

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

nr. A/2014/0780 van 18 november 2014
in de zaak 1213/0241/A/4/0277

In zake: de heer **Michel POOT-THEUNIS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Hans PORTERS en Geoffry STEENBERGEN
kantoor houdende te 3290 Diest, Schaffenstraat 28
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

Tussenkomende partij: 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
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 17 december 2012 en geregulariseerd met een aangetekende brief van 21 januari 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 25 oktober 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 29 juni 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van studentenkamers.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Leuven, Mechelsestraat 100 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 507F, 509M en 509L.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

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

2.

Bij tussenarrest met nummer A/2014/0339 van 13 mei 2014 werd het verzoek tot getuigenverhoor afgewezen.

3.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 17 juni 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Hans PORTERS die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Liesbeth PEETERS die loco advocaat Bert BEELEN verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

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

III. TUSSENKOMST

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven verzoekt met een aangetekende brief van 29 maart 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 29 april 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkomende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO over het vereiste belang. De tussenkomende partij legt tevens een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden voor.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Voor de feiten uiteenzetting kan worden verwezen naar het tussenarrest met nummer A/2014/0339 van 13 mei 2014.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 9 november 2012 betekend aan de verzoekende partij. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een aangetekende brief van 17 december 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning en beschikt overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang.

C. Schending van artikel 11 Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

De tussenkomenende partij werpt op:

“Met name wordt geen woonplaatskeuze gedaan, en wordt er geen omschrijving gegeven van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en de wijze waarop de regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden worden.”

De verzoekende partij repliceert:

“ ...

Dat vooreerst wat betreft de woonplaatskeuze verzoeker wenst te laten gelden dat het verzoekschrift dd. 17/12/2012 dit inderdaad niet vermeldde, doch dat verzoeker hiervan op de hoogte werd gesteld bij aangetekend schrijven van de Raad voor Vergunningsbetwistingen dd. 16/1/2013, door verzoeker ontvangen op 18/1/2013.

Dat dit schrijven van de Raad voor Vergunningsbetwistingen stelde dat het ontbreken van de woonplaatskeuze in het verzoekschrift kon worden geregulariseerd binnen een termijn van acht dagen, zodat verzoeker op 18/1/2013 het geregulariseerde verzoekschrift mét woonplaatskeuze aangetekend heeft toegezonden aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dat ten tweede in het verzoekschrift wel degelijk de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en beginselen van behoorlijk bestuur en de wijze waarop deze werden geschonden, werden aangegeven, zoals verder in deze wederantwoordnota herhaald.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Met een aangetekende brief van 16 januari 2013 van de griffie van de Raad werd de verzoekende partij uitgenodigd om haar verzoekschrift te regulariseren wat de woonplaatskeuze betreft. Het verzoekschrift werd tijdig geregulariseerd met een aangetekende brief van 21 januari 2013.

2.

Zoals hierna, uit het onderzoek van de vordering tot vernietiging, zal blijken, voert de verzoekende partij een betoog bestaande uit zeven onderdelen, waarbij in elk onderdeel een kritiek wordt geuit op de bestreden beslissing.

In welke mate het betoog van de verzoekende partij een ontvankelijk middel bevat, zal hieronder worden beoordeeld.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

De verzoekende partij zet onder de titel "ten gronde" uiteen:

" ...

1° Achterbouw dateert van vóór aankoop door verzoeker

De heer Poot-Theunis heeft het pand in kwestie in de staat waarin het zich thans bevindt aangekocht bij notariële akte verleden voor Notaris Roggen te Tessenderlo op 13/9/1982.

...

Verzoeker heeft er inmiddels wel kennis van gekregen dat er in het verleden een aanbouw tegen het hoofdgebouw was, dewelke werd gesloopt, waardoor de binnenkoer vrijkwam, doch deze ingreep dateert met zekerheid van vóór het jaar 1972.

Rond diezelfde periode zou nl. de vorige eigenaar een aanvraag hebben ingediend voor het verkrijgen van een vergunning voor het optrekken van de achterbouw die zou dienen als ontspanningsruimte voor de studenten en dewelke initieel één bouwlaag zou betreffen.

Uiteindelijk werd de achterbouw opgetrokken met twee bouwlagen en werden er ook studentenkamers in voorzien.

...

Dientengevolge is thans enkel het hoofdgebouw vergund is er geen stedenbouwkundige vergunning voor de achterbouw met studentenkamers.

In de aankoopakte van 1982 werd echter betreffende de stedenbouwkundige voorschriften alsdan enkel de standaardbepalingen vermeld nl. dat de kopers geen verhaal hebben tegen de verkopers of de notaris wegens de reglementen en bepalingen van stedenbouwkundige aard en dat de kopers worden geacht kennis te hebben van deze reglementeringen en bepalingen.

In deze akte was geen enkele vermelding van een dergelijke problematiek zoals boven vermeld, met bouwovertreiding en ontbreken van vergunning.

Het feit dat het optrekken van de achterbouw voorafgaand aan de aankoop door verzoeker zonder stedenbouwkundige vergunning werd uitgevoerd, is echter geenszins aan verzoeker als koper te goeder trouw toerekenbaar daar hij op het ogenblik van aankoop hiervan geen kennis had.

Verzoeker heeft pas kennis gekregen van deze problematiek toen het Vlaamse Gewest op 28/2/2011 een herstellvordering instelde.

Verzoeker heeft echter zelf geen enkele ingrijpende wijziging meer ondernomen aan het gebouw, enkel onderhoudswerkzaamheden, zodat de situatie sedert 1972 ongewijzigd is gebleven en verzoeker deze wenst te regulariseren.

Dat de Bestendige Deputatie in de bestreden beslissing niet geantwoord heeft op dit argument van verzoeker en aldus haar beslissing niet afdoende heeft gemotiveerd.

2° Rechtsverwerking in hoofde van de overheid

...

De huidige weigering van de stedenbouwkundige vergunning, na een periode van veertig jaar sedert de kwestieuze verbouwingen niet te hebben opgetreden, is laattijdig gezien de dertigjarige verjaringstermijn reeds is verstreken en duidt verder op rechtsverwerking in hoofde van de Stad Leuven.

...

Dat de Bestendige Deputatie in de bestreden beslissing eveneens op dit argument van verzoeker niet heeft geantwoord en haar beslissing aldus niet voldoende heeft gemotiveerd.

Dat de overheid echter ook het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur van de redelijke termijn danig geschonden heeft door bijna veertig jaar niets te ondernemen alvorens plots van houding te veranderen en een herstellvordering te stellen.

Dat het kennelijk onredelijk is na veertig jaar de regularisatie van de toestand, die geenszins in strijd is met de goede ruimtelijke ordening (infra) noch derden hindert of schade toebrengt, te weigeren.

3° Gunstige adviezen

Dat Dhr. Jan Frans, onderzoeker Wonen op 16/4/2012 aan de Dienst vergunningen een positief advies heeft gegeven omtrent de regularisatie van de kamers, daar de 9 kamers in de achterbouw, alsmede de gemeenschappelijke ruimtes, allen voldoen aan het Kamerdecreet.

Dat ook Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant bij schrijven van 23/4/2012 een gunstig advies heeft verleend voor de regularisatie, gezien de gebouwen 'de erfgoedwaarden van het beschermd stadsgezicht niet schaden en zij evenmin de erfgoedwaarden van het beschermd monument (in casu het voormalig Sint-Geertruidomein) schaden'.

Dat verder ook advies werd gevraagd aan de VMM hetgeen voorwaardelijk gunstig was gezien deze zich bij schrijven dd. 8/5/2012 niet bevoegd achtte om advies te verlenen.

Dat ook naar aanleiding van het openbaar onderzoek er geen bezwaren werden ontvangen.

Dat de goede ruimtelijke ordening dus geenszins in het gedrang komt door het gebouw.

Dat de Bestendige Deputatie in haar bestreden beslissing echter deze gunstige adviezen zonder meer naast zich neerlegt.

4° Overeenstemming met het BPA

...

*Dat volgens de Stad Leuven en tevens volgens de bestendige Deputatie Vlaams-Brabant de bouwplaats echter niet in overeenstemming zou zijn met het Bijzonder Plan van Aanleg L3 (deel 1)/Sint Geertrui (deel 1), goedgekeurd bij MB dd. 18/12/1992 gezien de locatie een zone betreft, bestemd voor wonen en handel, waarbij **de achtergelegen zone bestemd is voor opslagruimten**; indien het hoofdgebouw echter enkel een woonfunctie heeft; betreft de achtergelegen zone een zone voor tuinen.*

...

Dat echter beperkte afwijkingen van het BPA wel degelijk mogelijk zijn voor wat betreft het gebouw, overeenkomstig art. 4.4.1 VCRO.

Dat enkel betreffende de bestemmingsvoorschriften geen afwijkingen zouden mogelijk zijn.

Dat echter zoals reeds gesteld de toestand zoals deze zich thans ter plaatse voordoet al dateert van voor de aankoop door verzoeker en sedertdien door hem niets werd gewijzigd.

*Dat de **achterbouw mét bestemming studentenkamers nl.** reeds dateert van 1972, zoals de bestreden beslissing zelf ook bevestigt, zijnde aldus van 20 jaar vóór de goedkeuring van het BPA.*

Dat aldus reeds in 1972 de achterbouw de bestemming studentenkamers heeft verkregen, zijnde jaren vóór aan de achtergelegen zone de bestemming opslagruimten of tuinen werd toegekend.

Dat de afwijking van deze bestemming aldus niet kan worden aangewend teneinde een regularisatie te verhinderen.

Dat er reeds een vermoeden van vergunning voor deze achterbouw dient te zijn.

Dat de Bestendige Deputatie in de bestreden beslissing stelt dat de regularisatievergunning dient te worden beoordeeld aan de hand van de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften.

*Dat het evenwel **kennelijk onredelijk** is van een rechtsonderhorige te verwachten dat hij de regelgeving dewelke 20 jaar na datum zal worden uitgevaardigd dient te voorzien en na te leven.*

5° Overeenstemming met Algemene Bouwverordening Leuven

Dat de bestreden beslissing eveneens stelt dat het project niet in overeenstemming zou zijn met art. 3.1.4, hoofdstuk 2 van de Algemene Bouwverordening Leuven, gezien de achterbouw zich op 18 meter in plaats van de maximaal toegelaten 15 meter van de voorgevel bevindt.

...

Dat de voorgaande argumentatie kan worden herhaald: men kan van een gebouw niet in redelijkheid verwachten dat het in overeenstemming is met regelgeving die meer dan dertig jaar later wordt gemaakt.

...

6° Overeenstemming met Goede Ruimtelijke Ordening

Dat de bestreden beslissing stelt dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening slechts een beoordelingselement van ondergeschikte orde is, dewelke de aanvraag niet kan verantwoorden.

Dat aldus geen verdere toetsing aan de goede ruimtelijke ordening werd ondernomen door de Bestendige Deputatie.

...

Dat het gebouw zich perfect inpast in de omgeving, zonder hinder voor de aanpalende eigenaars gezien de kamers gericht zijn naar de binnenkoer en er hoge muren zijn omheen de perceelsgrenzen en het gebouw ook nooit schade heeft berokkend aan

derden of hen gehinderd.

Bovendien zijn er in de onmiddellijke omgeving van het perceel, gebouwen aanwezig met veel grotere volumes dan twee bouwlagen in deze zone.

Dat het gebouw aldus wel degelijk in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

7° Schending gelijkheidsbeginsel

Dat in de nabije omgeving van het pand in kwestie, nl. bij alle burelen aan weerszijden, in de achtergelegen strook eveneens gebouwen zijn opgetrokken, dewelke allen worden verhuurd als studentenkamers.

Dat echter verzoeker als enige eigenaar in de buurt zich thans geconfronteerd ziet met een herstellvordering.

Dat dit een ongerechtvaardigde ongelijke behandeling inhoudt.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

1° - Achterbouw dateert van voor de aankoop door verzoeker

...

Wat betreft het standpunt van verzoekende partij dat de deputatie hier in de bestreden beslissing niet op antwoordt, dient er op gewezen te worden dat de deputatie niet optreedt als administratief rechtscollege maar als orgaan van het actief bestuur. Hieruit volgt dat zij, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, er niet toe is gehouden om al de in het beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt te beantwoorden. Het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende, redenen zij is verantwoord, derwijze dat het de aanvrager of belanghebbende derde mogelijk is om met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen en dat de Raad van State de hem opgedragen wettigheidscontrole kan uitoefenen, dat hij met andere woorden kan nagaan of de overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld, en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar bestreden besluit is kunnen komen (...).

...

Bovendien wenst verwerende partij er op te wijzen dat overeenkomstig artikel 4.2.24, §1 VCRO, de deputatie verplicht was om de aanvraag te beoordelen in het licht van de actuele regelgeving en stedenbouwkundige voorschriften. Artikel 4.2.24, §1 VCRO bepaalt:...

Dat verzoekende partij de redelijkheid van deze bepaling uit de VCRO aanvecht, kan echter niet aan de deputatie worden aangerekend en kan evenmin leiden tot de nietigheid van de bestreden beslissing. Verwerende partij heeft hieromtrent een strikt gebonden bevoegdheid. Er kan enkel worden vastgesteld dat de deputatie correct geoordeeld heeft door te stellen dat de aanvraag niet vergunbaar is in het licht van het van toepassing zijnde BPA en de Algemene Bouwverordening van de stad Leuven.

...

2° - Rechtsverwerking in hoofde van de overheid

...

Verwerende partij dient er hier opnieuw op te wijzen dat overeenkomstig artikel 4.2.24, §1 VCRO, de deputatie verplicht was om de aanvraag te beoordelen in het licht van de actuele regelgeving en stedenbouwkundige voorschriften. Dat verzoekende partij de redelijkheid van deze bepaling uit de VCRO aanvecht, kan echter niet aan de deputatie worden aangerekend en kan evenmin leiden tot de nietigheid van de bestreden beslissing. Verwerende partij heeft hieromtrent dus een strikt gebonden bevoegdheid.

...

3° - Gunstige adviezen

...

De deputatie heeft wel degelijk kennis genomen van de verschillende adviezen die zijn ingewonnen. De stukken zijn tevens terug te vinden in het administratief dossier.

Verwerende partij moet er ook hier weer op wijzen dat zij niet optreedt als administratief rechtscollege maar als orgaan van het actief bestuur.

...

4° - Overeenstemming met het BPA

...

De regelgeving is duidelijk en behoeft geen verdere interpretatie. Wat betreft de bestemming en het aantal bouwlagen kunnen geen afwijkingen worden toegestaan.

Voorliggend ontwerp kijkt op beide punten af van het BPA. De achterliggende zone is volgens art. 3.8.1. van het BPA bestemd voor opslagruimten. Bovendien heeft het gebouw een kroonlijsthoogte van 5.4m terwijl artikel 3.19.4. van het BPA bepaalt dat de kroonlijsthoogte maximaal 3m kan zijn.

...

Dat het kennelijk onredelijk zou zijn dat verzoeker dient te voldoen aan de actuele regelgeving, kan evenmin worden bijgetreden. In ieder geval kan dit niet aan verwerende partij worden toegerekend. Artikel 4.2.24, §1 VCRO verplicht de vergunningverlenende overheid immers om bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag uit te gaan van de actuele regelgeving. Verwerende partij heeft hieromtrent enkel een strikt gebonden bevoegdheid.

...

5° - Overeenstemming met de Algemene Bouwverordening Leuven

...

Verwerende partij kan zich dan ook beperken tot een herhaling van hetgeen reeds eerder werd uiteengezet. Overeenkomstig artikel 4.2.24, §1 VCRO, was de deputatie verplicht om de aanvraag te beoordelen in het licht van de actuele regelgeving en stedenbouwkundige voorschriften. Dat verzoekende partij de redelijkheid van deze bepaling uit de VCRO aanvecht, kan echter niet aan de deputatie worden aangerekend en kan evenmin leiden tot de nietigheid van de bestreden beslissing. Verwerende partij heeft hieromtrent een strikt gebonden bevoegdheid. Er kan enkel worden vastgesteld dat de deputatie correct geoordeeld heeft door te stellen dat de aanvraag niet vergunbaar is in het licht van de Algemene Bouwverordening van de stad Leuven.

6° - Overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening

...

De betrokken aanvraag valt binnen het toepassingsgebied van het BPA L3 (deel 1) Sint-Geertrui (deel 1), goedgekeurd bij M.B. van 18 december 1992.

...

In casu staat dan ook onomstotelijk vast dat de voorschriften van het BPA dusdanig dwingend en nauwkeurig zijn dat de discretionaire bevoegdheid van de deputatie tot

quasi nul is herleid en de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening in hoofdzaak bepaald wordt door de toetsing van de aanvraag aan de betrokken bepalingen uit het BPA.

Bovendien is het zoals wordt aangetoond in de bestreden beslissing, niet mogelijk om o.b.v. artikel 4.4.1. VCRO op rechtsgeldige wijze af te wijken van de van toepassing zijnde bepalingen.

...

7° - Schending van het gelijkheidsbeginsel

Van een schending van het gelijkheidsbeginsel is pas sprake wanneer gelijke situaties ongelijk behandeld worden of wanneer ongelijke situaties gelijk behandeld worden, zonder dat het verschil in behandeling redelijk verantwoordbaar is.

...

Verzoekende partij laat echter na om aan de hand van concrete en afdoende gegevens aan te tonen dat het in casu daadwerkelijk gelijke situaties betreft die verschillend worden behandeld. Er wordt niet aangetoond dat de gebouwen op de aangrenzende percelen eveneens werden opgetrokken in strijd met het BPA en de Algemene bouwverordening van de stad Leuven.

...

Er wordt dan ook geenszins op afdoende wijze aangetoond dat de bestreden beslissing in strijd is met het gelijkheidsbeginsel.

..."

De tussenkomenende partij stelt:

" ...

1.

Het eerst middel, genomen uit de bewering dat de bouwovertreiding werd begaan door een vorige eigenaar en niet door verzoeker, is onontvankelijk.

...

Het eerste middel geeft geen omschrijving van enige geschonden geachte regelgeving, voorschriften of beginselen. Het middel is dan ook onontvankelijk.

Het eerste middel is bovendien juridisch totaal irrelevant.

Het is uiteraard niet zo dat, omdat verzoeker de onwettige toestand beweerdelijk niet zelf zou hebben geschapen, dat hij dan maar recht zou hebben op een regularisatie.

...

2.

Het tweede middel is onontvankelijk.

Het middel geeft geen omschrijving van enige geschonden geachte regelgeving, voorschriften of beginselen, of de manier waarop deze geschonden zouden zijn. Het middel is dan ook onontvankelijk.

Het tweede middel mist bovendien juridische grondslag. Rechtsverwerking bestaat niet in de Belgische rechtsorde.

...

3.

Het derde middel is onontvankelijk.

Het middel geeft geen omschrijving van enige geschonden geachte regelgeving, voorschriften of beginselen, of de manier waarop deze geschonden zouden zijn. Het middel is dan ook onontvankelijk.

Het derde middel is minstens ongegrond.

De gunstige adviezen van Onroerend erfgoed en de VMM hebben enkel betrekking op het vakgebied waaromtrent zij advies geven. Deze adviezen betreffen dus enkel de impact op het beschermd stadsgezicht 'Voormalig Sint-Geertruidomein, respectievelijk de impact op het watersysteem.

Deze adviezen brengen niets bij op vlak van de overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften of de goede ruimtelijke ordening.

De Deputatie kon dan ook perfect de vergunning weigeren omwille van de niet verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften, ondanks de gunstige adviezen op het gebied van onroerend erfgoed en water.

4.

Het vierde middel is onontvankelijk.

Het middel geeft geen omschrijving van enige geschonden geachte regelgeving, voorschriften of beginselen, of de manier waarop deze geschonden zouden zijn. Het middel is dan ook onontvankelijk.

Het vierde middel is minstens ongegrond.

De inhoud van het middel is gewoon te gek voor woorden. Verzoeker vindt het onredelijk "om van een rechtsonderhorige te verwachten dat hij de regelgeving dewelke 20 jaar na datum zal worden uitgevaardigd dient te voorzien en na te leven." (!)

...

Wanneer na zoveel jaren een vergunning wordt aangevraagd tot regularisatie, is het evident dat deze aanvraag enkel kan worden getoetst aan de op dat moment geldende regelgeving. In tegengesteld geval zou verzoeker nog worden beloond voor de illegale opbouw destijds.

...

5.

Het vijfde middel is onontvankelijk.

Het middel geeft geen omschrijving van enige geschonden geachte regelgeving, voorschriften of beginselen, of de manier waarop deze geschonden zouden zijn. Het middel is dan ook onontvankelijk.

...

Het risico dat men liep om zonder enige vergunning, in strijd met een bevel tot stopzetting, een gebouw op te trekken, is enkel voor eigen rekening en kan niet aan de vergunningverlenende overheid worden verweten.

...

6.

Het zesde middel is onontvankelijk.

Het middel geeft geen omschrijving van enige geschonden geachte regelgeving, voorschriften of beginselen, of de manier waarop deze geschonden zouden zijn. Het

middel is dan ook onontvankelijk.

Verzoeker heeft ook geen belang bij het middel aangezien het niet tot vernietiging kan leiden. De beoordeling van al dan niet overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening is overtoollig, gelet op de in de bestreden beslissing duidelijk aangehaalde strijdigheden met de bestemmingsvoorschriften en met de Algemene Bouwverordening Leuven (ABL).

...

7.

Het zevende middel is onontvankelijk.

Als enige van alle middelen geeft verzoeker hier een aanduiding van de geschonden geachte regelgeving, zijnde het gelijkheidsbeginsel. Het middel is echter toch onontvankelijk aangezien het niet van stedenbouwkundige aard is, aangezien het geen betrekking heeft op de bestreden beslissing en het niet tot de nietigverklaring van de bestreden beslissing kan leiden.

...”

De verzoekende partij dupliceert:

“

...

1° Achterbouw dateert van vóór aankoop door verzoeker

...

*Dat de Bestendige Deputatie in de bestreden beslissing evenwel niet geantwoord heeft op dit argument van verzoeker en aldus haar beslissing niet afdoende heeft **gemotiveerd**.*

Dat hierdoor het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur van de motiveringsplicht werd geschonden.

Dat de bemerking van de tussenkomende partij dat verzoeker zich in huidig middel niet zou beroepen op geschonden geachte regelgeving, voorschriften of beginselen, aldus niet correct is en het middel wel degelijk ontvankelijk.

...

Dat verzoeker evenwel van mening is dat huidig middel van dergelijke ernst is dat het wel degelijk dienend is ter zake en er op dient te worden geantwoord en dat het niet in de overweging opnemen van dit middel, niet redelijk is en daarmee de motiveringsplicht schendt.

...

2° Rechtsverwerking in hoofde van de overheid

...

Dat de bemerking van de tussenkomende partij dat verzoeker zich ook in huidig middel niet zou beroepen op geschonden geachte regelgeving, voorschriften of beginselen, niet correct is gezien verzoeker zich beroept op de beginselen der motiveringsplicht en redelijke termijn en het middel aldus wel degelijk ontvankelijk is.

...

4° Overeenstemming met het BPA

...

*Dat verzoeker zich in dit middel aldus beroept op een **schending van het redelijkheids- of proportionaliteitsbeginsel, zijnde een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.***

Dat het middel aldus in ieder geval ontvankelijk is.

*Dat verder de toetsing aan het redelijkheidbeginsel niet in abstracto dient te gebeuren doch wel in concreto, **rekening houdende met alle concrete omstandigheden eigen aan de zaak.***

...

6° Overeenstemming met Goede Ruimtelijke Ordening

...

Dat het feit dat het achtergebouw meerdere bouwlagen heeft en de maximale kroonlijsthoogte enigszins wordt overschreden niet tot gevolg heeft dat de goede ruimtelijke ordening wordt verstoord, nu het pand geenszins het hoogste pand in de omgeving betreft.

Dat verder ook bij de burelen aan weerszijde in de 'zone voor tuinen' een achterbouw met studentenkamers staat (infra), zodat ook op dat punt er eenvormigheid is in de ruimtelijke ordening.

Dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt verstoord en dit element mee in overweging dient te worden genomen en zelfs van doorslaggevende aard dient te zijn om de bestreden beslissing te verantwoorden - quod non.

...

7° Schending gelijkheidsbeginsel

Dat wat betreft het door verzoeker te leveren bewijs van de ongelijke behandeling van de gelijke situaties, verzoeker op 11/3/2013 reeds een verzoek heeft gericht aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tot het horen van enkele getuigen, waaronder omwonenden van het pand in kwestie (infra).

Dat dit getuigenverhoor afdoende bewijs kan leveren voor de schending van het gelijkheidsbeginsel daar er in de achterliggende tuinstrook meerdere gelijkaardige studentenwoningen zijn doch enkel verzoeker een herstellvordering mocht ontvangen.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

1.1

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de weigeringsbeslissing steunt op de volgende motieven:

- de aanvraag is in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het BPA dat in de zone voor opslag enkel opslagplaatsen voor horeca, detailhandel, diensten, kantoren en ambachtelijke nijverheid toelaat;
- de aanvraag is in strijd met artikel 3.19.4 van het BPA dat in de zone voor tuinen slechts gebouwen met een maximale hoogte van 3m toelaat;
- de aanvraag is in strijd met artikel 3.19.2 van het BPA dat in de zone voor tuinen slechts een bebouwde oppervlakte van maximaal 10% van de perceelsoppervlakte toelaat;
- de aanvraag is in strijd met artikel 3.19.1 van het BPA dat in de zone voor tuinen slechts een verharde oppervlakte voor toegangswegen en terras van maximaal 30% van de perceelsoppervlakte toelaat;
- de aanvraag is in strijd met artikel 3.1.4, hoofdstuk 2 van de algemene bouwverordening dat stelt dat er op meer dan 15m van de voorgevel geen aparte woonentiteiten gerealiseerd mogen worden.

1.2.

Artikel 4.8.2, eerste lid VCRO bepaalt dat de Raad als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten, uitspraak doet over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van, onder meer, vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afgeven of weigeren van een vergunning.

Artikel 4.8.2, tweede lid VCRO bepaalt dat de Raad de bestreden vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing vernietigt wanneer die beslissing onregelmatig is en dat een beslissing onregelmatig is wanneer zij in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Artikel 11, tweede lid, 7° van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen bepaalt dat een verzoekschrift een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur moet bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden worden.

Uit deze bepalingen volgt dat de Raad enkel bevoegd is om een vergunningsbeslissing te vernietigen die strijdig is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en dat het aan een verzoeker toekomt om in zijn verzoekschrift middelen te ontwikkelen die deze “onregelmatigheid” van de bestreden vergunningsbeslissing aantonen.

1.3

Het inhoudelijk bekritiseren van een vergunningsbeslissing zonder een “onregelmatigheid” aan te voeren in de zin van artikel 4.8.2, tweede lid VCRO, kan derhalve niet worden beschouwd als een ontvankelijk middel.

Evenmin kan een middel, waarin enkel een “onregelmatigheid” wordt aangevoerd, zonder dat uiteengezet wordt op welke wijze de vergunningsbeslissing de regelgeving, voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur schendt, ontvankelijk worden bevonden.

1.4

De bestreden beslissing betreft, zoals reeds vastgesteld, een weigeringsbeslissing die steunt op verschillende weigeringsmotieven.

Het aanvoeren van een inhoudelijke “onregelmatigheid”, zoals hiervoor bedoeld, impliceert het aanvoeren van een onregelmatigheid van de weigeringsmotieven van de bestreden beslissing.

2.

2.1

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing onder meer vast dat het aangevraagde in strijd is met de bestemmingsvoorschriften van het bijzonder plan van aanleg ‘L3 (deel 1) Sint-Geertrui (deel 1)’, goedgekeurd bij MB van 18 december 1992.

In het vierde onderdeel van het betoog in het verzoekschrift betwist de verzoekende partij dit niet, maar lijkt daar enkel tegen in te brengen dat “de achterbouw mét bestemming dateert van 1972”, dat “er reeds een vermoeden van vergunning voor deze achterbouw dient te zijn”, dat de verwerende partij stelt dat een regularisatievergunning dient te worden beoordeeld aan de hand van de actuele regelgeving en “dat het kennelijk onredelijk is van een rechtsonderhorige te verwachten dat hij de regelgeving dewelke 20 jaar na datum zal worden uitgevaardigd dient te voorzien en na te leven”.

In de wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat zij in dit onderdeel de schending aanvoert van het redelijkheids- of proportionaliteitsbeginsel.

Zelfs indien de uiteenzetting in het verzoekschrift onder het vierde onderdeel zou kunnen begrepen worden als een schending van het redelijkheidsbeginsel, moet vastgesteld worden dat dit beginsel niet kan aangevoerd worden tegen een uitdrukkelijke rechtsregel. In de bestreden beslissing verwijst de verwerende partij naar artikel 4.2.24, § 1, tweede lid VCRO dat bepaalt dat bij de beoordeling van het aangevraagde bij een regularisatievergunning de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt worden genomen. Tegen de toepassing van deze bepaling kan niet met succes een schending aangevoerd worden van het redelijkheidsbeginsel. Evenmin kan het redelijkheidsbeginsel worden ingeroepen tegen de uitdrukkelijke decretale regeling van het vermoeden van vergunning.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij er niet in slaagt de onwettigheid aan te tonen van het weigeringsmotief dat het aangevraagde strijdig is met de bestemming van het toepasselijk bijzonder plan van aanleg.

2.2

Een vergunningverlenend bestuursorgaan moet een stedenbouwkundige vergunning weigeren indien het aangevraagde onverenigbaar is met a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, en b) met een goede ruimtelijke ordening. Dit volgt uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO.

De verzoekende partij stelt zelf dat artikel 4.4.1 VCRO niet toelaat om af te wijken van bestemmingsvoorschriften.

De vaststelling dat een aanvraag strijdig is met stedenbouwkundige voorschriften waarvan niet op geldige wijze wordt afgeweken, dwingt het vergunningverlenend bestuursorgaan om een vergunning te weigeren. Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO laat de bevoegde overheid geen ruimte om toch een vergunning te verlenen.

Het motief dat het aangevraagde onverenigbaar is met de toepasselijke bestemmingsvoorschriften volstaat niet enkel om een vergunning te weigeren, maar verplicht daar ook toe.

3.

Het viijfde onderdeel oefent kritiek uit op een bijkomend, overtollig motief van het bestreden besluit. Het eventueel gegrond bevinden van dit middel kan niet leiden tot de nietigverklaring van het bestreden besluit.

4.

De kritiek van de verzoekende partij onder het eerste, derde en zesde onderdeel kan evenmin verhelpen aan de vaststelling dat het weigeringsmotief dat het aangevraagde strijdig is met de bestemming van het toepasselijk bijzonder plan van aanleg volstaat om de bestreden beslissing te dragen en verplicht om de vergunning te weigeren. De argumentatie in deze onderdelen kan niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

5.

Onder het tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat het kennelijk onredelijk is om na veertig jaar de regularisatie van de toestand te weigeren.

Zoals reeds is vastgesteld kan het redelijkheidsbeginsel niet met succes worden aangevoerd tegen een uitdrukkelijke rechtsregel die de verwerende partij verplicht om een vergunning te weigeren, hetgeen in onderliggende zaak het geval is.

6.

Evenmin kan het aanvoeren van de schending van het gelijkheidsbeginsel in het zevende onderdeel aantonen dat de verwerende partij foutief heeft vastgesteld dat het aangevraagde diende geweigerd te worden omwille van de strijdigheid met bestemmingsvoorschriften. Zelfs indien de verzoekende partijen zouden aantonen dat voor percelen in de omgeving, in strijd met de bestemmingsvoorschriften waarvan niet op geldige wijze kon worden afgeweken, een vergunning is verleend voor studentenkamers, had dit de verwerende partij niet kunnen doen besluiten om het door de verzoekende partij aangevraagde te vergunnen. Er bestaat immers geen gelijkheid in de onwettigheid.

7.

De conclusie van het voorgaande is dat het betoog van de verzoekende partij, in de mate dat het ontvankelijk kan worden bevonden, ongegrond is.

VII. TOEPASSING VAN ARTIKEL 50 VAN HET PROCEDUREREGLEMENT

Standpunt van de partijen

De tussenkomende stellen het volgende:

“Verzoeker in tussenkomst meent dat het beroep tot nietigverklaring tergend is. Er wordt dan ook aan de Raad gesuggereerd dat dit beroep een dermate frappant geval is van het zinloos en zonder enig redelijk argument indienen van een annulatieberoep, met alle nodeloze kosten van advocaten, verwerende partijen, tussenkomende partijen en nodeloze belasting van Uw Raad zelf tot gevolg, zodat gebruik kan worden gemaakt van artikel 4.8.31 VCRO, dat voorziet in een geldboete wegens kennelijk onrechtmatig beroep.”

De verzoekende partij repliceert in de wederantwoordnota:

*“Dat verzoeker in zijn **hoedanigheid** van eigenaar van het pand en gelet op de voorgaande middelen die genoegzaam aantonen dat de bestreden beslissing op onterechte gronden werd genomen en tevens aantonen welke de aanzienlijke negatieve gevolgen voor verzoeker zouden zijn indien het beroep zou worden afgewezen, aldus wel degelijk **ernstige belangen** heeft bij huidige beroepsprocedure.*

Dat het verzoeker niet kan worden verweten dat hij alle mogelijke beroepsprocedures uitput en daarbij ernstige en redelijke argumenten aanwendt teneinde deze persoonlijke nadelen te verhinderen.

Dat het beroep in ieder geval rechtmatig is en er geen enkele grond is om verzoeker een geldboete op te leggen.”

Beoordeling door de Raad

Het opleggen van een geldboete wegens kennelijk onrechtmatig beroep houdt een beperking in van het recht van toegang tot de rechter. Het begrip moet derhalve restrictief worden geïnterpreteerd.

De gegevens van het dossier en de argumentatie van de tussenkomende partij laten niet toe te besluiten dat de verzoekende partij haar recht om zich tot de Raad te wenden zou hebben misbruikt. Evenmin kan het beroep als lichtzinnig beschouwd worden op grond van de loutere vaststelling dat de verzoekende partij er niet is in geslaagd om de onwettigheid aan te tonen van de bestreden beslissing.

Er bestaan derhalve geen redenen om een boete op te leggen wegens kennelijk onrechtmatig beroep.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. Het verzoek tot het opleggen van een geldboete wegens kennelijk onrechtmatig beroep wordt afgewezen.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 18 november 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ