

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE TWEDE KAMER

ARREST

nr. S/2015/0097 van 28 juli 2015
in de zaak RvVb/1415/0441/SA/0421

In zake: de **LEIDEND AMBTENAAR** van het Agentschap Onroerend Erfgoed

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bart STAELENS
kantoor houdende te 8000 Brugge, Stockhouderskasteel, Gerard
Davidstraat 46 bus 1
waar woonplaats wordt gekozen

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

*Tussenkomende
partij:* de nv **CORE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Thomas RYCKALTS
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolvengracht 38, bus 2
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 27 maart 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 22 januari 2015.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 10 oktober 2014 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een voormalig klooster/herenhuis tot studentenresidentie.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 3000 Leuven, Kapucijnenvoer 22 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie E, nummers 526p en 524v2.

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 repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 7 juli 2015, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yasmine VUYLSTEKE die loco advocaat Bart STAELENS verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat John TOURY die loco advocaat Dany SOCQUET verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Thomas RYCKALTS die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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 uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO, het DBRC-decreet en het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De nv CORE verzoekt met een aangetekende brief van 1 juni 2015 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 16 juni 2015 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten over de vordering tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is slechts aan de orde 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

Op 6 juni 2014 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de verbouwing en uitbreiding van een voormalig klooster tot studentenresidentie”*.

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 opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

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

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 13 december 1973 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg 'L4 Sint-Jacobswijk', meer bepaald in een zone voor aaneengesloten gebouwen, koeren, tuinen en bijgebouwen en in een bouwrijpe strook.

De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

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

Het Agentschap Onroerend Erfgoed brengt op 14 juli 2014 het volgende ongunstig advies uit:

“...

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 kruis- en kloosterkozijnen onder tudorboogvormige ontlastingssystemen, steekboogvensters, Brugse traveeën, spaarvelden, muurankers en schouwvolumes met in hardsteen uitgewerkte dekstenen. De straatgevel bevat de rechthoekige deur in geprofileerde neablokomlijsting 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 inventaris pand, 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 van de stad Leuven weigert op 10 oktober 2014 de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partij.

De tussenkomenende partij tekent tegen deze beslissing 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 een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

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 ladderwagens. 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 wooneenheden.

Hoofdstuk 6 voorziet een aantal bepalingen omtrent studentenhuysvestingscomplexen, 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 wooneenheden 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 studentenhuysvestingscomplex 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 ontwerprijheid 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 miskening 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 trappenpartij. 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 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 dialogueert 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 beslist de verwerende partij op 22 januari 2015 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

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 oranje-rood 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 tussentwischen 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-Rafaëlziekenhuis.

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 19^e 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 aanstijlijsten 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 brandweeraadvies. 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 wooneenheden.

Hoofdstuk 6 voorziet een aantal bepalingen omtrent studentenhuysvestingscomplexen, 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 wooneenheden 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 studentenhuysvestingscomplex 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 woongelegenheden moet worden voorzien. Per schijf van 3 woongelegenheden moet er een bijkomende parkeerplaats gerekend. Er zijn na de planaanpassingen 29 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.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven heeft met een aangetekende brief van 27 maart 2015 bij de Raad een beroep ingesteld dat strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer RvVb/1415/0430/A/0412.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij betwist de hoedanigheid van de verzoekende partij bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en dus de ontvankelijkheid ervan.

Deze exceptie moet slechts onderzocht en beoordeeld 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

Krachtens artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit kan de Raad de schorsing van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er een hoogdringendheid voorhanden is en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt vooreerst dat de hoogdringendheid in samenhang moet gelezen worden met wat in rechte wordt aangevoerd.

De verzoekende partij wijst er op dat het herenhuis opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en dat het gebouw tevens opgenomen is in de indicatieve selectielijst voor onderzoek in functie van potentiële beschermingen in de binnenstad van Leuven. Volgens de verzoekende partij zullen de geplande werken de erfgoedwaarde van het gebouw aantasten.

De verzoekende partij motiveert de hoogdringendheid als volgt:

“... ”

Gezien het thans bestreden besluit uitdrukkelijk aangeeft dat van de vergunning vanaf de 36ste dag na de dag van de aanplakking gebruik mag worden gemaakt, dreigt één en ander onomkeerbaar te worden.

De afbraak van een gebouw met ontegensprekelijk veel erfgoedwaarde, dreigt de verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel toe te brengen.

Onderhavige vordering is hoogdringend.

“... ”

De verzoekende partij stelt verder dat de bestreden beslissing de uitoefening van haar bestuurstaak, meer in het bijzonder het onderzoeken, inventariseren en beschermen van onroerend erfgoed, verhindert. Zij wijst hierbij op haar ongunstig advies waarin de erfgoedwaarden worden opgelijst.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij niet op een concrete wijze aantoont dat zij door de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zal lijden. Het is voor de verwerende partij niet duidelijk hoe de werking van de diensten van de verzoekende partij in het gedrang zullen worden gebracht indien de bestreden beslissing wordt uitgevoerd.

Volgens de verwerende partij is het gebouw op datum van het indienen van haar antwoordnota nog steeds niet beschermd, hetgeen volgens haar een negatie inhoudt van wat de verzoekende partij door middel van de schorsingsprocedure wenst aan te tonen. Daarenboven wordt het te verbouwen herenhuis niet afgebroken, enkel de latere uitbreiding met garage wordt afgebroken.

Verder stelt de verwerende partij dat het advies van de verzoekende partij geen bindend karakter heeft en dat dit advies niet deugdelijk en niet afdoende gemotiveerd is. De verzoekende partij overweegt in dit advies immers dat zij zelf over onvoldoende informatie beschikt om een gefundeerd advies te verlenen. In het advies stelt de verzoekende partij dat de erfgoedambtenaar van de stad Leuven middels een plaatsbezoek moet vaststellen welke interieurelementen met erfgoedwaarde nog aanwezig zijn. Voorafgaand aan de bestreden beslissing heeft er echter geen dergelijk plaatsbezoek plaatsgevonden.

Wat de afbraak van de uitbreiding met garage betreft, stelt de verwerende partij dat de verzoekende partij in haar advies zelf besluit dat het behoud geen vereiste is.

Er is dan ook volgens de verwerende partij geenszins sprake van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

3.

De tussenkomende partij voert aan dat de verzoekende partij aan de hand van concrete gegevens dient aan te tonen dat de hoogdringendheid zijn oorzaak vindt in de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens de tussenkomende partij is er vooreerst geen sprake van hoogdringendheid. Het kloostergebouw/herenhuis wordt immers niet gesloopt, het enige wat gesloopt wordt is de later aangebouwde garage waarvan het behoud volgens het advies van de verzoekende partij geen vereiste is. In zoverre de verzoekende partij haar hoogdringendheid put uit het waardevolle interieur, wijst de tussenkomende partij er op dat dit interieur reeds gesloopt werd zodat er geen sprake is van enige hoogdringendheid. Verder merkt de tussenkomende partij op dat de indicatieve selectielijst voor onderzoek in functie van potentiële beschermingen panden bevat waarvan de erfgoedwaarde nog nader dient onderzocht te worden. Deze lijst bevat dan ook geen bewijskracht omtrent de erfgoedwaarde van het gebouw.

Daarnaast stelt de tussenkomende partij dat de vermeende hoogdringendheid te wijten is aan het eigen stilzitten van de verzoekende partij. Volgens de tussenkomende partij staat het pand reeds geruime tijd op de indicatieve lijst voor potentiële beschermingen en stond het gebouw geruime tijd leeg alvorens het verkocht werd aan de tussenkomende partij. Pas wanneer een stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd, kwam de verzoekende partij in actie. De hoogdringendheid is dan ook te wijten aan het eigen stilzitten van de verzoekende partij. De

tussenkomen de partij voegt hier nog aan toe dat de interieurelementen reeds verwijderd werden en dat het voormalige klooster niet wordt gesloopt, maar wordt geïntegreerd in een nieuwbouwproject dat het voortbestaan van dit gebouw garandeert. Aan de vereiste van hoogdringendheid is dan ook niet voldaan.

Ten slotte overweegt de tussenkomen de partij dat de verzoekende partij uit de omstandigheid dat een beschermingsdossier lopende is voor het gebouw onterecht een eigendomsbeperking afleidt. Het gebouw is immers tot op heden niet beschermd zodat er geen verbod geldt om verbouwwerken uit te voeren. De eigendomsbeperking die de verzoekende partij wenst op te leggen is immers in strijd met artikel 1 van het Eerste Protocol bij de Europese Conventie tot bescherming van de Rechten van de mens.

Beoordeling door de Raad

1.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige bestuursrechtscollages heeft een wijziging aangebracht in de schorsingsvoorwaarden. Sinds 1 januari 2015 moet een verzoekende partij, om de schorsing van de tenuitvoerlegging van een bestreden beslissing te bekomen, minstens één ernstig middel aanvoeren en aantonen dat er sprake is van hoogdringendheid.

De verzoekende partij die zich op de hoogdringendheid beroept, dient, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting te geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is, gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Op de verzoekende partij rust de bewijslast om in concreto, met voldoende aannemelijke en precieze gegevens, in het licht van de door haar gevreesde nadelige gevolgen van de bestreden beslissing, aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van deze nadelen te voorkomen. De verzoekende partij zal dus moeten aantonen dat, mocht zij moeten wachten op het resultaat van de vernietigingsprocedure, zij geconfronteerd zal worden met een welbepaalde schade van een zekere omvang, of met ernstige ongemakken of nadelen. Deze nadelige gevolgen moeten bovendien hun exclusieve oorzaak vinden in de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en mogen niet nadelig beïnvloed zijn door het eigen gedrag van de verzoekende partij.

2.

De verzoekende partij motiveert de hoogdringendheid vanuit de omstandigheid dat van de stedenbouwkundige vergunning vanaf de 36ste dag na de dag van aanplakking gebruik mag worden gemaakt. Verder stelt zij dat haar bestuursopdracht wordt verhinderd door de bestreden beslissing, zij staat immers in voor het onderzoek, de inventarisering, het beheer, het beschermen en het vergaren van informatie omtrent het bestaande onroerend erfgoed.

3.

Op de openbare zitting van 7 juli 2015 legt de tussenkomen de partij een document neer waaruit blijkt dat de Vlaamse minister van Buitenlands Beleid en Onroerend Erfgoed op 5 juni 2015 tot de voorlopige bescherming als monument is overgegaan van “de woning Goffaerts met tuin in Leuven”, gelegen te Kapucijnenvoer 22.

De tussenkomen de partij verklaart dat zij, zolang er op het onroerend goed een beschermingsmaatregel rust, niet zal overgaan tot uitvoering van de bestreden vergunning.

Gelet op dit akkoord tot het niet uitvoeren van werken tot zolang er op de tussenkomen de partij een instandhoudingsplicht rust ingevolge de voorlopige bescherming van het onroerend goed, dient de Raad vast te stellen dat er op dit ogenblik geen hoogdringendheid voorhanden is.

Een uitspraak over de vordering tot vernietiging kan, gelet op de concrete omstandigheden van het dossier, naar het oordeel van de Raad volstaan om de belangen van de verzoekende partij te vrijwaren.

Bovendien kan op elk ogenblik in de procedure een nieuwe vordering tot schorsing worden ingediend wanneer nieuwe elementen de hoogdringendheid zouden rechtvaardigen.

4.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat er momenteel geen hoogdringendheid aanwezig is, 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 uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 28 juli 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS