. Helleputte (1852-1925) was niet alleen een invloedrijke, katholieke politicus maar heeft ook een belangrijke rol gespeeld als architect en als hoogleraar aan de Katholieke Universiteit van Leuven. Van 1874 tot circa 1896 werkte hij ook als zelfstandig architect en ontwikkelde zich tot een van de sleutelfiguren van de katholieke neogotische beweging in het laatste kwart van de 19de eeuw.
- Artistieke waarde als onderdeel van het neogotische oeuvre van Joris Helleputte. De neogotische woning is niet alleen zorgvuldig uitgewerkt aan het interieur, maar bevat bovendien een zeer verzorgde uitwerking van interieurelementen. Dit werd uitgevoerd door het atelier van beeldhouwers Van Uytvanck en Goffaerts (opdrachtgever van de bouw). Ook de waardevolle modernistische uitbreiding door architect Van huffel (architect van o.a. de basiliek van Koekelberg) bezorgt het pand artistieke waarde.
- De sociaal-culturele waarde als docentenopleiding voor de Verpleegstersschool. Bijna de hele naoorlogse elite in de verpleegkunde in België en Belgisch Congo werd hier gevormd.
- De ruimtelijk-structurerende waarde als beeldbepalende driegevelwoning met grote parktuin en herkenbare hoogstambomen (o.a. grote wilde paardenkastanje) in het straatbeeld.
- De natuurwetenschappelijke waarde van de omgevende parktuin.

Bespreking van de aangevraagde werken en afweging van de impact ervan op de erfgoedwaarden:

Voorgeschiedenis

Tijdens de tekoopstelling van het pand werd de adviseur monumentenbeleid van de stad Leuven meermaals gecontacteerd door geïnteresseerde projectontwikkelaars die al dan niet samen met een architect kwamen bespreken wát de mogelijkheden waren voor het pand.

Gezien de hoge erfgoedwaarden (hierboven besproken) werd door de adviseur steeds benadrukt dat vanuit erfgoedstandpunt een functie als studentenhuisvesting onmogelijk is. Het pand leent zich wegens het zorgvuldig en rijkelijk uitgewerkt interieur, met prachtige lambriseringen, binnenschrijnwerk, schouwen, mozaïekvloeren, ingebouwde hoekkasten, smeedwerk glasramen, polychromie op muren en balken absoluut niet tot het opdelen in

studentenkamers/studio's. Het groot aantal voorzieningen (sanitair, keukenunit, gemeenschappelijke ruimtes, ...) nodig voor studentenhuisvesting kan niet anders dan het interieur schade aanbrengen. Daarnaast is de kans te groot dat de erfgoedwaarden van het rijkelijk interieur, exterieur en de tuin dreigen beschadigd te worden door het ondoordacht gebruik van de ruimtes door de studenten.

Vervolgens werd aan de projectontwikkelaars ook steeds meegegeven dat het pand ontworpen werd als driegevelwoning en de linkerzijgevel even waardevol is als de voorgevel en minstens even beeldbepalend is voor de Kapucijnenvoer. Dicht bouwen tot tegen deze waardevolle gevel is vanuit erfgoedstandpunt dan ook niet mogelijk. Er werd dan ook gevraagd een afstand van minimum 6 meter vrij te houden op de verdiepingen, voldoende om de gevel zichtbaar te houden. Ten slotte is ook de kastanjeboom aan de Kapucijnenvoer zeer beeldbepalend. Er werd gevraagd om in een project ten minste uit te zoeken of behoud ervan mogelijk is. Er is op de Kapucijnenvoer immers zeer weinig zichtbaar groen aanwezig.

De projectontwikkelaar en architect die voorliggende aanvraag hebben ingediend hebben geen contact opgenomen met de stad Leuven om te polsen naar de mogelijkheden. De plannen werden ook op geen enkel moment ter voorbespreking voorgelegd. De adviseur monumentenbeleid van de stad Leuven probeerde in het kader van deze aanvraag een plaatsbezoek te regelen om de toestand van het interieur vast te stellen. Dit enerzijds op vraag van Onroerend Erfgoed (zie advies dd. 14/07/2014) en in het kader van de eigen afweging als in het kader van het onderzoek van de bezwaarschriften. Een plaatsbezoek bleek echter niet mogelijk, noch werden gevraagde interieurfoto's doorgestuurd. Uit mondelinge navraag bij Onroerend Erfgoed, buurtbewoners en via de zusters van Liefde, blijkt het interieur vandaag nog steeds vrij gaaf bewaard te zijn. Hier wordt dan ook vanuit gegaan in onderstaande afweging van de adviseur monumentenbeleid.

Aangevraagde werken

De aangevraagde werken betreffen het verbouwen en uitbreiden van het pand aan de Kapucijnenvoer 22 tot studentenhuisvesting.

Het bestaande pand wordt verbouwd tot studentenhuisvesting met 5 studio's, 10 kamers en de nodige voorzieningen hiervoor. De plannen bewijzen dat studentenhuisvesting absoluut niet geschikt is als functie voor dit pand. Hoewel de architect in zijn nota beweert dat het bestaande gebouw volledig behouden blijft, brengt de inrichting van de kamers/studio's duidelijk onvermijdelijk grote schade aan de waardevolle interieurelementen. Er wordt ook op geen enkele manier op de plannen of in de nota vermeld hoe met deze elementen wordt omgegaan.

Begane grond bestaande gebouw:

Op de begane grond wordt de ontvangstruimte omgebouwd tot studentenkamer. Om deze kamer voldoende ruim te maken, wordt een hoogslaper geplaatst en wordt de ruimte onder de waardevolle trap bijgenomen. Hiertoe wordt de open trap dichtgemaakt. Eén van de binnenmuren wordt ook bijna volledig opengebroken. Het is duidelijk dat dit onmiddellijk impact heeft op het waardevolle binnenschrijnwerk, op de sfeer van de traphal, op de vloerafwerking, plafondafwerking,...

De leefruimte aan de straatkant wordt omgebouwd tot studio. Oude foto's van de leefruimte (zie bvb. nieuwsbrief nr. 42 van het Leuvens Historisch Genootschap) tonen waardevolle lambriseringen en een zorgvuldig uitgewerkte schouw. Het plafond wordt ondersteund door prachtig uitgewerkte balken. Door het inbrengen van de sanitaire cel en de keuken kunnen we er alleen maar van uitgaan dat deze elementen beschadigd worden/aan het zicht

9

onttrokken. Bovendien komt bovenop deze sanitaire cel een mezzanine, wat het ruimtegevoel van de kamer teniet doet. Tussen de leefruimte en eetkamer bevindt zich oorspronkelijk binnenschrijnwerk. Dit schrijnwerk lijkt behouden te blijven, maar de opening wordt aan de zijde van de studio wel dichtgemaakt.

De eetkamer wordt TV-hoek. Ook hier stellen we ons vragen over de mate waarin de waardevolle interieurelementen behouden blijven. Hetzelfde geldt voor de leefruimte achteraan die omgebouwd wordt tot gemeenschappelijke keuken. Deze leefruimte bevat volgens oude foto's de meest uitgewerkte afwerking, waaronder ook muurschilderingen van de wapenschilden van de zeven Leuvense geslachten, de Rederijkerskamers den de Schuttersgilden. De ingrepen die hier gepland zijn, zijnde het inbrengen van een keuken, kunnen niet anders dan beschadigingen aanbrengen aan het interieur. De keukenfunctie heeft bovendien meer dan zeker nefaste gevolgen voor de muurschilderingen, die enkel in een ruimte met stabiele relatieve vochtigheid kunnen behouden worden.

De oorspronkelijke dienstruimten links achteraan worden omgevormd tot één studio. We mogen ervan uitgaan dat hier echter minder waardevolle interieurelementen aanwezig zijn.

Verdieping 1 bestaande gebouw:

De kamers op de verdieping worden omgebouwd tot 1 kamer en 3 studio's. Gezien er geen plaatsbezoek plaatsvond en er geen foto's werden toegestuurd noch oude foto's ter beschikking zijn, is het onduidelijk of de verdieping waardevolle interieurelementen bevat. De inbreng van sanitaire cellen en keukenunits met bovenop een mezzanine, doen het ruimtegevoel van de kamers in ieder geval gedeeltelijk teniet. De kapel in de aanbouw van Van huffel wordt geïntegreerd in een studio. Het is onduidelijk of deze kapel waardevolle elementen bevat en wat hiermee gebeurt.

Verdieping 2 en dakverdieping bestaande gebouw:

De oorspronkelijk grote kamers op deze verdieping werden reeds vroeger ingedeeld met lichte wanden. Het zou de verdieping ten goede komen, moest de oorspronkelijke indeling van de kamers terug tot zijn recht gebracht worden. In tegenstelling hiermee, wordt de verdieping ten volle benut om 8 kamers te kunnen herbergen. Het is niet duidelijk welke interieurelementen op de verdiepingen waardevol zijn. Wetende dat de meeste kamers worden voorzien van een hoogslaper op de dakverdieping en overal sanitair wordt ingebracht, kunnen we ervan uitgaan dat dit sowieso impact heeft op de erfgoedwaarde van het pand. De meeste vloeren worden dan ook plaatselijk opengebroken. De draagkracht van de verdieping wordt hier duidelijk overschreden.

Gevels bestaande gebouw en glazen corridor:

De voor- en achtergevel van het gebouw blijft behouden.

De zijgevel links wordt ontdaan van de recentere aanbouw. In plaats van deze aanbouw wordt een glazen tussenbouw geplaatst die circulatie voor de nieuwbouw bevat. Deze glazen uitbouw is even hoog als het bestaande pand en neemt het zicht op de zeer waardevolle en beeldbepalende zijgevel zo goed als volledig weg.

In de voorbesprekingen met andere projectontwikkelaars werd reeds aangehaald dat er op de verdiepingen niet tot tegen het bestaande gebouw kon gebouwd worden en dit vanwege de hoge erfgoedwaarde van de zijgevel die te allen tijde zichtbaar moet blijven als beeldbepalend geheel van op de Kapucijnenvoer.

Het is een algemene misvatting te veronderstellen dat een glazen aanbouw het bestaande gebouw zichtbaar laat. Glas reflecteert en maakt doorzicht meestal onmogelijk. Enkel wanneer binnen licht brandt en het buiten donker is, is inkijk mogelijk. Bovendien heeft de glazen inbouw geen enkele relatie met het bestaande gebouw en is enkel ten dienste van de circulatie van de nieuwbouw links ervan. Het moet mogelijk zijn om de circulatie voor de

nieuwbouw te voorzien in de nieuwbouw zelf en een afstand van 6 meter vrij te laten tussen de twee gebouwen op de verdiepingen.

Nieuwbouw:

De nieuwbouw sluit zoals reeds gezegd te dicht aan op het bestaande gebouw. Vanuit erfgoedstandpunt wordt een afstand van 6 meter opening op de verdiepingen gevraagd. Een ontwerp dat het behoud van de kastanjeboom vrijwaart, zou bovendien een nog grotere meerwaarde hebben.

Advies Onroerend Erfgoed en bezwaren Openbaar Onderzoek

Het advies van Onroerend Erfgoed is ongunstig. De beperkte argumentatie ligt in de lijn van de argumentatie van de adviseur monumentenbeleid van de stad (zie hierboven). Het advies van Onroerend Erfgoed dat de erfgoedambtenaar van de stad een plaatsbezoek zou moeten doen om de aanwezigheid van waardevolle interieurelementen vast te stellen, kon zoals hierboven reeds aangehaald niet gevolgd worden omdat een plaatsbezoek geweigerd werd.

Naar aanleiding van het Openbaar Onderzoek werden er drie bezwaarschriften ingediend die erfgoedargumenten aanhalen om hun bezwaar tegen het project te motiveren. De argumentatie in al deze bezwaarschriften ligt volledig in de lijn van de adviseur monumentenbeleid van de stad. De bezwaarschriften zijn dan ook gegrond.

Conclusie:

Gelet op bovenstaande uitvoerige argumentatie worden de aangevraagde werken ongunstig geadviseerd. De impact op de erfgoedwaarden van dit beschermenswaardige pand is veel te groot. De stad is er echter wel van overtuigd dat in nauw overleg met de adviseur monumentenbeleid en de dienst Bouwen tot een geslaagde oplossing kan gekomen worden die voor alle partijen een meerwaarde biedt.

2.e. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggend project past zich functioneel niet in in zijn directe omgeving. De sociaalcultuurhistorische aspecten worden te zwaar aangetast door voorliggende aanvraag, het neogotisch herenhuis heeft onmiskenbare architectuur- en interieurwaarden. Het zicht op de zeer waardevolle en beeldbepalende zijgevel van de bestaande 3-gevelwoning wordt zo goed als volledig weggenomen. De aanbouw schaadt hierdoor bijkomend het bestaande visueel-vormelijke aspect.

De stadsvilla (3-gevelwoning) met tuin bezit een grote landschappelijke waarde. Een ontwerp dat het behoud van de kastanjeboom vrijwaart, zou een nog grotere meerwaarde hebben waardoor het bestaande ruimtegebruik, de visueel-vormelijke aspecten en het gebruiksgenot van deze site bewaard blijven, dit zowel beschouwd van op de site als beschouwd vanaf de omgeving.

Het BPA voorziet in de mogelijke bestemming woningen handelshuizen, kantoren, alsook alle andere instellingen zoals kleine huisnijverheid of bergplaatsen, die van die aard zijn dat ze de volkomen rust en de hygiëne der aanpalende panden niet schaden. Theoretisch gezien vallen studio's en kamers ook onder woningen, maar niet in de geest hoe het BPA destijds is opgemaakt waar ruime woongelegenheden mee worden bedoeld.

Het ontwerp is hierbij niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en voldoet bovendien niet aan de gebruikelijke stedenbouwkundige regelgeving (zie 2.c.). (...)

het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.

..."

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 17 oktober 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 januari 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

"...

5.7 Beoordeling

. . .

b) De brandweer gaf op 14 juli 2014 een ongunstig advies uit. In dit ongunstig advies zijn een aantal opmerkingen opgenomen die onlosmakelijk verbonden zijn met het al dan niet verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning. Zo voldoet onder meer de noodtrap in de ondergrondse parkeerruimte niet als tweede uitgang. De kamers van de nieuwbouw aan de achterzijde hebben eveneens geen tweede uitgang en zijn ze niet bereikbaar met ladderwagen. Daarnaast worden nog een groot aantal opmerkingen gegeven. Om in overeenstemming te zijn met de wetgeving ter zake dienen de plannen grondig aangepast te worden. Er werd tot op heden geen contact opgenomen met de brandweer om de nodige aanpassingen te bespreken of door te geven. De planaanpassingen kunnen in ieder geval niet binnen deze procedure doorgevoerd worden. De aanvraag komt om die reden niet in aanmerking voor vergunning.

. . .

e) 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. Het pand is bij de stadsdiensten gekend als klooster en kan volgens de verordening opgedeeld worden in meerdere woongelegenheden.

Hoofdstuk 6 voorziet een aantal bepalingen omtrent studentenhuisvestingscomplexen, op niveau van het gebouw en op niveau van de kamer. Deze bepalingen hebben tot doel een groot aantal kamers op relatief korte termijn op een kwalitatieve manier en met een beperkte overlast voor de omgeving op het eigen grondgebied te ontwikkelen. Artikel 6.3.1 min 75% van het aantal woongelegenheden moet kleiner dan 16m² zijn. Voor het totale project zijn er 15 wooneenheden kleiner dan 16m² en 32 wooneenheden groter dan 16m². Voor het gedeelte nieuwbouw zijn er 14 eenheden kleiner dan 16m² en 17 groter dan 16m². Hoewel een aantal kamers slechts minimaal groter dan 16m² zijn is dit in strijd met de bepalingen van de verordening.

Artikel 6.3.2 bepaalt dat elk studentenhuisvestingscomplex is opgebouwd uit leefeenheden met maximaal 15 kamers. Artikel 6.3.3 stelt verder dat elke eenheid moet beschikken over een eigen afsluitbare inkom en een gemeenschappelijke keuken. Gangen van één leefunit mogen niet dienen als exclusieve toegang tot collectieve voorzieningen bestemd voor het hele complex. In dit geval worden de 10 kamers van het bestaande pand samen met 5 kamers van de nieuwbouw als één leefeenheid beschouwd. Niet alleen horen bij deze leefeenheid fysiek ook nog een aantal studio's, de gang van deze leefeenheid ter hoogte van de benedenverdieping in het gedeelte nieuwbouw is eveneens de inkom voor alle andere kamers en studio's en tevens de doorgang naar de tuin en de fietsenstalling. Dit is in strijd met de bepalingen hierover. Door de aanvrager wordt geopperd dat van deze bepalingen kan worden afgeweken. In dit geval zijn er echter geen argumenten om een

afwijking te verantwoorden. Doordat het project een grondige verbouwing betreft waarbij bovendien voor het gedeelte nieuwbouw de nodige ontwerpvrijheid bestaat is de aanvrager in staat het project in overeenstemming te brengen met de bepalingen ter zake en zo een project te realiseren in de geest van de verordening.

f) De afdeling Onroerend Erfgoed stelt in haar ongunstig advies het volgende:

...

De negatieve evaluatie van het behoud van de erfgoedwaarden wordt bijgetreden. Het project voorziet in het bestaande geïnventariseerde pand een aantal studentenkamers en studio's waarbij in de hoge ruimtes telkens een tussenvloer wordt gestoken. Deze mezzanines vergroten de gebruiksoppervlakte van de studentenwoongelegenheden maar zorgen voor een totale miskenning van de erfgoedwaarden. Niet alleen kunnen de klaarblijkelijke intact gebleven afgewerkte interieurs hierdoor verloren gaan, ook de belevingswaarde die onder meer voortvloeit uit de verhoudingen van deze ruimtes wordt door deze mezzanines verstoord. Het is aangewezen te voorzien in een project waarbij het behoud van de ruimtes maximaal vooropstaat en waarbij het behoud van de waardevolle interieurelementen een meerwaarde kan vormen.

Verder kan verwezen worden naar het gedeelte nieuwbouw. Dit gebouw met maximalistisch volume en maximalistisch programma is een verderzetting van het linker aanpalend gebouw. Dit appartementsgebouw is opgetrokken in een eerder banale architectuur en heeft een weinig expressieve gevelgeleding. Hoewel er tegen de onmiddellijke aansluiting met dit pand geen bezwaren zijn, kan worden gesteld dat het maximaal doortrekken van deze architectuur niet wenselijk is naast het imposante neogotische waardevolle gebouw. Er wordt slechts 3,5m afstand gehouden tot het geïnventariseerde pand. Deze afstand wordt bovendien ingevuld met een overgangsvolume met trappenpartii. Dit volume vangt op de benedenverdieping aan in het verlengde van de voorgevels van de aanpalende volumes, en springt op de verdiepingen circa 3,5m naar achter. Deze verspringing zorgt niet alleen voor een breuk in de volumewerking, waarbij het sobere, ondergeschikte karakter dat een dergelijk verbindingsvolume moet hebben verloren gaat, maar ook voor een breuk in de transparantie van het volume, doordat dit uitstekende deel wordt afgewerkt wordt met een (ondoorzichtig) plat dak. Het overgangsvolume zorgt er op die manier voor dat de beide volumes op een onaangepaste manier tegen elkaar worden geplakt, eerder dan dat het een werkelijke overgang vormt die de architectuur en volumewerking van beide gebouwen respecteert.

In het algemeen kan worden gesteld dat een (gemengd) project waarbij studentenkamers eventueel deel uitmaken van het programma en waarbij eveneens nieuwe volumes worden opgetrokken aanvaardbaar is. Er dient echter gezocht te worden naar een programma en een architectuur die aangepast is en dialogeert met de erfgoedwaarden van het bestaande pand. Bijkomend overleg met Onroerend Erfgoed en de stad dringt zich op.

- - -

Conclusie

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

- de brandweer van Leuven bracht op 14 juli 2014 een ongunstig advies uit, een aantal van de opmerkingen hangen samen met grondige planaanpassingen;
- de aanvraag is in strijd met artikel 6.3.2 en 6.3.3 van de algemene bouwverordening met betrekking tot de organisatie in leefeenheden;

 de erfgoedwaarden van het bestaande pand worden onvoldoende behouden, het nieuwe gebouw met overgangsvolume houden onvoldoende rekening met de architectuur en volumewerking van het bestaande waardevolle pand.

. . . .

Na de hoorzitting van 22 januari 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op diezelfde datum gegrond en verleent de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. De verwerende partij beslist:

"...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag beoogt de verbouwing van een bestaand pand met 15 studentenkamers, de afbraak van een eerdere uitbreiding met garage en de bouw van een nieuw volume met 31 studentenkamers. Tevens wordt een nieuw verbindingsvolume tussen het bestaand pand en de nieuwbouw voorzien.

Het nieuw volume sluit links aan tegen het naburig appartementsgebouw, dat met haar zijgevel op de perceelsgrens schuin naar achter loopt. Hierdoor is het nieuw volume vooraan 12.64m breed terwijl het achteraan 15m breed is. Het volume is 13m diep, telt 4 bouwlagen en wordt afgewerkt met een zadeldak, volgens eenzelfde gabariet als het linker aanpalend gebouw. De gevels worden uitgevoerd in oranjerood metselwerk.

Het verbindingsvolume met centrale trap is 3.49m breed en sluit op de benedenverdieping aan op 38cm achter de voorgevellijn van het bestaande en het nieuwe volume. Het volume is hier 11.75m diep. Op de verdiepingen springt het volume naar achter op circa 3,5 m achter de voorgevel, met een diepte van circa 6m. Het volume is opgevat als transparant verbindingsstuk en is afgewerkt met glazen gevels en getrapte platte daken.

In de kelderverdieping van het bestaande volume worden de ruimtes grotendeels behouden. Centraal wordt een bijkomende trap voorzien naar de kelderverdieping van het nieuwe volume, die 2m lager ligt. In het nieuwe volume komt eveneens een lift en een autolift uit. hier worden 11 parkeerplaatsen voorzien. De benedenverdieping van het bestaand volume heeft een inkom met traphal, een gemeenschappelijke keuken met tv-hoek, 2 studio's en 1 studentenkamer met eigen sanitair. Zowel de studio's als de kamer beschikken over een mezzanine. De eerste verdieping telt 3 studio's en 1 studentenkamer met eigen sanitair. De studio's beschikken hier over een eigen mezzanine. Op de derde verdieping tenslotte worden nog 8 studentenkamers ingericht, telkens met eigen sanitair. 5 Kamers op de zolderverdieping beschikken over een mezzanine.

Het nieuw volume heeft op de benedenverdieping een autolift en 5 studentenkamers. De eerste en derde verdieping telt telkens 8 studentenkamers. Zowel op de tweede verdieping als op de dakverdieping wordt een gemeenschappelijke keuken ingericht, hierdoor worden hier respectievelijk slechts 6 en 4 studentenkamers ingericht. In het nieuw volume beschikken alle studentenkamers over een eigen sanitaire cel.

Op 2.25m achter de achtergevel wordt een fietsenstalling voor 60 fietsen ingericht. De parktuin blijft verder bewaard in haar huidige staat.

5.3 Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gelegen in het westen van de binnenstad van Leuven. Het pand is gelegen op een hoekperceel langs de Biezenstraat en de Kapucijnenvoer. De omgeving wordt gekenmerkt door een dichte aaneengesloten bebouwing. Het Sint-Jacobsplein wordt

momenteel gebruikt als openbare bovengrondse parking. Aan de overkant van de Kapucijnenvoer ligt het St-Rafaelziekenhuis.

Het perceel in kwestie is 1500m² groot en heeft een L-vorm. Door de ligging nabij de hoek sluit het perceel achteraan aan tegen de bebouwing langs de Biezenstraat. Op het terrein staat een imposante neogotische woning uit het eind van de 19e eeuw. Deze woning is opgevat als halfopen bebouwing met 2 volwaardige hoge bouwlagen en een grote bruikbare dakconstructie. Het hoofdvolume is circa 12.5 breed en circa 18.5m diep. Op de benedenverdieping sluiten nog achterbouwen aan tot op een diepte van 26.15m. Links van het hoofdvolume werd een uitbreiding met garage opgetrokken.

Het pand wordt in de inventaris van het bouwkundige erfgoed als volgt omschreven:

. . .

5.6 Beoordeling

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.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling en infiltratie van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. De voorzieningen voor recuperatie en buffering van het hemelwater zijn weergegeven op de plannen, de ingevulde aanstiplijsten bevinden zich bij de aanvraag. De aanvrager vraagt een afwijking waarbij een grotere hemelwaterput wordt voorzien in de plaats van een infiltratievoorziening. Hiermee werd door de stad reeds akkoord gegaan. De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen omtrent het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

- b) De brandweer gaf op 14 juli 2014 een ongunstig advies uit. In dit ongunstig advies zijn een aantal opmerkingen opgenomen die onlosmakelijk verbonden zijn met het al dan niet verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning. Zo voldoet onder meer de noodtrap in de ondergrondse parkeerruimte niet als tweede uitgang. De kamers van de nieuwbouw aan de achterzijde hebben eveneens geen tweede uitgang en zijn ze niet bereikbaar met ladderwagen. Daarnaast worden nog een groot aantal opmerkingen gegeven. Om in overeenstemming te zijn met de wetgeving ter zake dienen de plannen aangepast te worden. Tijdens de hoorzitting werden aangepaste plannen aangebracht die op 19 januari 2015 ter goedkeuring werden ondertekend door de brandweer. Er kan dus aangenomen worden dat er zich geen problemen meer stellen met betrekking tot het brandweeradvies. Het is wenselijk dat na uitvoering van de werken contact wordt opgenomen met de brandweer om de nodige controles te laten uitvoeren.
- c) Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het goed is gelegen binnen het bijzonder plan van aanleg L4 Sint Jacobswijk, goedgekeurd op 28 april 2004. Het goed is binnen het BPA gelegen in een zone voor aangesloten bebouwing, in een zone voor

koeren, tuinen en bijgebouwen en in een zone voor bouwvrije strook. De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het gebied.

d) Artikel 1.02 van het BPA bepaalt dat schuine daken steeds een helling van 45° moeten hebben. Het hellend dak heeft een helling van circa 35° en is dus in strijd met dit artikel. Volgens artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen er, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Een dakhelling van 35° is gelijk aan de dakhelling van het linker aanpalende gebouw en kan een betere aansluiting realiseren. Om deze reden kan een afwijking verantwoord worden.

Artikel 1.06 van het BPA stelt dat de totale hoogte van de staande dakramen niet hoger dan 1.2m kan zijn, kroonlijst inbegrepen. De totale hoogte van de dakkapel achteraan bedraagt 2.2m en overschrijdt dus de maximale hoogte. Omdat de dakkapel achteraan zit en op die manier weinig impact op de omgeving heeft kan een hoogte van 2.2m aanvaard worden. Ook hier kan een afwijking op de bepalingen van het BPA overwogen worden.

e) 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. Het pand is bij de stadsdiensten gekend als klooster en kan volgens de verordening opgedeeld worden in meerdere woongelegenheden.

Hoofdstuk 6 voorziet een aantal bepalingen omtrent studentenhuisvestingscomplexen, op niveau van het gebouw en op niveau van de kamer. Deze bepalingen hebben tot doel een groot aantal kamers op relatief korte termijn op een kwalitatieve manier en met een beperkte overlast voor de omgeving op het eigen grondgebied te ontwikkelen. Artikel 6.3.1 min 75% van het aantal woongelegenheden moet kleiner dan 16m² zijn. Voor het totale project zijn er na planaanpassingen 23 wooneenheden kleiner dan 16m² en 20 wooneenheden groter dan 16m². Voor het gedeelte nieuwbouw zijn er 23 eenheden kleiner dan 16m² en 5 groter dan 16m². Gezien een aantal kamers met een grootte van 16.10m² slechts minimaal groter dan 16m² zijn kan hier een afwijking overwogen worden. Ook voor de oppervlaktes van de kamers in de bestaande toestand kan een afwijking gegeven worden. De oppervlaktes zijn hier immers groter omdat er zo minimaal mogelijk aan de ruimtes wordt geraakt om de erfgoedwaarden te behouden.

Artikel 6.3.2 bepaalt dat elk studentenhuisvestingscomplex is opgebouwd uit leefeenheden met maximaal 15 kamers. Artikel 6.3.3 stelt verder dat elke eenheid moet beschikken over een eigen afsluitbare inkom en een gemeenschappelijke keuken. Gangen van één leefunit mogen niet dienen als exclusieve toegang tot collectieve voorzieningen bestemd voor het hele complex. In dit geval worden de 10 kamers van het bestaande pand samen met 5 kamers van de nieuwbouw als één leefeenheid beschouwd. Niet alleen horen bij deze leefeenheid fysiek ook nog een aantal studio's, de gang van deze leefeenheid ter hoogte van de benedenverdieping in het gedeelte nieuwbouw is eveneens de inkom voor alle andere kamers en studio's en tevens de doorgang naar de tuin en de fietsenstalling. Dit is in strijd met de bepalingen hierover. Door de aanvrager wordt geopperd dat van deze bepalingen kan worden afgeweken. In dit geval zijn er echter geen argumenten om een afwijking te verantwoorden. Doordat het project een grondige verbouwing betreft waarbij bovendien voor het gedeelte nieuwbouw de nodige ontwerpvrijheid bestaat is de aanvrager in staat het project in overeenstemming te brengen met de bepalingen ter zake en zo een project te realiseren in de geest van de verordening. Tijdens de hoorzitting worden

aangepaste plannen aangebracht waarbij onder meer op de benedenverdieping 1 kamer wordt opgeofferd ten behoeve van een gemeenschappelijke keuken. Op die manier wordt hier een afzonderlijke leefeenheid gevormd conform de bepalingen van de verordening.

f) De afdeling Onroerend Erfgoed stelt in haar ongunstig advies het volgende:

. . .

De negatieve evaluatie van het behoud van de erfgoedwaarden wordt niet bijgetreden. Het project voorziet in het bestaande geïnventariseerde pand een aantal studentenkamers en studio's waarbij in de hoge ruimtes telkens een tussenvloer wordt gestoken. Deze mezzanines vergroten de gebruiksoppervlakte van de studentenwoongelegenheden maar zijn in principe volledig demontabel. Op die manier blijven de bestaande waardevolle interieurelementen voldoende behouden. Ook de contouren en oppervlaktes van de ruimtes blijven grotendeels bestaan. Het overgangsvolume houdt voldoende rekening met de waardevolle elementen van het bestaande pand. Zo is de dakvorm door de getrapte platte daken aangepast aan de vorm van de linker zijgevel. Door de trap op een afstand van deze gevel te plaatsen kunnen ook de bestaande ramen worden behouden en afgelezen worden in het volume.

De nieuwbouw sluit goed aan bij het bestaande appartementsgebouw links, zowel met betrekking tot de bouwdiepte als het gabariet. Verder houdt het volume voldoende afstand tot het bestaande waardevolle historische gebouw. Het glazen volume heeft een breedte van 3.5m en wordt uitgevoerd met een vide ter hoogte van de linker gevel van het bestaande pand. Op die manier kan een duidelijke scheiding tussen het bestaande pand en het nieuwe volume worden afgelezen. Om het gebouw maximaal als overgangsvolume te laten fungeren wordt opgelegd de voorgevel op de benedenverdieping gelijk te trekken met de voorgevel van de bovenliggende verdiepingen. Op die manier wordt een volwaardige nis gecreëerd tussen het bestaande en nieuwe volume. Doordat er slechts 1 glazen gevel overblijft wordt het gebouw in zijn vormgeving als sober overgangsvolume nog versterkt.

- g) 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 project waarbij nog 38 studentenkamers en 5 studio's worden gerealiseerd met toegangsdeuren op 4 niveaus. De normbepalingen van hoofdstuk 3 zijn van toepassing.
- h) De aanvraag valt onder de toepassing van de stedelijke verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg. Bij een verbouwing moet steeds een vergelijking gemaakt worden tussen het bestaande aantal parkeerplaatsen en de nieuw te realiseren plaatsen.

Artikel 5.4.8 bepaalt dat er 1 parkeerplaats moet worden voorzien per begonnen schijf van 3 kamers die kleiner dan 18m² zijn, 1 parkeerplaats per kamer groter of gelijk aan 18m² en 1 parkeerplaats per begonnen schijf van 3 woonentiteiten groter dan 18m². Verder moet er 1 fietsenstalling per kamer kleiner dan 18m² en 2 fietsenstallingen per kamer gelijk aan of groter dan 18m² worden gerealiseerd. Artikel 5.4.2 bepaalt dat er 1 parkeerplaats en 1 fietsenstalling per woongelegenheid moet worden voorzien. Per schijf van 3 woongelegenheden moet er een bijkomende parkeerplaats gerekend. Er zijn na de planaanpassingen29 kamers kleiner dan 18m², 9 kamers gelijk aan of groter dan 18m² en 5 studio's. Voor de woongelegenheden moeten dus 27 parkeerplaatsen en 33 fietsenstallingen gerealiseerd worden. Er wordt een garage met 11 parkeerplaatsen voorzien. Gezien de ligging nabij het Sint Jacobsplein en de Brusselsestraat met tal van

buslijnen zou hier voor de ontbrekende parkeerplaatsen een toepassing van het belastingreglement kunnen overwogen worden. De toepassing van een belastingsreglement kan niet aan een stedenbouwkundige vergunning worden verbonden. Er wordt wel een voldoende ruime en vlot toegankelijke fietsenstalling voorzien.

i) In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1/03/2013 (BS 29/04/2013) dient er voor de aanvraag een project MER-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een screeningsnota maakt deel uit van het aanvraagdossier. Er wordt ingegaan op de disciplines luchtverontreiniging, waterkwaliteit en –kwantiteit, geluid, en mobiliteit. Uit de projectscreening kan geconcludeerd worden dat met de realisatie van 46 kamers en studio's geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn in de huidige opstelling en rekening houdende met de reeds voorziene maatregelen.

j) In het algemeen kan worden gesteld dat een (gemengd) project waarbij studentenkamers eventueel deel uitmaken van het programma en waarbij eveneens nieuwe volumes worden opgetrokken aanvaardbaar is. In toepassing op artikel 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 aanvaardbare impact. De schaal van het project, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid wijzigen. Door de ligging in de Kapucijnenvoer met dichte bebouwing en een hoge verstedelijkingsgraad is een project van dergelijke omvang echter verantwoord. De aanvraag heeft een aanvaardbare impact op de mobiliteit.

...

BESLUIT

- 1. Het beroep ingediend door Thomas Ryckalts, advocaat Wolvengracht 38 bus 2, 1000 Brussel namens Core NV, aanvrager tegen de weigering van het college van burgemeester en schepenen van Leuven van 10 oktober 2014, verleend aan NV Core, Naamsestraat 9, 3000 Leuven inzake het verbouwen en uitbreiden van een voormalig klooster tot studentenresidentie, gelegen Kapucijnenvoer 22 te Leuven, kadastraal bekend: afdeling 4, sectie E, perceelnummer 526p, 524v2 ontvankelijk te verklaren;
- 2. De aanvraag inzake het verbouwen en uitbreiden van een voormalig klooster tot studentenresidentie, gelegen Kapucijnenvoer 22 te Leuven, kadastraal bekend: afdeling 4, sectie E, perceelnummer 526p, 524v2 te vergunnen, met volgende voorwaarden:
 - de normbepalingen van hoofdstuk 3 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid worden nageleefd;
 - het decreet van 8 mei 2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd;

...'

Dit is de bestreden beslissing.

Ook de LEIDEND AMBTENAAR van het agentschap ONROEREND ERFGOED vordert met een aangetekende brief van 27 maart 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer RvVb/1415/0441/SA/0421.

Bij ministerieel besluit van 29 februari 2016 is het pand waarop de aanvraag betrekking heeft definitief erkend als monument. Tegen dit besluit is door de tussenkomende partij beroep ingesteld bij de Raad van State, op heden is hierover nog geen uitspraak bekend. Tevens werd door de tussenkomende partij een procedure ingeleid bij de burgerlijke rechtbank tot schadevergoeding ingevolge dit beschermingsbesluit.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Standpunt van de partijen

- 1. De verzoekende partij betwist het belang van de tussenkomende partij in de huidige procedure. Zij geeft in een aangetekend schrijven van 26 januari 2017 aan dat zij na de hoorzitting van 24 januari 2017 kennis heeft gekregen van de eigendomsoverdracht van het pand waarop de aanvraag betrekking heeft tussen de NV Core en dhr. Van de Steen Johan en mevr. Debie Martine en dit sinds 25 oktober 2016.
- 2. De tussenkomende partij voert in antwoord op deze exceptie met een aangetekend schrijven van 13 februari 2017 aan dat deze exceptie laattijdig is, aangezien de eigendomssituatie ook kon opgevraagd worden vóór de sluiting van de debatten. Zij stelt dat de exceptie bovendien ongegrond is. Zij voert aan dat een gewijzigd belang geenszins leidt tot een automatische uitsluiting van de tussenkomende partij uit de procedure. Ook al is zij niet langer eigenaar, zij heeft wel degelijk nog steeds een actueel belang. Een ander soort belang dan het initiële belang maakt de tussenkomst immers niet onontvankelijk. De tussenkomende partij voert als belang de morele genoegdoening en een voordeligere uitgangspositie aan bij het bekomen van een schadevergoeding voor de burgerlijke rechter in geval van niet-vernietiging van de verleende stedenbouwkundige vergunning. Zij geeft aan dat door de definitieve bescherming van de woning aan de Kapucijnenvoer 22 de stedenbouwkundige vergunning die in huidig dossier bestreden wordt, niet meer nuttig kan worden uitgevoerd. Enkel en alleen op basis van deze bescherming en de feitelijke onmogelijkheid om de vergunning te benutten is de tussenkomende partij overgegaan tot de verkoop van het pand, procedures bij de Raad van State en de burgerlijke rechtbank werden ingeleid.
- 3. De verzoekende partij blijft in haar aanvullende repliek van 15 februari 2017 bij haar standpunt dat de tussenkomende partij geen actueel belang meer heeft. Zij benadrukt dat het gegeven dat de eigendomsoverdracht haar pas ter kennis is gekomen na de hoorzitting, met name bij de bespreking van het verloop van de hoorzitting. Zij voert verder aan dat er voor de verzoekende partij geen directe aanleiding was om te denken dat mogelijks het pand zou verkocht zijn, daarenboven zijn in het raadpleegbare kadaster nog niet de nieuwe eigendomsgegevens te raadplegen, zodat ook een raadpleging van het kadaster de verkoop niet aan het licht zou hebben gebracht. Verder geeft de verzoekende partij aan dat een morele genoegdoening geen voldoende, actueel en zeker belang vormt. Ook het argument van een voordeligere uitgangspositie vormt geen rechtmatig belang. Door de verkoop heeft de tussenkomende partij volgens de verzoekende partij impliciet, doch zeker afstand gedaan van de verkregen vergunning en dus van haar rechtmatig belang bij het overeind blijven van deze vergunning.

Beoordeling door de Raad

1.

Ten einde de rechten van verdediging te vrijwaren heeft de Raad een heropening van de debatten bevolen. Het tussenarrest van de 14 februari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0570 en de reacties van de tussenkomende partij van februari 2017 en van de verzoekende partij van 15 februari 2017 hebben elkaar gekruist. Met voormeld tussenarrest kregen partijen een aanvullende termijn om hun standpunten kenbaar te maken. Zij hebben daarvan geen gebruik meer gemaakt. Op de zitting van 25 april 2017 lichten de verzoekende partij en de tussenkomende partij toe dat hun standpunten voldoende kenbaar waren door hun aangetekende brieven van 26 januari, 13 en 15 februari 2017 en hernemen zij deze standpunten voor zoveel als nodig.

2.

De tussenkomende partij is de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning. Door het zakelijk en grondgebonden karakter van de vergunning verliest de tussenkomende partij door de verkoop van haar eigendom wel het statuut van vergunninghouder, maar niet het statuut van aanvrager, wat op zich reeds een voldoende belang is om in de procedure tussen te komen.

De exceptie van de verzoekende partij wordt verworpen.

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

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van het Gewestplan Leuven (vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977), van artikel 6.1.2.3. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van een aantal beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder de materiële en formele motiveringsplicht, zoals, voor zover toepasselijk, ook wordt verwoord in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet)

De verzoekende partij stelt dat binnen een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde dient te worden gestreefd naar het behoud van de bestaande toestand. Zij geeft aan dat de tussenkomende partij in haar beroepschrift gericht aan de verwerende partij deze visie beaamt, hierbij verwijzend naar rechtspraak van de Raad van State. De verzoekende partij stelt dat van dit principe slechts kan worden afgeweken indien de panden gedoemd zouden worden te blijven leegstaan en vervallen, hetgeen terzake niet wordt aangetoond. De verzoekende partij besluit haar middel door te stellen dat de verwerende partij bij de afweging van de belangen geen rekening heeft gehouden met de zorg voor het behoud van de bestaande toestand en lijkt slechts de belangen van de tussenkomende partij te behartigen die de bedoeling heeft om de zorg voor het commercieel maximaliseren van de bouwmogelijkheden boven de andere belangen te laten primeren.

2.

De verwerende partij antwoordt dat wel degelijk rekening werd gehouden met de voorschriften van artikel 6.1.2.3 van het Inrichtingsbesluit. Het uitzicht van het hoofdgebouw wordt immers niet gewijzigd en de voor- en achtergevel blijven integraal behouden. Enkel een recente aanbouw wordt afgebroken, die volgens het agentschap Onroerend Erfgoed geen enkele erfgoedwaarde heeft.

Verder stelt de verwerende partij nog dat de verzoekende partij ook niet aantoont dat de bestemming van het gebouw voor studentenhuisvesting strijdig zou zijn met de voorschriften van

het BPA "L4, VI, Sint-Jacobswijk". Ook het college heeft nooit enige strijdigheid met artikel 6.1.2.3 van het Inrichtingsbesluit opgeworpen.

3.

De tussenkomende partij stelt in eerste instantie dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het aangevoerde middel. Immers heeft de verzoekende partij reeds in haar eigen beslissing aangegeven dat de aanvraag conform de gewestplanvoorschriften is.

Ondergeschikt voert de tussenkomende partij aan dat het aangevraagde wel degelijk in overeenstemming is met de gewestplanbestemming. Zo stelt de tussenkomende partij dat het feit dat het perceel gelegen is in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde niet betekent dat aan dit pand geen grondige verbouwingen zouden mogen worden uitgevoerd. Zo dient niet dezelfde gestrengheid aan de dag te worden gelegd als aan gebouwen die als monument zijn beschermd en kan in zekere mate worden toegelaten dat afbreuk wordt gedaan aan de esthetische karakteristieken van de omgeving, ten voordele van de mogelijkheid tot de nuttige heraanwending van panden die anders gedoemd zouden zijn te blijven leegstaan en te vervallen.

Nog wordt door de herbestemming naar studentenresidentie aan het pand een functie gegeven die haar nuttig gebruik en bijgevolg haar voortbestaan voor de toekomst garandeert. De verwerende partij is dan ook terecht tot het besluit gekomen dat het aangevraagde in overeenstemming is met de voorschriften van het gewestplan. De verzoekende partij toont niet aan dat de beoordeling aangaande de "wenselijkheid van het behoud" van de bestaande gebouwen foutief of onredelijk zou zijn.

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomende partij kan niet gevolgd worden waar ze stelt dat de verzoekende partij geen belang zou hebben bij het inroepen van dit middel.

De verzoekende partij heeft in beginsel belang bij een middel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel voor haar een voordeel kan meebrengen, of indien de in het middel aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld. Het enkele feit dat de verzoekende partij bij de beoordeling van de aanvraag in eerste administratieve aanleg een mogelijke strijdigheid met de gewestplanbestemming niet heeft opgemerkt, wil niet zeggen dat zij zich voor de Raad niet kan beroepen op een schending door de verwerende partij van de verordenende voorschriften van het gewestplan.

2.

Het wordt niet betwist dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Artikel 6.1.2.3. Inrichtingsbesluit luidt als volgt:

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

Het wordt op zich ook niet betwist dat de gevraagde bestemming (studentenverblijf) verenigbaar is met de woonbestemming op zich.

Wel betwist de verzoekende partij de wijze waarop de verbouwingen zouden worden uitgevoerd omdat de gekozen verbouwingswijze afbreuk doet aan het gestelde in artikel 6.1.2.3 van het Inrichtingsbesluit.

In woongebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud. Er zal moeten onderzocht worden of de aanvraag past binnen het culturele, historische en/of esthetische karakter van de omgeving. Het behoud van de beeldbepalende elementen staat dan ook voorop in deze bestemmingsgebieden. Het onderzoek naar de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde vormt dan ook een onderdeel van het onderzoek naar de planologische verenigbaarheid met het bestemmingsgebied en vergt dus een andere beoordelingswijze dan de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

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

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

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

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

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

3. Er kan niet ontkend worden dat het aangevraagde de wijziging van de bestaande toestand inhoudt, minstens wat betreft de interne verdeling en opdeling van het pand.

Uit de motieven van de bestreden beslissing kan niet worden afgeleid of de verwerende partij op afdoende wijze heeft onderzocht of de herbestemming en wijziging van de woning Goffaerts wel bestaanbaar is met de bestemming woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Terecht voert de verzoekende partij aan dat bij de beoordeling van een aanvraag gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde dient te worden uitgegaan van een zorg voor het behoud van de bestaande toestand. Concreet houdt dit in dat het waardevolle karakter van de omgeving, en meer bepaald de beeldbepalende elementen in deze omgeving, mee in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient te worden betrokken. Om uit te maken

wat dient te worden verstaan onder deze beeldbepalende elementen, kan het advies van Onroerend Erfgoed uitsluitsel geven. In onderhavig advies wordt onder meer gesteld:

"De plannen voorzien een nieuwbouw die de volledige koer aan de straatkant, links van de gevel, in beslag neemt en die met een glazen volume aan de zijgevel van het neogotisch pand verbonden is. Het pand werd echter als herenhuis met een grote open ruimte links ervan ontworpen. Omdat de zijgevel hierdoor bijzonder zichtbaar is van op de straat, werd deze met veel zin voor kwaliteit ontworpen en afgewerkt.

De voorziene nieuwbouw vernielt de context van het herenhuis. Door het pand in te sluiten gaat haar uitstraling naar de openbare weg verloren.

Dat de verbinding tussen het geïnventariseerde pand en de nieuwbouw wordt uitgevoerd in glas met een vide aan de kant van de zijgevel van het inventarispand, verhelpt hier niet aan: door de nieuwbouw zal het zicht op de zijgevel sowieso nog slechts heel beperkt zijn. Een constructie tegen de gevel –al is deze van glas- verminkt de gevel en doet afbreuk aan haar leesbaarheid als geheel. Nieuwbouw op de koer dient voldoende afstand te houden van de gevel opdat deze leesbaar zou blijven en opdat de uitstraling van het herenhuis niet zou aangetast worden."

De verwerende partij voert volgende argumentatie aan in de bestreden beslissing met betrekking tot de ligging in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde en het advies van Onroerend Erfgoed:

"c) Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het goed is gelegen binnen het bijzonder plan van aanleg L4 Sint Jacobswijk, goedgekeurd op 28 april 2004. Het goed is binnen het BPA gelegen in een zone voor aangesloten bebouwing, in een zone voor koeren, tuinen en bijgebouwen en in een zone voor bouwvrije strook. De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het gebied.

[...]

f) De afdeling Onroerend Erfgoed stelt in haar ongunstig advies het volgende:

[...]

De negatieve evaluatie van het behoud van de erfgoedwaarden wordt niet bijgetreden. Het project voorziet in het bestaande geïnventariseerde pand een aantal studentenkamers en studio's waarbij in de hoge ruimtes telkens een tussenvloer wordt gestoken. Deze mezzanines vergroten de gebruiksoppervlakte van de studentenwoongelegenheden maar zijn in principe volledig demontabel. Op die manier blijven de bestaande waardevolle interieurelementen voldoende behouden. Ook de contouren en oppervlaktes van de ruimtes blijven grotendeels bestaan. Het overgangsvolume houdt voldoende rekening met de waardevolle elementen van het bestaande pand. Zo is de dakvorm door de getrapte platte daken aangepast aan de vorm van de linker zijgevel. Door de trap op een afstand van deze gevel te plaatsen kunnen ook de bestaande ramen worden behouden en afgelezen worden in het volume.

De nieuwbouw sluit goed aan bij het bestaande appartementsgebouw links, zowel met betrekking tot de bouwdiepte als het gabariet. Verder houdt het volume voldoende afstand tot het bestaande waardevolle historische gebouw. Het glazen volume heeft een breedte van 3.5m en wordt uitgevoerd met een vide ter hoogte van de linker gevel van het bestaande pand. Op die manier kan een duidelijke scheiding tussen het bestaande pand en het nieuwe volume worden afgelezen. Om het gebouw maximaal als overgangsvolume te laten fungeren wordt opgelegd de voorgevel op de benedenverdieping gelijk te trekken

met de voorgevel van de bovenliggende verdiepingen. Op die manier wordt een volwaardige nis gecreëerd tussen het bestaande en nieuwe volume. Doordat er slechts 1 glazen gevel overblijft wordt het gebouw in zijn vormgeving als sober overgangsvolume nog versterkt."

Uit voormelde overwegingen blijkt dat de verwerende partij niet ingaat op de argumenten van het agentschap Onroerend Erfgoed met betrekking tot het beeldbepalende karakter van de linkergevel in het straatbeeld en, frappanter, in het geheel geen beoordeling geeft van de impact van de werken op het historisch karakter van de omgeving waarbinnen voorliggend project gelegen is. De enkele stelling dat het goed gelegen is in woongebied en niet in strijd is met de bestemmingsvoorschriften van het gebied kan uiteraard niet aanzien worden als een afdoende toets van de culturele, historische en/of esthetische waarde van het gebied. Minstens had de verwerende partij het historische kader waarbinnen de aanvraag gelegen is dienen te betrekken bij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Uit de bestreden beslissing blijkt echter niet dat de in de omgeving bestaande toestand afdoende is betrokken bij de beoordeling van huidige aanvraag.

Het middel is gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen dienen niet beoordeeld te worden, aangezien ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

VII. KOSTEN

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van nv CORE is ontvankelijk.

Bart VOETS

- 2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 22 januari 2015, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een voormalig klooster/herenhuis tot studentenresidentie op de percelen gelegen te 3000 Leuven Kapucijnenvoer 22, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie E, nummers 526p en 524v2.
- 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 4 juli 2017 door de tweede kamer.
De toegevoegd griffier,	De voorzitter van de tweede kamer,

Hilde LIEVENS