

**RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**  
**VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER**

**ARREST**

**nr. S/2013/0046 van 19 maart 2013**  
**in de zaak 1213/0157/SA/3/0138**

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

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

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

*Verzoekende partij  
tot tussenkomst:*

de nv **KINEPOLIS MULTI**  
  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Peter ENGELS, Willem SLOSSE en Katrien DE BOECK  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59  
waar woonplaats wordt gekozen

---

**I. VOORWERP VAN DE VORDERING**

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

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

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

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

## II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 22 januari 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij die in persoon is verschenen, advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Willem SLOSSE die verschijnt voor de verzoekende partij tot tussenkomst, zijn gehoord.

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

## III. TUSSENKOMST

1.

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

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

De verzoekende partij tot tussenkomst heeft hiertoe op de openbare zitting van 22 januari 2013 een nota neergelegd.

2.

De Raad is van oordeel dat een uitspraak over de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

## IV. FEITEN

Nadat het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven op 19 november 2011 de aanvraag voor de verbouwing van een bioscoop en een winkelgalerij heeft geweigerd dient de heer Eddy DUQUENNE namens de verzoekende partij tot tussenkomst op 18 januari 2012 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*VERBOUWING MULTI-SCREEN BIOSCOOP EN SHOPPINGGALERIJ*”.

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

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

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

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

“ ...

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

*Het project omvat het verbouwen van het filmzalencentrum Kinopolis. De bouwplaats is gelegen tussen twee gemeentewegen: Bondgenotenlaan (niveau 0) en Diestsestraat (niveau -1). De inrit tot de bestaande ondergrondse parking (2 ondergrondse bouwlagen) bevindt zich langs de Bondgenotenlaan, de uitrit langs de Diestsestraat. Na de verbouwing bevat het complex een bioscoop met in totaal 1847 zetels en een gelijkvloerse commerciële ruimte van 3109 m<sup>2</sup>. In de ondergrondse parking worden 209 parkeerplaatsen (waarvan 4 voor andersvaliden) en 124 fietsenstallingen voorzien na de werken. De bestaande galerijgang verdwijnt en er wordt een grote commerciële ruimte voorzien op de begane grond langs de Bondgenotenlaan. Vanuit de Bondgenotenlaan zijn er vier bovengrondse bouwlagen. Gezien de bestemming van het complex met name filmzalen is er een sterke variatie in bouwhoogte van de bouwlagen. Dit wordt in de gevel vertaald naar een nagenoeg blind gevelvlak (met uitzondering van de begane grond). De gevel wordt vorm gegeven door een beperkte uitsprong en het voorzien van een aantal televisieschermen langs de zijde van de Bondgenotenlaan. De gevel langs de Diestsestraat blijft nagenoeg ongewijzigd.*

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

*Op de gevelaanzichten worden verschillende reclamepanelen voorgesteld.*

*De gebruikte gevelmaterialen zijn hoofdzakelijk natuursteenpanelen, zijde Bondgenotenlaan.*

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

*De bouwplaats is volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij KB van 7 april 1977 en herzien bij KB van 23 juni 1998, gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Het ingediend project is in overeenstemming met de planologische voorschriften gevoegd bij dit gewestplan (i.c. artikel 5 van het KB van 28.12.1972) betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.*

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

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

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

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

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

*De verordening op aanleggen van parkeerplaatsen buiten de openbare weg is van toepassing. Aangezien de huidige aanvraag een verbouwing betreft wordt het verschil tussen de bestaande en de nieuwe toestand vergeleken. Het aantal zitplaatsen in het bioscoopcomplex daalt met 36 zitplaatsen. Hierdoor zijn er in de nieuwe toestand 4 parkeerplaatsen en 4 fietsenstallingen minder nodig dan in de bestaande toestand. De oppervlakte van de commerciële ruimte wordt vermeerderd met 734 m<sup>2</sup>. Hiervoor zijn er 10 bijkomende parkeerplaatsen vereist ten opzichte van de bestaande toestand en 15 bijkomende fietsenstallingen. In totaal zijn er 6 bijkomende parkeerplaatsen en 11 bijkomende fietsenstallingen vereist ten opzichte van de bestaande toestand. Aangezien er ten opzichte van de bestaande toestand 14 parkeerplaatsen verdwijnen, dienen deze ook mee voorzien te worden in de last van de huidige vergunning. Voor de huidige aanvraag dienen bijgevolg 20 parkeerplaatsen en 11 bijkomende fietsenstallingen te worden voorzien. Er worden geen parkeerplaatsen (bijkomend) voorzien en slechts 8 fietsenstallingen. De huidige aanvraag voldoet niet aan de verordening. Aangezien het om een bestaande situatie gaat, kan er geopteerd worden voor de vervangende belasting. De stelling van de aanvrager dat de helft van de vereiste fietsenstallingen maar dient voorzien te worden aangezien het om een publieke, gratis fietsenparking gaat, is niet correct. Deze vrijstelling geldt enkel voor parkeerplaatsen.*

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

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

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

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

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

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

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

*...*

## *2.h. Toegankelijkheid*

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

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

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

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

*o In de nota en op de plannen zijn de trappen slechts 120cm breed in ruwbouwbreedte terwijl art. 20, §1 een min. ruwbouwbreedte van 125cm voorziet tussen beide trapleuningen. De trappen voldoen **niet** aan art. 20, §1.*

*o Sommige deuren tot de traphallen/liftsassen hebben een breedte < 1.05m. Artikel 22, §2 bepaalt nochtans dat deze ruwbouwbreedte min. 1.05 dient te zijn opdat na afwerking van de wanden een vrije en vlakke doorgangsbreedte van 90cm gegarandeerd is.*

*° Afhankelijk van de aard van de commerciële handelszaken dient voldaan te worden aan art. 28 en 29/01*

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

*Er dient tevens opgemerkt te worden dat de rolstoeltoegankelijkheid (en kinderwagens,...) alles behalve functioneel bruikbaar is. Via de lift moet de andere lift voor de verdiepingen bereikt worden door ofwel via de ondergrondse parkeergarage te rijden ofwel via de*

ganse eerste verdieping te doorlopen. Dit is niet praktisch, maar kan niet als grond van weigering worden ingeroepen. Een aanpassing kan misschien wel dit ongemak verhelpen. De wijzigingen worden juist aangebracht om de toegankelijkheid te verhogen.

2.i. Advies van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar

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

...

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

Het bijgevoegd advies van de brandweer moet nageleefd worden.

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

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

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

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

De bouwvergunning wordt afgeleverd onder voorbehoud van rechten van derden. Er mogen geen nieuwe erfdienstbaarheden ontstaan naar aanleiding van deze vergunning en de eventuele bestaande erfdienstbaarheden mogen niet vervallen of uitgebreid worden.

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

Naar aanleiding van deze vergunning en volgens de stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg, moeten er minimum 20 parkeerplaatsen of garages en minimum 11 fietsenstallingen voorzien worden. De parkeerplaatsen of garages en de fietsenstallingen moeten in overeenstemming zijn met de voorwaarden vermeld in deze verordening. Wanneer de nodige parkeerplaatsen en/of fietsenstallingen niet aangelegd worden of niet kunnen aangelegd worden volgens deze verordening, zal een eenmalige belasting van 6200,00 euro per ontbrekende parkeerplaats en 1200,00 euro per ontbrekende fietsenstalling aan de stad moeten betaald worden.

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

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

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

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

*...*

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

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

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 18 mei 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

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

*“ ...*

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

*d) De gewaagde uitbreiding aan de linkerkant van het gebouw brengt de goede*

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

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

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

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

### Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen: de aanvraag is in strijd met artikel 4.1, hoofdstuk 2 van de algemene bouwverordening



*die stelt dat de bouwdiepte op de verdiepingen maximaal 12m diep kan zijn; de uitbreiding aan de linkerkant van het gebouw brengt de goede ruimtelijke ordening in het gedrang, de visuele impact van de wachtgevel van 15.50m hoog op de aangrenzende tuinen is onaanvaardbaar;*

*de uitbreiding aan de linkerkant van gebouw druist in tegen de weloverwogen optie om een ruimtelijk evenwicht te bewaren tussen het bioscoopcomplex en de omgeving door tot op 4m van de perceelsgrens slechts één bouwlaag te voorzien;*

*h) de aanvraag is in strijd met verordening toegankelijkheid met betrekking tot de breedte van de trappen en de deuren.*

*...*

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

*“ ...*

#### *5.2 Beschrijving van de aanvraag*

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

*De ingang van de bioscoop wordt verplaatst naar de linkerkant van het gebouw. Vanaf een gelijkvloerse inkomzone vertrekt er een roltrap, enkele trappen en een lift tot aan de bioscoop op de verdiepingen. Deze circulatiezone wordt ondergebracht in een nieuw volume, dat paalt aan de linker perceelsgrens. Het nieuwe volume betreft een uitbreiding tot vier bouwlagen die gebouwd wordt op het perceelsgedeelte tot op een diepte van 27.55m. Daarna springt het volume 1.34m naar binnen ten opzichte van de perceelsgrens. Momenteel is hier enkel de benedenverdieping volgebouwd, met daarboven enkele noodtrappen in open lucht. Het nieuwe volume heeft een oppervlakte van circa 128m<sup>2</sup> en wordt afgewerkt met een plat dak en donkerblauwe leien. De kroonlijsthoogte van de gemene muur op de perceelsgrens wordt door de uitbreiding opgetrokken van 5.03m tot circa 15.5m.*

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

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

#### *5.3 Beschrijving van de plaats*

*De aanvraag is gelegen tussen de Bondgenotenstraat en de Diestsestraat in Leuven, beide belangrijke winkelassen tussen het station en de Grote Markt. De plaats is kernstedelijk met een dichte aaneengesloten bebouwing. Het perceel is tussen beide*

straten door het complex volledig ingenomen en volgebouwd. Vooraan, ter hoogte van de Bondgenotenlaan, heeft het volume een kroonlijsthoogte van 17m. Deze hoogte neemt licht af ter hoogte van de Diestsestraat tot 10m boven het maaiveld. Het gebouwcomplex bestaat uit verschillende aaneengesloten volumes, met verschillende kroonlijsthoogtes, en materialisaties.

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

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

...

## 5.6 Beoordeling

...

b)

...

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

c) De aanvraag valt onder de toepassing van de algemene bouwverordening van de stad Leuven. Dit maakt dat zowel aan de inplanting als aan de kwaliteit van de woningen een groot aantal voorschriften zijn verbonden. De aanvraag is in strijd met artikel 4.1, hoofdstuk 2, dat stelt dat de bouwdiepte op de verdieping maximaal 12m kan bedragen. Er kan een afwijking gegeven worden op basis van artikel 3.1, hoofdstuk 1 omwille van de specifieke kenmerken van de site, gebouw of programma. Het bioscoopcomplex neemt immers het volledige perceel reeds in. Een aantal artikels van de bouwverordening worden op die manier danig overschreden. Zo heeft het gebouw tot op een diepte van 22m een hoogte van 20.55m en tot op een diepte van 50m een hoogte van 19.04m.. De beoogde uitbreidingswerken genereren slechts een beperkte bijkomende overschrijding in relatie tot het buitensporige volume dat reeds aanwezig is. Er wordt een uitbreiding voorzien ter hoogte van de linker perceelsgrens. Vanaf een bouwdiepte van 27.55m springt het gebouw 1.34m terug van deze perceelsgrens. Hierdoor blijft de visuele impact gezien vanaf de naastliggende percelen eerder beperkt.

*In de toelichting van de afwijkmogelijkheid van de verordening staat dat bij grote projecten kan afgeweken worden omdat de noodzaak tot inpassing in de omgeving zich soms beperkt tot de randen van het project. Hoewel het gebouw momenteel ter hoogte van deze perceelsgrens een grotere afstand houdt ter hoogte van de tuinen langs de Bondgenotenlaan kan gesteld worden dat deze randen verder op het perceel, ter hoogte van de percelen langs de Diestsesteenweg, eveneens volgebouwd zijn. Het gebouw is in dat opzicht dus reeds in strijd met de filosofie van de verordening.*

*d) Artikel 1A.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt dat de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ontwikkeling, waarbij de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen worden. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele economische, esthetische en sociale gevolgen. In casu dient een afweging gemaakt te worden tussen enerzijds de gevolgen voor de aanpalende tuinen en anderzijds de gevolgen voor het hele complex, en bij uitbreiding de hele buurt.*

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

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

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

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

omvang (circa 5m) en de locatie naast een hoger volume, slechts een minimale impact op de omgeving.

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

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

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

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

Dit is de bestreden beslissing.

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

De verwerende partij en de verzoekende partij tot tussenkomst betwisten het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan. Bijkomend betwist de verzoekende partij tot tussenkomst dat het verzoekschrift een uiteenzetting van de feiten bevat zoals artikel 11, 6° Procedurebesluit vereist.

De Raad is echter van oordeel dat de excepties van de verwerende en verzoekende partij tot tussenkomst slechts onderzocht en beoordeeld dienen te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

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

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij(en) ernstige middelen aanvoert(en) die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

### **A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

*“ ...*

*De verantwoording van het ernstig nadeel start bij de omschrijving van de aanvraag en van de plaats.*

*De aanvraag van KINEPOLIS MULTI nv is door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar nauwkeurig omschreven als volgt:*

*...*

*Diezelfde provinciale stedenbouwkundige ambtenaar beschreef in zijn verslag de plaats als volgt:*

*...*

*Het project van KINEPOLIS MULTI nv gaat derhalve om een enorm bouwwerk dat staat en verder zou worden ontwikkeld te midden van de Bondgenotenlaan, een van de grote winkelassen van Leuven. Onmiddellijk links van dat bouwwerk is ook het pand van verzoekende partij gesitueerd, dat een meer bescheiden omvang heeft, maar eveneens een commerciële bestemming heeft met de verhuring van een handelszaak op de gelijkvloerse verdieping en woningen op de hoger gelegen verdiepingen.*

- Concreet dreigt daar door KINEPOLIS MULTI nv een bijzonder groot nieuw bouwvolume te worden opgetrokken die een onmiddellijke impact heeft op het*

*aanpalende perceel dat eigendom is van verzoekende partij waarop een herenhuis staat dat zijn persoonlijke eigendom is, waarvan de gelijkvloerse verdieping wordt verhuurd aan een handelszaak en waarvan op de twee hogerop gelegen verdiepingen worden verhuurd als woningen.*

*De huurders van de handelszaak en van de woningen dreigen hun interesse in de voortzetting van de huur te verliezen en de huur op te zeggen, wat het ernstige en moeilijk te herstellen nadeel dreigt op te leveren van het verlies van drie goede huurders, met als gevolg evidente persoonlijke economische verliezen lastens verzoekende partij, die er een inkomen van geniet.*

*De huurders van de woningen zullen immers onmiddellijk aankijken tegen een enorme blinde muur die wordt opgetrokken op de scheigrens tot diep achterin het perceel, waardoor de aantrekkelijkheid van de woningen centraal gelegen in de binnenstad grotendeels verloren gaat en leegstand van de verdiepingen boven het handelsgelijkvloers immanent is. Wonen in de binnenstad vereist immers al vele precaire compromissen op het vlak van mobiliteit, groen en rust. Het wijdverspreide fenomeen van leegstand en verkrotting van verdiepingen boven handelszaken is dermate gekend als een fenomeen van ruimtelijke ordening dat het moeilijk te herstellen nadeel op dat vlak geen verdere toelichting behoeft.*

*Voor het handelsgelijkvloers dreigt in de achterliggende tuin elke normale verbondenheid met een op heden nog relatief open binnengebied verloren te gaan.*

- Verder dreigt door KINEPOLIS MULTI nv een bijzonder groot nieuw bouwvolume te worden opgetrokken waarvan de hinder de perken te buiten gaat van betreffende een goed dat in een volgens het gewestplan Leuven is gelegen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde kan worden verwacht.*

*Het bioscoopcomplex en de commerciële galerij van KINEPOLIS MUTLI nv is een dermate atypisch gegeven in de Bondgenotenlaan, zelfs in de hedendaagse winkelstraat, dat het geenszins hoeft te verbazen dat nauwelijks 25 jaar na de oprichting van het complex en de galerij al een volledige reconversie van dit gefaalde project noodzakelijk wordt bevonden.*

*Bovendien valt de aanvraag, zoals de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar zelf ook aangaf, onder de toepassing van de algemene bouwverordening van de stad Leuven, wat maakt dat zowel aan de inplanting als aan de kwaliteit van de woningen een groot aantal voorschriften zijn verbonden, en tot de vaststelling leidt dat de aanvraag principieel in strijd is met artikel 4.1, hoofdstuk 2, dat stelt dat de bouwdiepte op de verdieping maximaal 12m kan bedragen.*

*Theoretisch zou er een afwijking kunnen gegeven worden op basis van artikel 3.1, hoofdstuk 1 van de algemene bouwverordening omwille van de specifieke kenmerken van de site, gebouw of programma, doch in casu blijken geen deugdelijke "specifieke kenmerken" voor te liggen. Integendeel, een redelijke stem in dit dossier zoals de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, de enige die een gemotiveerd standpunt innam besluit zeer beslist als volgt:*

*...*

*De hinder van zulk een bijzonder groot nieuw bouwvolume dat grotendeels voortbouwt op een constructie die zonder vergunning werd opgericht, kan als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel worden aanvaard gezien zij de perken te buiten gaat van hetgeen men in dergelijk gebied mag verwachten.*

*Zo moet worden geconcludeerd dat de visuele en andere belevingsgewijze aantasting onder de vorm van de materiële afbreuk van lucht, licht en zicht van het weloverwogen stedenbouwkundige en ruimtelijke evenwicht dat in de jaren 1980 bij de vergunning van dit complex is nagestreefd om het volume met zes bouwlagen gradueel af te bouwen naar één bouwlaag in de richting van de perceelgrenzen een voldoende ernstig karakter vormt.*

- Daarnaast dreigt door KINEPOLIS MULTI nv een bijzonder groot nieuw bouwvolume te worden opgetrokken waarvan de afbraak die wordt nagestreefd voor een belanghebbende dermate moeilijk is dat het nadeel moeilijk te herstellen is.*

*Overeenkomstig artikel 4.2.22. §1 VCRO heeft een stedenbouwkundige vergunning een zakelijk karakter. Zij wordt verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. KINEPOLIS MULTI nv had er zich kennelijk toe verbonden een akkoord na te streven met de verzoekende partij die nooit een gesprek met KINEPOLIS MULTI nv uit de weg gegaan is. Van KINEPOLIS MUTLI nv moet helaas manifest het tegendeel moet worden vastgesteld, ook al rustte op haar de verplichting om met verzoekende partij overeen te komen.*

*Met inzet van een batterij architecten die eerder gekend zijn voor hun lobbywerk dan voor hun architectuur, en van een advocatenkantoor dat inzake ruimtelijke ordening bijstand verleent aan overheden waaronder in het bijzonder het Vlaamse Gewest, schermt de aanvrager te pas en te onpas met het hogere maatschappelijke goed van een bioscoopcomplex en shopping galerij. Een aantal overheden blijkt voor zulke argumentatie te zijn gezwicht. Het laat zich dan ook aanzien dat de verzoekende partij zonder de schorsing van de tenuitvoerlegging bij wijze van voorlopige voorziening zou aankijken tegen de uitzonderlijk lastige taak de afbraak te realiseren, waarvoor, zoals hieronder zal blijken, ernstige middelen worden aangevoerd.*

*Kennelijk is aan KINEPOLIS MULTI nv niets teveel om haar vergunning door te drukken. Gevreesd wordt dat zij gebruik zal maken van onterecht aangewende drukkrachten, recent nog bewezen op de hoorzitting waar 'zomaar' als gratuiteit werd beweerd dat slechts 5 meter zou worden toe gebouwd en dat de open vluchtrap wel degelijk vergund was en de vergunning de dag voordien nog in het dossier was opgemerkt, wat ze enkel beweerden maar niet bewezen en onmiddellijk werd tegengesproken door de vertegenwoordiger van de stad Leuven die erop wees dat het volledige oude dossier zich in de archieven bevond en dat de trap zeer zeker niet vergund was (zoals door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar als was gesteld).*

*Waarom ging de bestendige deputatie niet onmiddellijk in op deze foutieve bewering? Durfde zij niet omdat het op de hoorzitting met de nodige poespas aangebracht werd door 3 advocaten, 2 architecten en KINEPOLIS MULTI nv zelf? Deze intellectuele oneerlijkheid vormde voor verzoekende partij een zware*

*belediging die blijkbaar toelaatbaar werd geacht.*

*Hierbij wordt opgemerkt dat de aanvrager zelf haar shopping galerij al jarenlang grotendeels laat leegstaan en al jarenlang de tijd neemt voor het opvatten van een passende verbouwing waarvoor zij gedurende lange tijd geen enkel initiatief nam. Hieruit kan worden afgeleid dat de voorlopige voorziening de belangen van de aanvrager geenszins buitensporig zou schaden, al zeker niet in die mate dat dit zou opwegen tegen de belangen die de verzoekende partij kan putten uit haar recht op een voorziening in toepassing van artikel 4.8 VCRO.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*Volgens artikel 4.8.15. VCRO dient de vordering te worden ingesteld bij enig verzoekschrift en kan krachtens artikel 4.8.18.,§2 VCRO slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de bestreden beslissing kunnen verantwoorden, quod non in casu, én dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.*

*Dat wat de eerste voorwaarde van artikel 4.8.18.,§2 VCRO betreft, dient vastgesteld dat de verzoekende partij onvoldoende aantoont dat hij ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een ernstig nadeel zouden dienen te ondergaan, nadeel dat al niet zou kunnen worden hersteld middels de tussenkomst van een annulatiearrest.*

*Uit het onderzoek van de aangehaalde middelen zal tevens blijken dat ook aan de tweede voorwaarde van artikel 4.8.18. §2 VCRO niet wordt voldaan.*

*Voorafgaandelijk dient opgemerkt dat ook al zou de verzoekende partij te dezen beschikken over het rechtens vereiste belang om huidige vordering in te leiden, inzonderheid ingevolge de bepaling van artikel 4.8.11.,§3 VCRO), quod certe non, zulks echter niet volstaat om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zonder meer te bewerkstelligen; immers, de verzoekende partij dient hierbij effectief het moeilijk te herstellen en ernstig karakter van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing aan te tonen, quod non in casu.*

*Uw Raad heeft hierbij bij herhaling geoordeeld dat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld kan worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde 'rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen' die een verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaffen.*

*Daarenboven dient het vermeende nadeel voort te vloeien uit de bestreden beslissing zelf en niet uit een of andere rechtshandeling of toestand, ook niet uit de planologische voorschriften of uit een milieuvergunning, of louter uit het feit dat een planologisch toegelaten bestemming wordt gerealiseerd; immers, het loutere feit dat er in 'iemand's achtertuin' wordt gebouwd, zo dit ten minste gebeurd overeenkomstig de ter plaatse geldende planologische voorschriften, heeft uiteraard niet tot gevolg dat leefomgeving van burens en bewoners die in de omgeving wonen, zou worden aangetast, laat staan*



wederrechtelijk.

*De verzoekende partij dient daarenboven zijn vermeend nadeel te staven met alle mogelijke elementen, gaande van foto's tot verklaringen, plaatsbeschrijvingen, schetsen, plannen,... en kunnen er niet mee volstaan om dit vermeende nadeel in algemene en vage bewoordingen te omschrijven.*

*Verzoeker dient hierbij tevens aan te tonen dat een eventuele vernietiging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning, hopeloos te laat zou komen en het vermeende nadeel aldus niet meer zou kunnen worden hersteld middels de tussenkomst van een annulatiearrest.*

*Verzoeker ter staving van het vereiste moeilijk te herstellen ernstig nadeel al evenmin volstaan met de loutere verwijzing naar het advies in dit dossier van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar; de PSA geeft hierbij zijn mening weer omtrent de planologische verenigbaarheid van de aanvraag en omtrent de inpasbaarheid in de goede plaatselijke ruimtelijke ordening, doch kan zich uiteraard niet uitspreken omtrent een MTHEN dat een omwonende al dan niet zou kunnen ondervinden ingevolge de uitvoering van de toegekende stedenbouwkundige vergunning.*

*Het is de verzoekende partij zelf die een persoonlijk MTHEN dient aan te tonen en zich hierbij niet kan beroep op de hoedanigheid van anderen: aldus zal de eventuele hinder die de bewoners van het pand gelegen Bondgenotenlaan145 niet dienstig kunnen zijn voor verzoeker ter staving van het vereiste MTHEN, evenmin als eventuele hinder die de uitbater van de handelszaak gelegen op de gelijkvloers al zou menen te ondervinden.*

*Hierbij dient onmiddellijk te worden opgemerkt dat noch de huidige bewoners, noch de uitbaters van de handelszaak op de gelijkvloers van het pand gelegen Bondgenotenlaan 145 partij zijn in huidige procedure; zo zij daadwerkelijke hinder zouden dreigen te ondervinden hadden zij mee als verzoekende partijen kunnen optreden, hetgeen echter niet het geval blijkt te zijn.*

*Daarenboven wordt ook door verzoeker, ook al is het niet relevant, geenszins aannemelijk gemaakt dat de bewoners van het pand of de uitbaters van de winkel enige reële hinder zouden dreigen te ondergaan; dat deze huur(en handelshuur) overeenkomst zouden dreigen op te zeggen is wordt vooreerst door geen enkel element gestaafd en blijkt dus een loze bewering te zijn; hoe dan ook wordt geen enkel concrete hinder (vermindering van leefkwaliteit, licht, lucht, bezonning, ...) concreet aangetoond.*

*Hierbij dient dan nog rekening te worden gehouden met de huidige vergunde toestand van het te verbouwen cinema en handelscomplex en zou verzoeker het verschil in 'hinder' met de beide toestanden (voor en na de aanvraag) dienen aan te tonen, wat hij nalaat te doen.*

*In tegendeel, uit de plannen voor de aanvraag en uit de simulatieschetsen (voor en na de uitvoering van de werken) zoals deze worden bijgebracht door de architecten van de aanvrager, blijkt er slechts een beperkt deel van de bestaande scheidingsmuur wordt uitgebreid en dan nog op de eigendom van de aanvrager, waarbij de eigendomsrechten van de buur uiteraard dienen te worden nageleefd. De afgifte van een stedenbouwkundige vergunning doet aan deze nabuurrechten uiteraard geen afbreuk.*

*Verzoeker verwijst hierbij in het beroepsschrift terecht naar de voorschriften van artikel*

4.2.22. §1 VCRO waarin wordt gesteld dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

*Uit de bijgevoegde 'lichtinvalstudie' blijkt ten andere dat de realisatie van het nieuwe project geen significante wijzigingen zal teweegbrengen op de lichtinval op de tuin van het aangrenzende pand nr, 143, waarvan ten andere, het weze herhaald, de benedenverdieping een handelsruimte betreft.*

*Ook wordt door verzoeker nergens aangetoond dat er minder licht, lucht of bezonning zou zijn door de uitvoering van het project op de woonvertrekken; verzoeker poneert een aantal stellingen doch laat volkomen na deze ook maar met een concreet element aan te tonen.*

*Hierbij dient dan nog opgemerkt dat verzoeker enkel een financieel na deel kan aanhalen als eigenaar van het pand; welnu, een financieel nadeel zal perfect kunnen worden hersteld middels de tussenkomst van een eventueel later annulatiearrest; verzoeker toont niet aan dat op dit ogenblik zijn huurders de woning huur of handelshuur zouden hebben opgezegd en dat hij hierdoor een in penibele financiële situatie zou zijn terecht gekomen die niet meer zal kunnen worden hersteld middels de tussenkomst van een vernietigingsarrest van uw Raad.*

*Samenvattend kan worden gesteld dat de verzoekende partij geen enkel concreet bewijselement bijbrengt waaruit al zou dienen te blijken dat de verbouwing van het bestaande complex hem in zijn eigendomsrechten, verzoeker woont immers niet ter plaatse maar in Antwerpen, dermate zou raken dat er sprake kan zijn in zijn hoofde van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.*

*Het vereiste MTHEN vermag uiteraard niet voor te vloeien uit de toepasselijke planologische bepalingen ter plaatse of uit voorheen afgeleverde stedenbouwkundige en andere vergunningen, doch dient voor te vloeien uit de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning.*

*Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft is nu eenmaal gelegen tussen de Bondgenotenlaan en de Diestsestraat in het centrum van Leuven, waar dit perceel op dit ogenblik, voorafgaand aan de uitvoering van de vergunning, reeds volledig is dichtgebouwd.*

*Dat de verzoekende partij dit niet wenselijk acht is best mogelijk, doch de bestaande stedenbouwkundige toestand is het gevolg van de uitvoering van hiertoe voorheen toegekende stedenbouwkundige vergunningen en is aldus niet het gevolg van de thans bestreden vergunning.*

*Feit is daarenboven dat het perceel gelegen is in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan Leuven en dat er geen discussie bestaat omtrent de beoordeling dat de verbouwing van een muti-screen bioscoop en shoppinggalerij aldaar niet in strijd is met de bestemmingsvoorschriften van het woongebied.*

*Het feit dat het complex aldaar kan en mag gebouwd of verbouwd worden vloeit voort uit de bestemmingsvoorschriften dewelke te dezen niet in vraag kunnen worden gesteld en waaruit de verzoekende partij alleszins geen MTHEN kan halen.*

*Nogmaals, het betreft niet de inplanting van een nieuw complex dan wel een verbouwing van een bestaande complex met een uiterst beperkte wijzigende impact op de omgeving.*

*De verbouwing van het complex kan voor de verzoekende partij geen rechtmatig nadeel creëren.*

*De deputatie heeft dan ook in alle redelijkheid kunnen oordelen dat de uitbreidingswerken slechts een beperkte visuele impact hebben doordat de bestaande gebouwen reeds zeer hoog zijn en dat de noordelijke oriëntatie van de tuinen maakt dat de werkzaamheden slechts een minimaal effect hebben op de bezonning, waarbij er wederom wordt op gewezen dat het bestaande gebouwencomplex reeds het volledige perceel inneemt en de gevraagde uitbreidingswerken relatief beperkt zijn.*

*Hoe dan ook zal uw Raad dienen vast te stellen dat de verzoekende partij in niet in slaagt om het vereiste moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan te tonen.*

*Hieruit volgt dat niet voldaan is aan de opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te kunnen bevelen.*

*Die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.*

*...*

3.

De verzoekende partij tot tussenkomst voegt hieraan het volgende toe:

*“ ...*

*3.*

*Vanaf de derde pagina van zijn verzoekschrift poogt de verzoekende partij het vereiste moeilijk te herstellen ernstig nadeel uiteen te zetten.*

*Opgemerkt moet worden dat deze uiteenzetting eerder leest als een zuivere kritiek op de bestreden beslissing dan een omschrijving omvat van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing teweeg zal brengen.*

*Met enige moeite kan tussenkomende partij de volgende drie door verzoekende partij ingeroepen nadelen onderscheiden:*

- Het nieuw op te richten bouwvolume zal een onmiddellijke impact hebben op de woning van verzoekende partij door een aantasting van de woonkwaliteit van de huurders;*
- Huurders dreigen hun interesse te verliezen om de huurovereenkomst verder te zetten met een inkomstenverlies voor verzoekende partij tot gevolg;*
- Het nieuw bouwvolume zou sterk de hinder, dat van een goed in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde kan worden verwacht, overschrijden. Die hinder zou veroorzaakt worden door een vermeende schending van de algemene bouwverordening van de stad Leuven.*

4.

*Doorheen zijn uiteenzetting geeft de verzoekende partij aan dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing beweerdelijk hinder zal veroorzaken voor zijn huurders en dit ten gevolge van “een bijzonder groot nieuw bouwvolume”.*

*Het dient te worden opgemerkt dat vanzelfsprekend alle nadelen die betrekking hebben op de woonkwaliteit niet door verzoekende partij kunnen worden ingeroepen nu deze zelf niet woonachtig is in het pand aan de Bondgenotenlaan en dus ook geen rechtstreekse of onrechtstreekse hinder aangaande woonkwaliteit kan ondervinden ten gevolge van de uitvoering van de bestreden beslissing.*

*Het betreffen geen persoonlijke moeilijk te herstellen ernstige nadelen.*

5.

*Voorts stelt de verzoekende partij dat hij, gelet op het feit dat de huurders dreigen hun interesse in de voortzetting van de huur te verliezen, een inkomstenverlies zal lijden:*

*“De huurders van de handelszaak en van de woningen dreigen hun interesse in de voortzetting van de huurt e verliezen en de huur op te zeggen, wat het ernstig en moeilijk te herstellen ernstig nadeel dreigt op te leveren van het verlies van drie goede huurder, met als gevolg evidente persoonlijke economische verliezen lastens verzoekende partij, die er een inkomen van geniet”*

*Ter zake kan verwezen worden naar de vaststaande rechtspraak van de Raad van State en van Uw Raad die zeer duidelijk aangeven dat het lijden van een zuiver financieel nadeel nooit kan worden aangemerkt als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, nu dit, behoudens wanneer dit uitdrukkelijk door de verzoekende partij wordt aangetoond (in casu quod non!), steeds te herstellen valt:*

...

6.

*In conclusie moet besloten worden dat beweerdelijke nadelen die de verzoekende partij aanhaalt, nadelen zijn (zo zich deze al zouden voordoen quod non zoals hierboven aangeduid) dewelke hij niet persoonlijk zal ondervinden nu hij zelf niet woonachtig is in de woning aan de Bondgenotenlaan, hetzij niet moeilijk te herstellen zijn, nu het een louter financieel nadeel betreft, met name het beweerdelijke verlies aan huurinkomsten.*

*Ook het beweerdelijk financieel nadeel, met name het feit dat hij een inkomstenverlies zou lijden, kan niet worden aanvaard nu dit geen moeilijk te herstellen nadeel uitmaakt.*

7.

*Bovendien moet worden opgemerkt dat de verzoekende partij geen enkel concreet stuk bijbrengt waaruit blijkt hoe de woning waarvan hij eigenaar is, zich verhoudt tot het perceel van de aanvraag of hoe de beweerdelijke nadelen zich zouden manifesteren.*

*Verzoekende partij schiet dan ook te kort in zijn concretiseringsplicht door geen enkel stuk bij te brengen, zelfs geen foto of een luchtfoto.*

*Tenslotte dient de verzoekende partij overeenkomstig de concretiseringsplicht ook aan te geven waarom de beweerdelijke nadelen moeilijk te herstellen zijn:*

...

*Het feit dat een nadeel al ernstig zou zijn, is ter zake niet voldoende om over te kunnen gaan tot de schorsing.*

...

*Ook dit toont de verzoekende partij niet aan.*

8.

*In zoverre het moeilijk te herstellen ernstig nadeel betrekking heeft op de vermeende schending van het algemeen bouwreglement van de stad Leuven, moet de vordering tot schorsing worden afgewezen. Zo oordeelde Uw Raad reeds eerder dat de mogelijke verkeerde toepassing van de voorschriften van een BPA niet kan worden beschouwd als een nadeel in de zin van artikel 4.8.13 VCRO.*

*De mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing, ongeacht de aard van die onwettigheid, levert op zich geen nadeel op dat voldoende ernstig is. Voormeld arrest geldt a fortiori ook voor een vermeende verkeerde toepassing van een algemeen bouwreglement, welke verkeerde toepassing in casu bovendien niet aanwezig is.*

*De mogelijke onwettigheid van een bestreden beslissing betreft een discussie over de ernst van het aangevoerde middel en maakt bijgevolg geen nadeel uit dat de voor de schorsing vereiste graad van ernst vertoont.*

9.

*Er is geen sprake van een persoonlijk moeilijk te herstellen ernstig nadeel zodat de vordering tot schorsing dan ook dient te worden afgewezen.*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partij dient aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad

bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

De verzoekende partij stelt dat zij eigenaar is van het pand dat links paalt aan de te verbouwen bioscoop en winkelgalerij en dat zij op de gelijkvloerse verdieping een handelszaak verhuurt en op de hoger gelegen verdiepingen woongelegenheden.

De verzoekende partij voert aan dat door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, de huurders zullen aankijken tegen een enorme blinde muur die, tot diep achterin het perceel, wordt opgetrokken tegen de perceelsgrens. Tevens zou ‘... *elke normale verbondenheid met een op heden nog relatief open binnengebied...*’ verloren gaan.

Het pand van de verzoekende partij zou ingevolge deze nadelen minder aantrekkelijk worden waardoor de huurders hun interesse in een voortzetting van de huur dreigen te verliezen en de huur zullen opzeggen, wat voor de verzoekende partij een verlies aan inkomsten zou betekenen.

3.

De Raad stelt samen met de verwerende partij vast dat de verzoekende partij heeft nagelaten om voldoende concrete en precieze gegevens aan te brengen die de Raad toelaten om de ernst van de ingeroepen nadelen daadwerkelijk te onderzoeken en te beoordelen. De verzoekende partij heeft aan haar verzoekschrift geen enkel stuk toegevoegd die deze nadelen op enige wijze staven.

De verzoekende partij kan alvast niet nuttig verwijzen naar de omstandigheid dat haar huurders zullen aankijken op een blinde muur aangezien dit geen persoonlijk nadeel is in hoofde van de verzoekende partij. De stelling dat de huurders van de verzoekende partij het pand ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing minder aantrekkelijk zullen vinden en de huur zullen opzeggen, overstijgt als potentieel nadeel het niveau van de loutere hypothese niet en vertoont derhalve geenszins de voor de schorsing vereiste graad van ernst.

Bovendien is een verlies aan inkomsten als gevolg van de gebeurlijke opzegging van een huurovereenkomst, een financieel nadeel dat principieel herstelbaar moet worden geacht. De verzoekende partij toont het tegendeel overigens niet aan.

In zoverre de verzoekende partij meent dat ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing ‘... *elke normale verbondenheid met een op heden nog relatief open binnengebied...*’ verloren zal gaan, is de Raad van oordeel dat vermeld nadeel, nog los van de vraag of het voldoende persoonlijk kan genoemd worden, veeleer betrekking lijkt te hebben op de mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing, wat een discussie over de grond van de zaak betreft en op zich niet als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan aangemerkt worden.

4.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

## **B. Ernstige middelen**

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partij niet voldoende aantoont dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te

herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

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

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de tweede kamer, voorgezeten door mevrouw Hilde LIEVENS.
3. Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1213/0157/SA/2/0138.
4. De uitspraak over de kosten en over het verzoek tot tussenkomst van de nv KINEPOLIS MULTI worden uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 19 maart 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER,                    voorzitter van de derde kamer,  
met bijstand van

Katrien VISSERS,                toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER