

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0210 van 23 mei 2012
in de zaak 1112/0230/SA/4/0197

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

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

verzoekende partij

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Michel VAN DIEVOET
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolstraat 56
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij :*

de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Jan BERGÉ en Justin SIMENON
kantoor houdende te 3000 Leuven, Naamsestraat 165
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 24 november 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 6 oktober 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 10 juni 2011 ingewilligd. De deputatie heeft aan de tussenkomen partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het afbreken van een eengezinswoning.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

In het arrest van 15 februari 2012 met nummer S/2012/0028 werd de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uitgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 18 april 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Johan VANSTIPELEN die loco advocaat Bert BEELEN verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Filip VAN DIEVOET die loco advocaat Michel VAN DIEVOET verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Justin SIMENON die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

III. TUSSENKOMST

De bvba [REDACTED] vraagt met een op 22 december 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 11 januari 2012, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 1 maart 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het afbreken van een eengezinswoning voor het bouwen van een duplexwoning en 19 studentenkamers”*.

De aanvraag beoogt de afbraak van de bestaande eengezinswoning met onafgewerkte linker zijgevel in functie van een nieuwbouw over het vrijgekomen en het links aanpalend, momenteel nog braakliggend perceel.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’, gelegen in woongebied. Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 maart 2011 tot en met 14 april 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 24 mei 2011 een ongunstig advies uit omdat de afzonderlijke aanvraag voor de nieuwbouw ongunstig geadviseerd is en omdat dient vermeden te worden dat braakliggende percelen voor onbepaalde tijd onbebouwd blijven.

De verzoekende partij weigert op 10 juni 2011 om voormelde reden een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 14 juli 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 20 september 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 6 oktober 2011 beslist de verwerende partij dezelfde dag om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De bestreden beslissing wordt als volgt gemotiveerd:

“ ...

- *de afbraak van een oude woning zonder bijzondere erfgoedwaarde, met tot doel een perceel bouwrijp te maken, is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats;*
- *de aanvraag dient in samenhang met de beroepsprocedure inzake de aanvraag voor het bouwen van een nieuwbouw studentenwoning met een gezinswoning bekeken te worden, waarbij deze aanvraag voor vergunning in aanmerking komt.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

De verwerende partij heeft op 6 oktober 2011 aan de tussenkomende partij met betrekking tot de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving a [REDACTED] een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een duplexwoning en 19 studentenkamers.

Tegen deze beslissing heeft de verzoekende partij bij de Raad met een aangetekende zending van 24 november 2011 eveneens een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging ingesteld.

Deze zaak is bekend bij de Raad onder het nummer 1112/0229/SA/4/0196.

In het arrest van 15 februari 2012 met nummer S/2012/0027 werd de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uitgesteld.

In het arrest van 23 mei 2012 met nummer A/2012/0209 werd het beroep ongegrond verklaard.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

In het arrest met nummer S/2012/0028 van 15 februari 2012 werd vastgesteld dat het beroep van de verzoekende partij tijdig is en dat zij beschikt over het rechtens vereiste belang. Er zijn geen redenen om in onderhavig arrest tot een andere conclusie te komen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

In een enig middel voert de verzoekende partij de schending aan van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en schending van de verplichting tot aftoetsing van de goede ruimtelijke ordening conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (Hoofdstuk III van titel IV van de VCRO) en van artikel 1.1.4 VCRO.

“ ...

Verzoekende partij diende bij de Rvvb een verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring in tegen de door de bestendige deputatie van Vlaams Brabant verleende stedenbouwkundige vergunning dd. 6.10.2011 voor het bouwen van een duplexwoning en 19 studentenkamers op het perceel waar nu de woning op staat dewelke het voorwerp uitmaakt van de stedenbouwkundige vergunning tot afbraak in dit dossier;

Verzoekende partij riep volgende middelen in tegen de verleende vergunning dd. 6.10.2011 voor het bouwen van een duplexwoning en 19 studentenkamers:

... ”

In de hypothese dat aldus de verleende stedenbouwkundige vergunning dd. 6.10.2011 voor het bouwen van een duplexwoning en 19 studentenkamers zou worden geschorst en vernietigd door de RvvB wordt de goede ruimtelijke ordening geschaad door het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning tot afbraak van een bestaande eengezinswoning op het perceel terwijl er helemaal geen nieuwbouwproject vergund is hetwelk in de plaats komt van de bestaande woning dewelke wordt afgebroken. Dat immers op deze wijze een open vlakte gecreëerd wordt dewelke vanuit ruimtelijk oogpunt onaanvaardbaar is.

... ”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Indien de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een duplexwoning en 19 studentenkamers wordt vernietigd, zal de bestreden beslissing een open vlakte creëren die volgens de verzoekende partij onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Deze argumentatie moet worden verworpen.

Het staat buiten kijf dat een sloopvergunning kan worden verleend om een grond bouwrijp te maken, mits er een bouwvoorstel voorligt, zoals de bestreden beslissing terecht stelt. Evenwel is het geenszins vereist dat dit bouwvoorstel moet zijn geconcretiseerd in een definitieve stedenbouwkundige vergunning alvorens de sloopvergunning kan worden

verleend. Dit kan, gelet op de chronologie van de werken (slopen ->bouwen) ook later gebeuren.

Het is dus niet zo dat de stedenbouwkundige voor het slopen van de eengezinswoning ondergeschikt zou zijn aan de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een duplexwoning en 19 studentenkamers. Beide vergunningen zijn individuele bestuurshandelingen en bestaan naast elkaar. De schorsing en/of nietigverklaring van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een duplexwoning en 19 studentenkamers heeft dus niet noodzakelijk een invloed op de bestreden beslissing.

In de bestreden beslissing wordt overwogen dat “een afbraak zonder nieuwe bebouwing inderdaad niet tot een verbetering van de goede plaatselijke ordening leiden, ook al kan de schade voor het straatbeeld enigszins gerelativeerd worden door het feit dat er al een opening in de straatwand aanwezig is naast het af te breken pand”. De bestreden beslissing overweegt echter uitdrukkelijk dat de vergunning voor afbraak kan worden verleend aangezien de bestaande woning geen bijzondere erfgoedwaarde heeft en de afbraak het bouwrijp maken van het perceel tot doel heeft.

Er wordt in de bestreden beslissing geenszins overwogen dat de afbraak van de bestaande eengezinswoning ‘op zich’ een open vlakte zou creëren die strijdig is met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij beweert dit wel, maar toont dit niet aan, laat staat dat zij hiervoor overtuigingsstukken voorlegt. Deze bewering mist overigens elke feitelijke grondslag aangezien de bouwintenties van de aanvrager vaststaan.

Het enig middel is ongegrond.

...”

De tussenkomende partij voegt hieraan toe:

“ ...

8. In het enig middel roept de verzoekende partij op hoofdvordering de schending in van het zorgvuldigheidsbeginsel, van “de verplichting tot aftoetsing van de goede ruimtelijke ordening conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (Hoofdstuk III van titel IV van de VCRO)”, en van art. 1.1.4 VCRO.

De verzoekende partij op hoofdvordering stelt dat het onderliggende dossier inzake de sloopvergunning en het dossier inzake de bouwvergunning aan elkaar gekoppeld zijn.

Zij voert aan dat de goede ruimtelijke ordening geschaad wordt door het bestaan van een sloopvergunning terwijl de vergunning voor het nieuwbouwproject op dezelfde locatie bestreden wordt met een verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring bij uw Raad.

WEERLEGGING

9. Zoals de verzoekende partij op hoofdvordering zelf aangeeft is de gegrondheid of ernst van haar enig middel rechtstreeks afhankelijk van de gegrondheid of ernst van de middelen in haar verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring in de procedure tegen de bouwvergunning (rolnr. 1112/0229/SA/3/0196).

In de bedoelde procedure weerlegt de verzoekende partij in tussenkomst de middelen van de verzoekende partij op hoofdvordering als volgt:

...”

Beoordeling door de Raad

Het middel is door de verzoekende partij aangevoerd in de hypothese dat de door de verwerende partij verleende stedenbouwkundige vergunning van 6 oktober 2011 voor het bouwen van een duplexwoning en 19 studentenkamers op het betrokken bouwperceel, zou worden vernietigd.

Uit de feitenuiteenzetting hierboven blijkt dat beroep tegen de bedoelde vergunning ongegrond werd verklaard in het arrest van 23 mei 2012 met nummer A/2012/0209. Deze vaststelling volstaat om het middel te verwerpen als ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk doch ongegrond verklaard.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.
3. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 23 mei 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Hildegard PETTENS

Nathalie DE CLERCQ