

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0143 van 18 april 2012
in de zaak 2010/0392/A/3/0412

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bert BEELEN
kantoor houdende te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

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
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 23 april 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 11 maart 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van nv [REDACTED], hierna de aanvrager, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 27 november 2009 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een bestaande constructie en het bouwen van een winkel met studentenkamers.

Het betreft percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 6 april 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Liesbeth PEETERS die loco advocaat Bert BEELEN verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. FEITEN

Op 28 augustus 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“slopen van bestaande constructie en bouwen van een winkel met studentenkamers”*.

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’, gelegen in woongebied. De percelen zijn eveneens gelegen binnen het gezichtsveld van het beschermd stadsgezicht [REDACTED].

De percelen zijn niet gelegen binnen 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 4 september 2009 tot 3 oktober 2009, worden vijf bezwaarschriften ingediend, waarvan twee in meerdere exemplaren door verschillende ondertekenaars. In een bezwaarschrift van 2 oktober 2009 vraagt het agentschap RO, afdeling Onroerend Erfgoed de sloop negatief te adviseren.

De brandweer van de stad Leuven brengt op 4 september 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De dienst Huisvesting van de stad Leuven brengt op 15 september 2009 een gunstig advies uit.

Op 20 november 2009 brengt de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven weigert op 27 november 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager.

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 30 december 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 28 januari 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 11 maart 2010, beslist de verwerende partij op 11 maart 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

3. De aanvraag is gelegen binnen het gezichtsveld van het beschermd stadsgezicht [REDACTED]. Een advies van Onroerend Erfgoed ontbreekt in het dossier. Wel werd door Onroerend Erfgoed tijdens het openbaar onderzoek een bezwaarschrift ingediend, dat verwijst naar de historische waarde van het hoofdgebouw. Onroerend Erfgoed wijst erop dat een bescherming onderzocht wordt en vraagt in dit licht de sloop van de bestaande bebouwing ongunstig te adviseren. Onroerend Erfgoed geeft daarbij geen verdere evaluatie van het geplande project.

4. Aangaande de erfgoedwaarde van het pand dient verwezen naar de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het pand komt voor op een lijst van herinventarisatie die loopt in 2010. Op 14 september 2009 werd een voorgaande inventaris vastgesteld, waarin het pand niet werd opgenomen. De maatregelen die van toepassing worden bij opname zijn dus niet van toepassing. Concreet houdt een opname in dat volgens het art. 12/2 §1 er voor het slopen een onroerenderfgoedtoets dient te gebeuren. Dit kan leiden tot een niet-bindend ongunstig advies van Onroerend Erfgoed.

In voorliggend geval betreft het pand een laatclassicistisch ensemble van twee woonhuizen die werden samengevoegd en in het laatste kwart van de 18de eeuw als één geheel gebouwd werden. Dit ter vervanging van een eerder pand 'Vriesland', waarvan er volgens bronnen nog een kern aanwezig zou zijn. In de binnenstad zijn nog talrijke van dergelijke relictten te vinden. Tot op heden werd nog niet overgegaan tot bescherming van dit soort panden. De ontwerplijst heeft in deze geen enkele juridische draagwijdte.

Eén van de basisvoorwaarden die gehanteerd worden om gebouwen tegen het verdwijnen te beschermen (en daar dan ook de nodige tegemoetkomingen aan te verbinden), is dat deze tot de laatst overblijvende restanten van een bepaalde periode behoren. Hier zijn er nog veel panden uit dezelfde periode met eenzelfde architecturale kwaliteit terug te vinden in de binnenstad.

Er zijn geen wettelijke afdwingbare voorschriften die de afbraak kunnen verhinderen. Art. 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit. Hier wegen de culturele gevolgen, het verloren gaan van een laat-18de eeuws ensemble, niet op tegen de economische gevolgen van de beperkingen die een verplichte restauratie van dit pand in een slechtere bouwfysische toestand met zich mee zou brengen.

5. De aanvraag valt onder toepassing van de stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen. Er zijn 19 parkeerplaatsen nodig binnen het project en 48 fietsenstallingen. In de kelder is voorzien in 12 parkeerplaatsen en 46 fietsenstallingen. De beroeper argumenteert hierbij dat gezien de ligging vlakbij de kernwinkelszone (waar geen parkeerplaatsen vereist zijn) het aantal parkeerplaatsen voldoende is. Nog bijkomende parkeerplaatsen zouden ook kunnen ingenomen worden in een nabijgelegen eigendom.

Artikel 6 van de verordening bepaalt dat indien de parkeerplaatsen en fietsenstallingen volgens de verordening (deels) niet aangelegd (of niet kunnen aangelegd) worden, de verplichtingen voortkomend uit deze verordening vervangen worden door de betaling van de door het belastingsreglement ter zake opgelegde verplichting. De incohering van een belasting valt niet onder een stedenbouwkundige beoordeling. Uit ruimtelijk oogpunt is het zo dat de configuratie van het perceel, met kleine oppervlakte op een hoek, maakt dat niet kan voorzien worden in nog meer parkeerplaatsen op het eigen terrein. Gezien de ligging vlak buiten het kernwinkelgebied, waar er een vrijstelling geldt voor parkeerplaatsen, de zeer goede ontsluiting met het openbare vervoer, en het feit dat de aanvrager in staat is de ontbrekende parkeerplaatsen op kleine afstand binnen een ander eigendom te realiseren, kan verwacht worden dat het ontbreken van de benodigde parkeerplaatsen hier niet zal leiden tot een afwenteling op het openbaar domein.

6. De aanvraag valt onder toepassing van de algemene bouwverordening van 31 augustus 2009, van toepassing sinds 1 januari 2010. De aanvraag is in overeenstemming met de regels aangaande de maximaal bebouwbare oppervlakte en andere inplantingsregels. Er ontstaat echter een strijdigheid met het art. 7.1 van het hoofdstuk 2 van de algemene bouwverordening. Art.7.1. bepaalt dat de kroonlijsthoogte van een gebouw niet lager is dan de laatste aanpalende kroonlijst en niet hoger dan de hoogste aanpalende kroonlijst. Hier gaat het om het eerste aanpalende pand langs de [REDACTED] en het eerste aanpalende pand langs de [REDACTED]. De aanvraag voorziet aan de [REDACTED] in een kroonlijst van 12.36m, tegenover de links aanpalende kroonlijst van 11.15m. De eerst aanpalende kroonlijst aan de [REDACTED] is 5.98m hoog. Er is een uitzondering wanneer de aanpalende bebouwing ongewoon hoog of laag is in de straatwand. Hier zijn de aanpalende panden in overeenstemming met wat gangbaar is in de straatwand. Wel komen er in de beide straten verschillende hogere gebouwen voor, wat als motivatie dienstig kan zijn om een afwijking van de de bouwverordening toe te staan. Afwijkingen zijn steeds mogelijk op de bepalingen van hoofdstukken 2 en 3, de betrokken bepalingen vallen onder hoofdstuk 2: Inplanting, volume en uitzicht van gebouwen en hun directe omgeving. Deze afwijkingen kunnen onder meer om reden van de specifieke kenmerken van de site. De motivering zoals opgenomen in het beroepsschrift kan gelijkgesteld worden met de benodigde motiveringsnota.

Langs de [REDACTED] wordt een beperkte verhoging van 1.21m tegenover het aanpalende pand voorgesteld. Gezien de ligging op een hoek kan een kleine markering aanvaard worden, waarbij dient gesteld dat er meer dominante gebouwen in de omgeving aanwezig zijn. Ook kunnen er hogere gebouwen verwacht worden bij het reconversieproject van de ziekenhuissite aan de overzijde van de straat. Aan de [REDACTED] betekent de kroonlijst van 10.35m tegenover de kroonlijsthoogte van 5.98m bij de eerste aanpalende woning een grotere afwijking. Hierbij dient echter gesteld dat verderop in de straat en aan de overzijde hogere bebouwing domineert, en dat nabij de aansluiting plaatselijk het gebouw lager is opgevat. De volumes zijn dus met een verbindend volume losgetrokken van elkaar. Het aantal bouwlagen is in overeenstemming met de richtinggevende bepalingen bij het gewestplan, waarbij een afbouw is voorgesteld aan de [REDACTED]. Het bouwvolume aan de

■ wijkt ook terug vanaf de perceelsgrens met het eerste aanpalende pand aan de ■ en heeft een plat dak, wat maakt dat het geen dominant of overheersend bouwvolume zal worden. In de architectuur is voor een sobere en hedendaagse opvatting gekozen die de integratie nog zal verbeteren. De plaatselijke omstandigheden kunnen de betrokken afwijkingen verantwoorden.

7. Daarnaast dient afgewogen of het betrokken bouwprogramma aanvaardbaar is op deze plaats en de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt. De aanvraag is gelegen op de hoek van de ■ en de ■. De ■ is hier een brede hoofdas in de stad met nog een aanzienlijk aantal handelszaken op deze afstand van de kern, alsook de ■ en het cultureel centrum ■. Dit maakt dat het een zeer drukke straat met een zeer grote draagkracht betreft.

De ■ is een verkeersluwe smalle eenrichtingsstraat met een uitsluitend residentiële aaneengesloten bebouwing. Door de aanwezigheid van voldoende groen in de binnengebieden en dus kwalitatieve tuinen, alsook de aanwezigheid van het nabijgelegen ■, is er een uitgesproken bewoning door (jonge) gezinnen. Dit maakt dat in deze straat de draagkracht lager ligt. Een groot gedeelte van de studentenbewoning, alsook de toegang naar de parkeerkelder verloopt langs deze ■. Gezien het een eenrichtingsstraat betreft zal het uitrijdende verkeer van het project langs een gedeelte van de ■ en de aansluitende eenrichtingsstraat ■ dienen te verlopen. Ook voor de toelevering naar de handelszaak kan een afwikkeling langs de ■ verwacht worden.

De deputatie is van oordeel dat het betrokken bouwprogramma aanvaardbaar is voor de plaats. Een winkelruimte is gepast langs deze belangrijke handelsas. Ook al valt het perceel planmatig net buiten het kernwinkelgebied zoals vastgesteld binnen de algemene verordening, kan vastgesteld worden dat vanaf de ■ tot aan de kruising met de Fonteinstraat de handelsfunctie sterk overheersend is, met ongeveer 4 op 5 panden. Ter hoogte van de aanvraag is daar nog geen enkele uitdunning in vast te stellen, alle aanpalende panden bevatten handels- en/of horecaruimtes. Pas vanaf deze kruising, op ca. 500m vanaf de ■, is er een sterke verdunning van het aantal handelszaken vast te stellen naar ca. 1 op 5 panden, en dit tot aan de kruising met de ■. Voorbij deze dwarse straat, op ca. 850m vanaf de kerk, wordt de ■ een vrijwel homogene woonstraat, met vrij veel studentenbewoning. Een bijkomende handelsruimte van dezelfde grootte-orde als veel voorkomend in de straat kan hier niet tot het overschrijden van de draagkracht van de plaats leiden.

Aangaande de studentenkamers dient gesteld dat dit niet om permanente bewoning gaat, en dat dit bij uitstek een geschikte functie is bij bovenwinkelen. De studentenkamers zijn opgevat met een voldoende comfort en voldoen aan het kamerdecreet. Hier kan aangenomen worden dat deze kamers volledig op de ■ zullen gericht zijn en er weinig beweging weg van de kern langs de ■ kan verwacht worden. In het gebied ten noorden van de ■, waartoe de ■ ontsluiting biedt, bevindt zich geen enkele campus of publieke voorziening die gericht is op studenten, noch handel of horeca. Komende van 12 parkeerplaatsen kan evenmin een grote verkeersstroom verwacht worden. Ook de toelevering van één enkele handelszaak kan niet als dermate belastend ingeschat worden dat het normaal wooncomfort langs de ■ en de ■ zou verstoord worden.

8. Wat betreft het terras ter hoogte van de rechtse perceelsgrens aan de ■ dient gesteld dat dit mogelijk zichten kan bieden op de tuin van de rechts aanpalende woningen. Dit hangt af van de afwerking, zijnde de volledige beloopbaarheid en het al of

niet aanbrengen van terrasschermen of andere hindernissen die een afstand tot de rand van het dak bewerkstelligen. Hierin dient verwezen naar het art. 4.2.22. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waarin is bepaald dat een vergunning steeds wordt afgeleverd onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. De vergunning belet geenszins dat in antwoord op eventuele schending van burgerlijke rechten later nog schermen worden aangebracht of andere middelen om zichten te vermijden.

De deputatie vergunt de aanvraag, om volgende redenen:

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats;*
- de aanvraag voldoet met uitzondering van de aangevraagde kroonlijsthoogtes aan de algemene bouwverordening. Voor de kroonlijsthoogtes kan gezien de specifieke kenmerken van de site een afwijking toegestaan worden;*
- de af te breken panden aan de Lepelstraat zijn niet beschermd en komen niet voor op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, de gegevens uit de ontwerp-lijst voor de inventaris zijn niet van die aard dat een bestemming hier kan afgedwongen worden;*
- het bouwprogramma met een handelsruimte op de benedenverdieping en studentenkamers op de verdiepingen is gepast voor de plaats en overschrijdt de draagkracht van de omgeving niet;*
- de verschuiving van een gedeelte van de parkeerbehoefte naar een ander gebouw in hetzelfde eigendom kan gezien de ligging nabij het kernwinkelgebied en de uitrit langs de rustige [REDACTED] als positief onthaald worden;*
- de voorgestelde bouwprofielen en de architectuur zullen langs beide aanpalende straten tot een goede integratie leiden;*
- de functionele invulling van het gebouw zal leiden tot voldoende verblijfscomfort voor de studenten. De aanvraag voldoet aan het Kamerdecreet.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

Tegen de bestreden beslissing hebben de heer [REDACTED] met een verzoekschrift van 23 april 2010 en de vzw [REDACTED] met een verzoekschrift van 7 mei 2010 eveneens een beroep tot vernietiging ingeleid bij de Raad. Deze zaken zijn bij de Raad bekend onder de nummers 2010/0393/A/3/0470 en 2010/0424/A/3/0382.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend per aangetekende brief van 25 maart 2010. Het voorliggende beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 23 april 2010, is dus tijdig conform artikel 4.8.16, §2, eerste lid, 1°, a VCRO.

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

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij merkt op dat in het verzoekschrift niet wordt aangeduid op welke grond huidige vordering wordt ingeleid.

2.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, 2° VCRO de bij het dossier betrokken vergunningverlenende overheden over een evident belang beschikken om een verzoekschrift bij de Raad in te dienen. Het college van burgemeester en schepenen handelt als bevoegd orgaan voor de stad Leuven.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad stelt uit de aanhef van het inleidend verzoekschrift vast dat het voorliggend beroep wordt ingeleid door de stad LEUVEN, vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen.

Noch uit de beslissing om in rechte te treden van 16 april 2010 van het college van burgemeester en schepenen van de verzoekende partij, noch uit het inleidend verzoekschrift kan worden afgeleid op welk onderdeel van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO de verzoekende partij haar vordering steunt. In repliek op de exceptie van de verwerende partij meent de verzoekende partij in haar wederantwoordnota haar belang te kunnen putten uit artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO.

2.

Overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO beschikt het bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan over het rechtens vereiste belang om een beroep in te stellen bij de Raad.

De Raad merkt echter op dat niet de verzoekende partij, doch wel haar college van burgemeester en schepenen moet worden aangeduid als het bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan. Het in eerste aanleg nemen van een beslissing over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in het kader van de reguliere administratieve procedure wordt, gelet op artikel 4.7.12 VCRO en volgende, immers uitdrukkelijk toevertrouwd aan het college van burgemeester en schepenen en valt in die zin te beschouwen als een beslissing zoals wordt bedoeld in artikel 57, §3, 7° Gemeentedecreet.

De verzoekende partij beschouwt zich dus ten onrechte als een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en kan hieruit bijgevolg geen enkel belang putten. De

omstandigheid dat de verzoekende partij in voorliggende procedure, conform artikel 57, §3, 9° Gemeentedecreet in samenlezing met artikel 193 Gemeentedecreet, wordt vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, doet hieraan geen afbreuk.

3.

Voorgaande vaststelling verhindert echter niet dat de verzoekende partij, als (publiekrechtelijke) rechtspersoon, zich naar het oordeel van de Raad met goed gevolg had kunnen beroepen op artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO om de wettigheid van een vergunningsbeslissing aan te vechten indien blijkt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge die vergunningsbeslissing. De verzoekende partij heeft zulks evenwel nagelaten.

De vordering tot vernietiging is bijgevolg onontvankelijk.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt onontvankelijk verklaard.

2. De kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 18 april 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Hildegard PETTENS

Filip VAN ACKER