

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

nr. A/2014/0339 van 13 mei 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

Tussenkommende 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 tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

2.

De verzoekende partij heeft met een aangetekend schrijven van 11 maart 2013 een gemotiveerd verzoek tot getuigenverhoor ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 22 april 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld. De debatten werden beperkt tot het verzoek tot getuigenverhoor.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Liesbeth PEETERS die loco advocaat Bert BEELEN verschijnt voor de tussenkomenende partij, is gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

De verzoekende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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 tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkomenende 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.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk

IV. FEITEN

1.

Op 11 januari 1972 werd een proces-verbaal opgesteld voor het bouwen van een studiogebouw in de tuinzone van een woning gelegen aan de Mechelsestraat 100 te Leuven, waarna de stopzetting van de werken werd bevolen.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven weigerde op 3 februari 1972 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een studiogebouw.

2.

Op 26 maart 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de regularisatie van studentenkamers”*.

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 18 december 1992 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg L3 (deel 1) Sint-Geertrui (deel 1).

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 april 2012 tot en met 3 mei 2012, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De dienst Wonen van de stad Leuven brengt op 16 april 2012 een gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed brengt op 23 april 2012 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven weigert op 29 juni 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Het project werd getoetst aan het bijzonder plan van aanleg en voldoet niet aan:

De betreffende bebouwing is volledig in een zone voor opslag gelegen.

Art. 3.8.1 In de zone zijn toegelaten:

Bijgebouwen zoals opslagplaatsen voor horeca, detailhandel, diensten, kantoren, ambachtelijke nijverheid. Inrichtingen die rook-, reuk-, lawaai- of andere hinder veroorzaken zijn niet toegelaten. Deze bijgebouwen zijn enkel in functie van de voorliggende zone voor wonen en handel. Bijgebouwen zonder hoofdgebouwen zijn niet toegelaten.

In geval er enkel een woonfunctie in het hoofdgebouw is, zijn de voorschriften die gelden voor de zone voor tuinen hier van toepassing.

Art. 3.8.4 hoogte der gebouwen:

Max. 1 bouwlaag, max. kroonlijsthoogte 3 m.

Art. 3.8.5 dakvorm:

In afwijking op de algemene bepalingen wordt er voor de zone voor opslag achter de woningen van de Mechelsestraat (nr. 90 tot hoek Halfmaartstraat, pare nummers) een plat dak verplicht gesteld.

2.c. Verenigbaarheid met andere voorschriften

De voorschriften en bepalingen van de algemene bouwverordening Leuven (ABL) en de voorschriften stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg zijn van toepassing op de bouwplaats.

Het project werd getoetst aan de algemene bouwverordening Leuven en voldoet niet aan:

H2 art. 3.1.4 Op meer dan 15m van de voorgevel mogen geen aparte woonentiteiten (in tweede orde) gerealiseerd worden.

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 30 juli 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 oktober 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 25 oktober 2012 beslist de verwerende partij op 25 oktober 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.7 Beoordeling

...

b) Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied met cultureel-, historische en/of esthetische waarde. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het oprichten van een studentenwoning is niet in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het woongebied met cultureel-, historische en/of esthetische waarde. Het goed is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg L3 (deel 1) Sint-Geertrui (deel 1), goedgekeurd bij MB van 18 december 1992.

c) Het gebouw in kwestie (studiogebouw) is gesitueerd in een zone voor opslag. De bestemmingsvoorschriften (artikel 3.8.1) omschrijven deze zone in functie van de voorliggende zone voor wonen en handel. Opslagplaatsen voor horeca, detailhandel, diensten, kantoren, ambachtelijke nijverheid zijn toegelaten. In geval er enkel een woonfunctie in het hoofdgebouw is, zijn de voorschriften die gelden voor de zone van tuinen hier van toepassing. Artikel 3.19.2 stelt dat de bebouwde oppervlakte maximaal 10% van de perceelsoppervlakte in deze zone mag bedragen. Met een perceelsoppervlakte binnen deze zone van circa 266m² en een bebouwde oppervlakte van circa 164m² wordt dit artikel danig overschreden. Artikel 3.19.1 stelt bovendien dat de verharde oppervlakte voor toegangswegen en terras maximaal 30% van de perceelsoppervlakte binnen deze zone kan bedragen. De resterende onbebouwde tuin is helemaal verhard. Artikel 3.19.4 bepaalt de maximale bouwhoogte op 3m, terwijl het studiogebouw een kroonlijsthoogte van 5.4m heeft. De aanvraag is dus in strijd met een belangrijk aantal voorschriften van het BPA.

Artikel 4.4.1.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat er in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen van inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. In dit geval zijn de afwijkingen van die aard dat ze niet in aanmerking komen voor afwijking. Er wordt immers een verzevenvoudiging van de maximale bebouwde oppervlakte in de tuinzone, een verdriedubbeling van de maximaal verharde oppervlakte in de tuinzone en een quasi verdubbeling van de maximale bouwhoogte van constructies in de tuinzone gevraagd. De wetgeving voorziet bovendien geen enkele afwijkingsmogelijkheid voor de bestemmingsvoorschriften van een zone. De aanvraag komt dus niet in aanmerking voor vergunning.

d) 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. Artikel 3.1.4, hoofdstuk 2 bepaalt dat er op meer dan 15m van de voorgevel geen aparte woonentiteiten gerealiseerd mogen worden. Het studiogebouw bevindt zich op circa 18 m van de voorgevel en voldoet dus niet aan de bepalingen van de algemene bouwverordening.

e) Gezien de planologische tegenstrijdigheid van de aanvraag is de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening slechts een beoordelingselement van ondergeschikte orde. Zij kan de aanvraag niet verantwoorden.

f) De aanvrager argumenteert dat zowel het BPA als de algemene bouwverordening nog niet van toepassing waren in de jaren '70 en dat de aanvraag dus niet in overeenstemming dient te zijn met deze regelgeving. Artikel 4.2.24.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt echter dat bij de boordeling van een regularisatievergunning de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt genomen worden. De woning is eveneens niet vergund geacht omdat er reeds in 1972 PV werd opgemaakt.

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

- 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.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONDERZOEK VAN HET VERZOEK TOT GETUIGENVERHOOR

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Dat verzoeker thans overeenkomstig art. 33 Procedurebesluit verzoekt om in deze procedure tevens enkele getuigen te horen, met name:

- Mevr. **Yvette CRABBÉ**, wonende te 300 Leuven, Mechelsestraat 117
- Dhr. **Bruno EVERS**, wonende te 3000 Leuven, Mechelsestraat 119
- Mevr. **Mathilde POOT**, wonende te 3210 Lubbeek, Dorpsstraat 11

Dat deze getuigen verklaringen kunnen afleggen ter staving van de argumenten 1° Achterbouw dateert van vóór aankoop door verzoeker, 6° Overeenstemming met Goede Ruimtelijke Ordening en 7° Schending gelijkheidsbeginsel, in het door verzoeker ingediende verzoekschrift.

Dat deze getuigen nl. bijkomend kunnen verklaren dat de betwiste toestand geenszins in strijd is of afwijkt van de ruimtelijke ordening in de Mechelsestraat, nu het gebouw zich perfect inpast in de omgeving, zonder hinder of schade voor de aanpalende eigenaars.

Dat zij tevens kunnen verklaren dat de achterbouw mét de bestemming studentenkamers reeds dateert van 1972, zijnde aldus jaren vóór aan de achtergelegen zone de bestemming opslagruimten of tuinen werd toegekend.

Dat zij bovendien en in het bijzonder kunnen verklaren dat in de nabije omgeving van het pand in kwestie, nl. bij verscheidene burens aan weerszijden, in de achtergelegen strook eveneens gebouwen zijn opgetrokken, dewelke allen worden verhuurd als studentenkamers.

Dat echter enkele verzoeker als enige eigenaar in de buurt zich thans geconfronteerd ziet met een herstellvordering, hetgeen een ongerechtvaardigde ongelijke behandeling en schending der gelijkheidsbeginsel inhoudt.

Dat de voorgestelde getuigen, nu zij omwonenden zijn van het pand in kwestie, onder meer aangaande bovenvermelde aspecten in deze procedure relevante verklaringen kunnen afleggen, hun verklaringen een meerwaarde zouden betekenen in dit dossier en een bijkomende staving van de argumentatie in het verzoekschrift van verzoeker.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij verzoekt tot getuigenverhoor ter staving van het gegeven (1) dat de “achterbouw” dateert van vóór de aankoop door verzoekende partij (2) dat het voorwerp van de aanvraag niet strijdig zou zijn met de goede ruimtelijke ordening en (3) dat het gelijkheidsbeginsel is geschonden aangezien in de nabije omgeving eveneens gebouwen zijn opgetrokken in de “achtergelegen strook” die worden verhuurd als studentenkamers.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het feit dat de achterbouw werd opgericht in 1972 en aldus voor de aankoop door de verzoekende partij van het betrokken goed in 1982, niet wordt betwist. Er bestaat aldus geen noodzaak tot een getuigenverhoor op dat punt.

3.

Het beoordelen van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening behoort tot de appreciatiebevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan, zodat niet kan ingezien worden hoe een verklaring door buren dat het betrokken gebouw “zich inpast in de omgeving, zonder hinder of schade voor de aanpalende eigenaars” relevant zou kunnen zijn voor de beoordeling van de wettigheid van de bestreden beslissing.

4.

De verzoekende partij die aanvoert dat het gelijkheidsbeginsel is geschonden moet dit in het verzoekschrift met concrete en precieze gegevens aantonen. De verzoekende partij moet derhalve met concrete en precieze gegevens aantonen dat “in feite gelijke gevallen ongelijk zijn behandeld zonder dat er voor deze ongelijke behandeling een objectieve en redelijke verantwoording bestaat”. Dit impliceert dat de verzoekende partij niet enkel moet aantonen dat soortgelijke constructies zijn opgericht, maar tevens dat de vergunningverlenende overheid, zonder dat daarvoor een objectieve en redelijke verantwoording bestaat, voor die “soortgelijke” constructies een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend en daarbij tot een andersluidende beoordeling kwam dan in de bestreden beslissing. Verklaringen van omwonenden dat er “in de nabije omgeving eveneens gebouwen zijn opgetrokken in de “achtergelegen strook” die worden verhuurd als studentenkamers” kunnen geen schending aantonen van het gelijkheidsbeginsel.

Het gegeven dat de verzoekende partij “als enige” geconfronteerd zou zijn met een herstellvordering valt buiten het debat van de wettigheid van de bestreden beslissing.

5.

De conclusie van het voorgaande is dat er geen noodzaak bestaat tot het horen van de door de verzoekende partij gesuggereerde getuigen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

Het verzoek tot getuigenverhoor wordt afgewezen en de debatten worden heropend.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 13 mei 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