

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 26 september 2017 met nummer RvVb/A/1718/0097
in de zaak met rolnummer 1415/0186/A/4/0184

Verzoekende partij	mevrouw Anne SAELEMAEKERS vertegenwoordigd door advocaat Michiel DEWEIRDT met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Doorniksewijk 66
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad LEUVEN vertegenwoordigd door advocaat Bert BEELEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 26 november 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 2 oktober 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 23 mei 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het herbouwen van een bijgebouw op een perceel gelegen te 3000 Leuven, Tervuursesteenweg 96, met als kadastrale omschrijving afdeling 10, sectie A, nummer 151E2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 22 november 2016.

Advocaat Michiel DEWEIRDT en de heer Chris DE GANCK voeren het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Liesbeth PEETERS loco advocaat Bert BEELEN voert het woord voor de tussenkommende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 20 april 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de vierde kamer laat de tussenkomende partij met een beschikking van 20 maart 2015 toe in de debatten.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. Het vraag van de verzoekende partij om te onderzoeken of de termijnen om tussen te komen werden gerespecteerd, houdt als dusdanig geen exceptie in.

IV. FEITEN

1.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 3000 Leuven, Tervuursesteenweg 96, met als kadastrale omschrijving afdeling 10, sectie A, nummer 151E2, waarvan de verzoekende partij eigenaar is.

Voor het voormeld perceel wordt op 6 november 1997 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor een woning met tandartspraktijk en een bijgebouw, dat wordt bestemd tot berging.

2.

Op 13 augustus 2012 wordt een proces-verbaal opgesteld voor het slopen en terug opbouwen van een bijgebouw bij een woning met tandartsenpraktijk van 55 m² en het wijzigen van de bestemming ervan zonder de nodige stedenbouwkundige vergunning. In de bijlage worden luchtfoto's gevoegd, foto's van de oude toestand en foto's van de bestaande toestand. De foto's van de bestaande toestand tonen de opbouw van een grotendeels gesloopt bijgebouw.

Op 4 oktober 2012 wordt een proces-verbaal opgesteld voor het omvormen van een eengezinswoning met tandartsenpraktijk tot een tandartsenpraktijk met zes studentenkamers en dit zonder de nodige stedenbouwkundige vergunning.

3.

Op 30 november 2012 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een (gedeeltelijke regularisatie)aanvraag voor het slopen en herbouwen van een bijgebouw op het perceel.

Na het instellen van administratief beroep door de verzoekende partij weigerde ook de verwerende partij op 21 maart 2013 in graad van beroep de stedenbouwkundige vergunning.

Het beroep tot vernietiging tegen deze laatste beslissing werd bij arrest van de Raad nr. A/2015/0123 van 10 maart 2015 verworpen. Bij arrest van de Raad van State nr. 234.485 van 22 april 2016 werd het cassatieberoep tegen dit arrest verworpen.

4.

De verzoekende partij dient op 20 februari 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het herbouwen van een bijgebouw.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Leuven’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977 in woongebied.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van de stad Leuven adviseert de aanvraag als volgt:

“ ...

2.b. Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening

...

Het project werd getoetst aan de Algemene Bouwverordening Leuven die van kracht ging op 12-08-2013.

- *Art. 2.9.2, hoofdstuk 2 Constructies in tuinen. Tuinen zijn vrij van constructies, behalve toegelaten bijgebouwen en verhardingen, tuinmuren, afsluitingen en trappen/traphellingen nodig om het gebouw te bereiken. Bijgebouwen nemen niet meer dan 20% van de tuinoppervlakte in met een maximum van 40m². Bijgebouwen worden ingeplant ofwel op de perceelsgrens, mits akkoord van de betrokken buur of na openbaar onderzoek, ofwel op 1m van de perceelsgrens. De toegelaten hoogte van een bijgebouw wordt bepaald door een zichtbelemmeringshoek van 45° vertrekkende van op de 2m hoogte op de perceelsgrens. De maximale nokhoogte is 3,5m. Bijgebouwen in tuinen zijn bestemd voor activiteiten die gerelateerd zijn aan het functioneren en onderhouden van de tuin: tuinbergingen, overdekte terrassen, fietsenbergingen, schuilhokken voor dieren, speelhuisjes, kleedruimten, een buitendouche,.... Aparte woon-, kantoor – en handelsfuncties zijn niet toegelaten in bijgebouwen in tuinen.*

Er wordt duidelijk meer dan 40m² voorzien voor het bijgebouw. Bovendien worden zowel de kroonlijsthoogte als de nokhoogte sterk overschreden. Voor deze zaken werd er een afwijking aangevraagd op basis van het feit dat een eerder vergund bijgebouw op dat perceel dezelfde afmetingen zou gehad hebben. Bovendien vindt de aanvrager dat de gevraagde oppervlakte in overeenstemming is met de oppervlakte van de tuin en zal een verkleining bijkomende werken teweeg brengen die hij niet evenredig vindt met de aanvraag (omwille van de reeds bestaande vloerplaat). Daarenboven vindt men de gevraagde hoogten niet overdreven aangezien de linker aanpalende buur een bestaande uitbouw heeft met een grotere bouwdiepte – en hoogte. Aangezien het bijgebouw wordt afgebroken (zie pv) kan men niet meer teruggrijpen naar de vorige toestand en dient men zich te conformeren naar de voorschriften die van toepassing zijn op het perceel. Bovendien zijn tuinen in een stedelijk milieu vooral belangrijk voor de woonkwaliteit van afzonderlijke woningen en deze van de ruimere woonomgeving. Daarenboven zorgen tuinen voor een zekere ecologische basiskwaliteit en spelen ze ook een rol in verband met de waterhuishouding. Omwille van deze redenen zal bij een herbouw/bijna volledige nieuwbouw de aanvraag ook terug afgetoetst worden aan alle voorschriften. Afwijkingen die in het verleden konden doordat er zo goed als geen voorschriften waren of omdat er zelfs geen vergunning voor werd aangevraagd zijn dan ook geen referentiecriteriën. De afwijkingen zijn zo groot dat deze onmogelijk kunnen worden toegestaan.

...

2.e. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt de sloping en de herbouw van een bestaand bijgebouw. Art. 1.1., hoofdstuk 1 stelt dat de verordening van toepassing is op het oprichten van nieuwe gebouwen, en/of uitbreiden, verbouwen, herbouwen of vernieuwbouw van bestaande gebouwen of constructies. Op het statistisch formulier probeert de aanvrager en de architect te laten uitschijnen dat het enkel gaat over een verbouwing. Het pv geeft echter duidelijk aan dat de bestaande bijgebouwen werden afgebroken en dat er nu een nieuw bijgebouw wordt opgericht op dezelfde plaats. Dit blijkt ook uit de foto's in het vorige dossier. Het voorgestelde project dient bijgevolg beschouwd te worden als een nieuwbouwproject en is gehouden aan de bepalingen van de ABL. Een bijgebouw van 40m² in de tuin van een ruime woning in gesloten bebouwing is immers voldoende groot voor de onderhoud van een tuin. Het is dan ook niet duidelijk waarom een grotere oppervlakte gevraagd wordt, tenzij men inderdaad datgene wil inrichten wat men ook tijdens de controle heeft aangegeven.

Er zijn dan ook sterke vermoedens dat de functie van het bijgebouw zal gewijzigd worden naar de hoofdfunctie "handel, horeca, kantoorfunctie en diensten". Hiervoor wordt verwezen naar de vaststelling van een bouwovertreiding op 13-08-2012:

"De eigenares en haar partner verklaren eveneens dat het de bedoeling is de bijgebouwen in aanbouw te gebruiken als atelier en opslagruimte voor (onderdelen van) machines voor de activiteiten van de partner. De partner van de eigenares is met zijn gevestigd op het adres waarop de inbreuken zich voor doen."

Dit is in strijd met H2, art. 2.3.1.1. dat aangeeft dat er geen handelsfunctie (en dus ook geen kantoorfunctie of vrij beroep) uitgevoerd mag worden in een bijgebouw in de tuinzone. Opslag bij handel valt eveneens onder handelsfunctie.

Er zijn eveneens vermoedens dat het bijgebouw zal gebruikt worden om studentenkamers onder te brengen. Dat is in strijd met H2, art. 2.3.1.1, en art. 2.9.2. Op meer dan 15m van de voorgevel mogen geen aparte woonentiteiten (in tweede orde) gerealiseerd worden. Bovendien mag er in de tuinzone in een bijgebouw geen woonfunctie voorzien worden.

Voor het wijzigen van de functie is steeds een stedenbouwkundige vergunning vereist.

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

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 23 mei 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Volgens deze beslissing voldoen de afmetingen van het aangevraagde niet aan de bepalingen van de Algemene Bouwverordening van de Stad Leuven, zijn de afwijkingen te groot om te kunnen toegestaan worden en bestaan er vermoedens dat er tevens een functiewijziging wordt beoogd, met name een handelsfunctie en het omvormen van ruimten naar studentenkamers.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 24 juni 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 september 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 30 september 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op 2 oktober 2014 ongegrond en

weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.6 Beoordeling

[...]

c) De aanvraag valt onder de toepassing van de algemene bouwverordening van de stad Leuven. Dit maakt dat zowel aan de inplanting als aan de kwaliteit van de woningen een groot aantal voorschriften zijn verbonden.

De aanvraag beoogt de sloping en de herbouw van een bestaand bijgebouw. Artikel 2, hoofdstuk 1 stelt dat de verordening van toepassing is op het oprichten van nieuwe gebouwen, en/of het uitbreiden, verbouwen, herbouwen of vernieuwbouw van bestaande gebouwen of constructies. In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat het project na aanpassingswerken beter voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening. Voorliggend project betreft echter geen verbouwing maar een herbouw. De verordening is van toepassing op herbouw. Het is duidelijk dat het oorspronkelijke bijgebouw grotendeels afgebroken werd. Dit blijkt uit de foto's die bij de vorige bouwaanvraag werden gevoegd. Op deze foto's is te zien dat quasi het volledige gebouw werd afgebroken. Enkel de aanzet van de muren tot op een hoogte van maximaal 2m zijn blijven staan. Ook de luchtfoto's tonen een nagenoeg volledige afbraak. De restanten vormen slechts een minimaal en ondergeschikt deel van de constructie. Er kan dus niet gesproken worden van een verbouwing, het voorgestelde project moet beschouwd worden als een nieuwbouwproject en is volledig gehouden aan de bepalingen van de verordening. Door de aanvragers wordt echter zelf erkend dat het een herbouw betreft. Het voorwerp van de aanvraag wordt door henzelf als herbouw omschreven.. Ook in de motivatienota wordt erkend dat het project een herbouw betreft. De regels voor herbouw zijn gelijk aan die voor nieuwbouw.

Artikel 2.9.2 stelt dat bijgebouwen maximaal 20% van de tuinoppervlakte innemen met een maximum van 40m². Voorliggend project is 62m² groot en overschrijdt daarmee drastisch de maximaal toegelaten oppervlakte. Verder wordt bepaald dat de bijgebouwen worden ingeplant op minimaal 1m van de perceelsgrens, of op de perceelsgrens, mits akkoord van de betrokken buur. In het beroepsschrift zat een plan dat ondertekend werd door de buur. Tenslotte stelt datzelfde artikel dat de hoogte van een bijgebouw wordt bepaald door een zichtbelemmeringshoek van 45° vertrekkende van op 2m hoogte op de perceelsgrens. De maximale nokhoogte bedraagt 3.5m. Het voorgestelde project heeft een kroonlijsthoogte van 2.95m en een nokhoogte van circa 4m. Zowel de maximale oppervlakte als de kroonlijst- en nokhoogte worden dus overschreden. Er zijn hier geen elementen die een afwijking op de bepalingen van de verordening kunnen verantwoorden. Een aanvraag dient immers verantwoord te worden binnen de afwijkingsvoorwaarden van de algemene bouwverordening. Het feit dat de bestaande toestand bestaat uit hoge muren en dat er dus geen hinder bestaat ten aanzien van de aanpalenden is onvoldoende. Een bijgebouw van 40m² in de tuin van een ruime woning in gesloten bouworde is nog steeds voldoende groot. Het is immers niet de bedoeling dat de tuinen worden volgebouwd en op die manier dichtslibben.

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

- het project moet beschouwd worden als een nieuwbouwproject en is gehouden aan de bepalingen van de verordening;*
- de aanvraag is in strijd met artikel 2.9.2 van de verordening met betrekking tot de maximale oppervlakte, de kroonlijsthoogte en de nokhoogte van een bijgebouw.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van de vordering en het belang van de verzoekende partij

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden op dit punt geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft de draagwijdte van de vordering en de bevoegdheid van de Raad

Standpunt van de partijen

De verwerende partij werpt op:

“ ...

Verzoekende partij beoogt met de opgeworpen middelen immers een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag door de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Verwerende partij beschikt echter over een discretionaire bevoegdheid bij de beoordeling van stedenbouwkundige aanvragen. Op grond van het beginsel van de scheiding der machten mag de Raad voor Vergunningsbetwistingen haar oordeel niet in de plaats stellen van die van verwerende partij. De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan enkel een wettigheidscontrole doen, ze is geenszins bevoegd om de opportuniteit van een administratieve beslissing te beoordelen.

... ”

Het door verzoekende partij ingediende verzoekschrift tot vernietiging dient derhalve als onontvankelijk te worden afgewezen.

... ”

De verzoekende partij repliceert:

“ ...

In algemene bewoordingen stelt verweerster dat het verzoekschrift onontvankelijk zou zijn omdat verzoekende partij een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag zou beogen.

Verwerende partij beperkt zicht tot algemene bewoordingen en verwijzingen zonder concreet aan te tonen waar verzoekster zou vragen dat de Raad in de plaats zou treden van de Deputatie? Door de algemeenheid van de exceptie kan verzoekster zich dan ook verdedigen.

De exceptie is dan ook zelf onontvankelijk bij gebrek aan concrete argumentatie.

Daarenboven bepaalt artikel 11 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juni 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen welke elementen een verzoekschrift moet bevatten. Het ingediende verzoekschrift voldoet aan deze bepaling en de verwerende partij kan niet aanduiden aan welke bepaling het verzoekschrift niet zou voldoen.

... ”

De exceptie is onontvankelijk, minstens ongegrond.

... ”

Beoordeling door de Raad

De exceptie van de verwerende partij komt er op neer dat het verzoekschrift geen ontvankelijk middel bevat. De verwerende partij argumenteert in het algemeen dat met de middelen een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag wordt beoogd. Hoe deze exceptie moet begrepen worden in het geheel van de zes middelen die worden aangevoerd, is echter niet duidelijk. Des te minder, nu blijkt dat de verzoekende partij in de aanhef bij elk middel de schending aanvoert van diverse bepalingen en beginselen, waaronder telkens een toelichting volgt van de aangevoerde schendingen, en de verwerende partij in de antwoordnota de aangevoerde schendingen ook beantwoordt.

Een onduidelijke exceptie laat, evenmin als een onduidelijk middel, een beoordeling toe door de Raad.

Voor het overige kan verwezen worden naar de beoordeling van de middelen onder de hierna volgende titel.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het materieel motiveringsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

b. toelichting

Vooreerst dient vastgesteld te worden dat de Deputatie nooit rekening heeft gehouden met de inhoud van de bijkomende nota van verzoeker van 29 september 2014. (stuk 6) Deze nota werd opgesteld naar aanleiding van het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar.

Deze nota werd per e-mail verzonden aan de Deputatie, maar werd ook afgegeven op de hoorzitting van 30 september 2014. In de

bestreden beslissing wordt er enkel melding van gemaakt, doch de inhoud wordt niet besproken.

Dit is strijdig met motiveringsplicht. Dit is eveneens strijdig met de zorgvuldigheidsplicht van de overheid om kennis te nemen van alle stukken die dienstig zijn om met kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen.

De op de verwerende partij rustende motiverings- en zorgvuldigheidsplicht vereist dan dat uit de genomen beslissing minstens blijkt dat de 'replieknota' mee in de beoordeling werd opgenomen. Uit het loutere feit dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ongewijzigd overneemt, en in de bestreden beslissing zelfs niet eens het standpunt van de beroepsindiener vermeld, dient vastgesteld te worden dat zij de

‘replieknota’ niet mee in haar beoordeling heeft meegenomen en dat zij de in het middel aangevoerde beginselen van het hoorrecht en de motiveringsplicht schendt. ()

Het eerste middel is dan ook gegrond.

...

De verwerende partij repliceert:

“...

Het feit dat de deputatie de argumenten die verzoekende partij in haar aanvullende nota heeft uitgezet, niet in aanmerking neemt, impliceert geenszins dat er sprake zou zijn van een schending van de materiële motiveringsplicht, de formele motiveringsplicht of de zorgvuldigheidsplicht.

De deputatie treedt bij het beoordelen van een vergunningsaanvraag immers niet op als administratief rechtscollege maar als orgaan van het actief bestuur. De op haar rustende motiveringsplicht houdt niet in dat alle opgeworpen middelen moeten behandeld worden, evenmin moet uit de redengeving van de beslissing blijken dat de door de diverse argumenten van partijen gestaafe middelen zijn onderzocht. Het bestuur is niet verplicht om alle aangehaalde feitelijke en juridische argumenten te beantwoorden. Het volstaat dat de motivering daadkrachtig is. Aan de formele motiveringsplicht is m.a.w. voldaan wanneer de door het bestuur aangehaalde motieven volstaan om de beslissing te dragen (A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME, J. VANDE LANOTTE, Overzicht van het Belgisch Administratief Recht, Mechelen, Kluwer, 2002; R.v.St., d’Udekem d’Acoz, nr. 207.387 van 16 september 2010).

Alleszins toont verzoekende partij niet aan dat geen rekening is gehouden met hun aanvullende nota omdat er in de bestreden beslissing “geen melding wordt van gemaakt”. Dit klemmt des te meer nu in de bestreden beslissing wel degelijk wordt verwezen naar de “aanvullende nota” van de aanvrager (punt 3 ‘horen’), waaruit blijkt dat de verwerende partij deze nota bij haar beoordeling heeft betrokken. (RvVb, arrest nr. A/2013/0520 van 3 september 2013 in de zaak 1011/0980/A/4/0912)

...”

De tussenkomende partij stelt:

“...

Verzoekende partij beweert dat haar “replieknota” niet mee in de beoordeling zou zijn opgenomen en verwijst daarvoor naar de vaststelling dat in de bestreden beslissing haar replieknota niet zou zijn besproken.

Verzoekende partij geeft daarmee een al te ruime interpretatie van de motiveringsplicht. Zoals Uw Raad al talloze malen heeft bevestigd, houdt de motiveringsplicht niet in dat op elk argument van de aanvrager of van een bezwaarschrift moet worden ingegaan, doch moet enkel uit de beslissing blijken uit basis van welke motieven tot de beslissing werd gekomen.

De bestreden beslissing is overduidelijk afdoende gemotiveerd.

Er wordt overigens zelfs expliciet gerefereerd aan de nota op p. 1 van de bestreden beslissing
...”

De verzoekende partij dupliceert:

“
...”

Er moet worden vastgesteld dat de deputatie niet ontkent dat een bijkomende nota werd toegevoegd ter gelegenheid van de hoorzitting.

Deze onderbouwde nota bevatte een tegenantwoord op het advies van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar. Hierin werd uiteengezet dat de motivering van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar onjuist en tegenstrijdig was.

Verwerende partij weigerde – zonder enige motivering – de aangereikte argumenten van verzoekster te lezen, te behandelen of in overweging te nemen. Op deze manier blijft verwerende partij blind voor de argumentatie van verzoekster hetgeen als een vorm van rechtsweigering kan aanzien worden. Dit is uiteraard strijdig met de Beginselen van Behoorlijk Bestuur.

Dat er geen nieuwe relevante feiten werden aangereikt kan dus slechts aanzien worden als een stijlformule. Verzoekster heeft in deze nota duidelijk de problematiek van de herbouw versus nieuwbouw uiteengezet. In de aanvullende nota wordt verduidelijkt dat de aanvraag een herbouw van een vergund en zone-eigen bijgebouw betreft, en geen nieuwbouw van een onbestaand gebouw.

Het aldus negeren van de replieknota is strijdig met motiveringsplicht. Dit is eveneens strijdig met de zorgvuldigheidsplicht van de overheid om kennis te nemen van alle stukken die dienstig zijn om met kennis van zaken een beslissing te kunnen nemen.

De op de verwerende partij rustende motiverings- en zorgvuldigheidsplicht vereist volgens de Raad voor Vergunningsbetwistingen dat uit de genomen beslissing minstens blijkt dat de ‘replieknota’ mee in de beoordeling werd opgenomen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert aan dat er in de bestreden beslissing geen melding wordt gemaakt van haar replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en dat deze nota ook niet inhoudelijk wordt besproken.

2.

Onder de titel “Horen” wordt in de bestreden beslissing gesteld:

“De beroepsindiener licht zijn beroepschrift toe en legt een nota neer ter weerlegging van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. Er wordt benadrukt dat het een verbouwing van een bestaand bijgebouw betreft en dat in het verslag niet aangetoond wordt dat het gaat om herbouw. De aanvrager vindt een afwijking verantwoord gezien het gebouw er altijd heeft gestaan en geen hinder geeft in de gesloten tuin. De toelichting van de beroepers brengt geen nieuwe relevante elementen bij ten overstaan van de stukken van het dossier.”

Het middel dat steunt op een gebrek aan vermelding en bespreking van de replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, mist derhalve feitelijke grondslag.

Door de dupliek van de verzoekende partij in de wederantwoordnota dat de beoordeling van de replieknota is beperkt tot een stijlformule, geeft zij een andere wending aan de kritiek die zij heeft uiteengezet in haar verzoekschrift onder het eerste middel. Een dergelijke aanvullende kritiek kan niet op ontvankelijke wijze in de wederantwoordnota worden aangevoerd.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

b. toelichting

De agenda van de Deputatie met het oog op de zitting van 2 oktober 2014 vermeldde als onderwerp ‘horen 30 september 2014 / beroep ontvankelijk/weigeren’.

Dit betekent dat er een beslissing werd genomen vóór de vergadering waarop formeel werd beslist dat de vergunning in beroep zou geweigerd worden.

Wie deze voorafgaande beslissing dan wel opstelt is niet duidelijk. Hierdoor worden de leden van de Deputatie mogelijks misleid en wordt hun beslissing in een bepaalde richting geduwd.

Door bepaalde (beroeps)beslissingen voor te kauwen, wordt de rol van de Deputatie geminimaliseerd tot een administratieve noodzaak zonder enige inhoudelijke of feitelijke bespreking van het dossier.

Op deze manier maakt de Deputatie zich schuldig aan machtsoverschrijding en schendt ze de Beginselen van Behoorlijk Bestuur.

Het tweede middel is dan ook gegrond.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Het doel van een agenda van een vergadering is de leden vooraf op de hoogte te brengen van de punten / de dossiers die gedurende de bewuste vergadering aan bod zullen komen. Het is dan ook logisch dat de agenda vooraf wordt opgemaakt. Verzoekende partij lijkt een agenda te verwarren met een verslag van een vergadering / hoorzitting dat - in tegenstelling tot een agenda - inderdaad a posteriori wordt opgemaakt.

De verwoording van het agendapunt "horen 30 september 2014 / beroep ontvankelijk / weigeren", betekent niet meer dan dat de administratie op grond van de op dat moment - d.i. voor de hoorzitting - voorliggende gegevens, nl. het verslag van de provinciale

stedenbouwkundige ambtenaar, van oordeel was dat de vergunningsaanvraag zou moeten geweigerd worden.

De beslissing werd in die zin reeds door de administratie voorbereid, wat niet wegneemt dat de deputatie haar ontwerp van beslissing zou hebben aangepast indien verzoekende partij n.a.v. de hoorzitting gegevens of informatie zou hebben aangedragen die een ander licht zouden werpen op de betrokken vergunningsaanvraag en waardoor de vergunning kon verleend worden.

Op de hoorzitting werden echter geen nieuwe elementen aangedragen die nog niet waren opgeworpen in het beroepsschrift of de aanvullende nota. De deputatie heeft na de hoorzitting, met kennis van zaken, dan ook kunnen beslissen dat het voorstel van de administratie ongewijzigd kon worden goedgekeurd.

Dat de deputatie zou misleid zijn door het betrokken agendapunt kan evenmin worden bijgetreden. De deputatie is vanzelfsprekend op de hoogte van de werking van de administratie en de manier waarop zij de beslissingen van de deputatie voorbereid. Deze werkwijze wordt overigens al jaren toegepast. Dat deze manier van werken geenszins misleidend is, getuigen ook de vele beslissingen van de deputatie waarbij wordt afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Er moet overigens op gewezen worden dat het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als verplicht is ingebed in de administratieve beroepsprocedure, zodat een voorbereiding door de administratie van een vergunningsbeslissing thuishoort in een administratieve beroepsprocedure. (RvVb, arrest nr. A/2013/0520 van 3 september 2013 in de zaak 1011/0980/A/4/0912)

Verzoekende partij verbindt allerlei conclusies aan persoonlijke interpretaties van de interne werkwijze van de deputatie en haar administratie. Zoals hierboven aangetoond, zijn de door verzoekende partij voorgehouden conclusies echter manifest onjuist en is er geenszins sprake van een schending van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, het materieel motiveringsbeginsel of het zorgvuldigheidsbeginsel.

...

De tussenkomende partij sluit zich aan bij de antwoordnota van de verwerende partij.

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

De agenda van de Deputatie vermeldt ‘weigeren van de ‘aanvraag’. Dit is op zich een beslissing ten gronde die op zich staat en die in de agenda van de Deputatie werd opgenomen. Minstens moet dit beschouwd worden als een advies die de beslissing van de Deputatie beïnvloedt.

De mening van de ambtenaar staat in principe in het verslag, niet in de agenda. Als dit in de agenda staat, betekent dat de Deputatie de beslissing reeds heeft genomen vóór de zitting, en aldus ingaat tegen de reguliere werking van de Deputatie. Er blijkt immers niet dat dit voorstel van beslissing nog besproken of bediscussieerd wordt binnen de Deputatie.

Het is echter enkel de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar die de Deputatie adviseert in het nemen van beslissing, samen met een aantal andere officiële adviesinstanties.

Blijkbaar doet verwerende partij nu nog beroep op een andere administratieve instantie om haar beslissingen voor te bereiden. Deze vorm van 'interne' adviesverlening is niet voorzien in de VCRO, zodat de procedure om tot een beslissing te komen niet geldig verloopt; zeker omdat verzoekster (of andere belanghebbenden) hierop niet meer kunnen reageren
...

Beoordeling door de Raad

1.

De stelling van de verzoekende partij komt er op neer dat de formulering van het agendapunt voor de hoorzitting van het administratief beroep ingesteld als "horen 30 september 2014/beroep ontvankelijk/weigeren", een bewijs vormt voor het feit dat er op dat ogenblik reeds een beslissing werd genomen over haar beroep. Verder stelt ze dat de verwerende partij door deze beslissing mogelijks werd misleid of gestuurd en/of geen eigen beoordeling heeft gemaakt.

2.

Uit de wijze van formulering van de agenda voor de hoorzitting op zich, valt niet af te leiden dat de verwerende partij geen eigen beoordeling heeft gemaakt van de beroepsargumenten. De bespreking bij de beoordeling van het eerste middel spreekt dat zelfs tegen, aangezien daaruit blijkt dat de verwerende partij nota heeft genomen van de nota die de verzoekende partij op de hoorzitting heeft neergelegd en daarbij stelt dat de "toelichting van de beroepers brengt geen nieuwe relevante elementen bij ten overstaan van de stukken van het dossier". Er kan evenmin worden aangenomen dat de wijze van formuleren van het agendapunt van aard is om de verwerende partij te misleiden of te sturen.

Het tweede middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van artikel 2.1 van hoofdstuk 2 van de Algemene Bouwverordening Stad Leuven, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Doordat de Deputatie onterecht stelt dat er sprake is van een nieuwbouwproject in plaats van een herbouw.

...
...

Terwijl hoofdstuk 2 van de Algemene Bouwverordening Stad Leuven een onderscheid maakt tussen bestaande en nieuwe gebouwen.

...
...

In de Bouwverordening wordt geen definitie gegeven van de begrippen 'herbouw' en 'nieuwbouw'.

In de VCRO werd 'herbouwen' gedefinieerd als volgt (art. 4.1.1, 6° VCRO):

“een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen”

Herbouw vertrekt dus van een bestaand gebouw of constructie, op een bepaalde plaats, met bepaalde afmetingen, volume en functie. Los van het gebouw in kwestie vertrekt herbouw ook van een bestaande vergunning voor dit gebouw, een vergunning die volgens VCRO uitdrukkelijk geldig is voor onbepaalde tijd.

Er bestaat geen definitie van 'nieuwbouw' zodat dit in zijn spreekwoordelijke betekenis moet opgevat worden. Met andere woorden, nieuwbouw betreft het bouwen van een constructie zonder dat er voorheen op deze plaats een gebouw of constructie stond.

Het verschil tussen beide begrippen komt onder andere tot uiting bij de dossiersamenstelling van een vergunningsaanvraag. In geval van herbouw dienen de plannen de oorspronkelijke, vergunde toestand weer te geven. In geval van nieuwbouw is er geen oorspronkelijke vergunde toestand, slechts een onbebouwd terrein, en kunnen er dus ook geen plannen van de oorspronkelijke, vergunde toestand worden toegevoegd.

Het onderscheid is ook van belang van in het kader van het toepassingsgebied van de Leuvense Bouwverordening. Artikel 2.1 maakt immers een uitzondering voor aanpassingen aan gebouwen die op het moment van het van kracht worden van de algemene bouwverordening niet voldoen aan de bepalingen van deze verordening inzake volume, plaatsing en/of uitzicht. (zie hierna)

De Deputatie probeert deze uitzondering te ontwijken door te spreken van nieuwbouw in plaats van herbouw.

3.

De stelling dat herbouw gelijk staat aan nieuwbouw ontkent het bestaan van een oorspronkelijk gebouw en ontkent het bestaan van een vergunning ervoor.

Er is geen enkele juridische grond om herbouw en nieuwbouw als identiek te beschouwen. Dit werd ook in de bijkomende nota ter hoorzitting opgemerkt, maar werd niet behandeld of weerlegd door de Deputatie.

De beslissing van de Deputatie ontkent dus de realiteit en is tegenstrijdig met de uitspraak van de Deputatie dat het oorspronkelijk gebouw grotendeels werd gesloopt. De motivering en definiëring door de Deputatie is hierdoor ook strijdig met de basisprincipes van de VCRO dat een stedenbouwkundige vergunning geldig is voor onbepaalde tijd.(art. 4.6.1 VCRO) De motivatie van de Deputatie schendt aldus de formele en materiële motiveringsplicht.

4.

De Deputatie stelt dat het oorspronkelijke gebouw grotendeels afgebroken werd. De Deputatie steunt haar stelling op een luchtfoto om te argumenteren dat het oorspronkelijke gebouw quasi integraal werd afgebroken. Deze stelling is gesteund op één enkele luchtfoto, met een schaal van 1/1000. De muren van het oorspronkelijke gebouw zijn ongeveer 20 cm dik, en op deze foto dus ongeveer 0,2mm. Op basis van een lijn van 0,2 mm dikte komt de Deputatie dus tot haar besluit.

Van het oorspronkelijke gebouw met een oppervlakte aan buitenmuren van 158,04m² werd 74,35m² gesloopt. Er werd dus ongeveer 47% van de buitenmuren gesloopt.

Deze oppervlaktes volgen ook uit de plannen van de bouwaanvraag. Volgens de VCRO valt een dergelijk bouwwerk dus onder de definitie 'herbouw'. Doch, volgens de 'Van Daele'

woordenboek betekent 'grotendeels' merendeel, overwegend, voornamelijk. Aangezien in deze situatie minder dan de helft van de buitenmuren werden gesloopt is het oorspronkelijke gebouw dus niet 'grotendeels' gesloopt, zoals de deputatie meent te moeten vaststellen. De Deputatie heeft zelfs de oorspronkelijke bouwaanvraag en de bijhorende plannen niet zorgvuldig bekeken. De motivatie van de deputatie is dus feitelijk verkeerd.

Ook wat betreft de vloeroppervlakte stelt de Deputatie (in het kader van de bespreking van de watertoets onder punt 5.6.a) een kleine toename vast van de bebouwde oppervlakte. Nochtans blijkt uit geen enkel element een toename van de oppervlakte. Volgens de bijgevoegde plannen is de oppervlakte van de werken in aanvraag identiek dezelfde als deze van het oorspronkelijke bijgebouw. Dit wordt ook ondersteund door het statistisch formulier.

5.

Verzoekster vroeg een regularisatievergunning aan. Een regularisatievergunning is een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning die tijdens of ná het verrichten van vergunningsplichtige handelingen wordt afgeleverd. (art. 4.2.24 VCRO)

Bij de beoordeling van het aangevraagde worden de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt genomen.

Dit betekent dat ook bij een regularisatieaanvraag moest vertrokken worden van de principes van herbouw en niet van de feitelijke toestand op het moment van de vergunningsaanvraag. Men moet rekening houden met de reeds uitgevoerde werken. (cf. vijfde middel hierna)

Kortom, de Deputatie oordeelt onterecht dat het hier gaat over een nieuwbouwproject. Haar motivering is in strijd met de definitie van herbouw en houdt geen rekening met het bestaan van het vergund bijgebouw..
..."

De verwerende partij repliceert:

"...

Dit standpunt kan niet worden bijgetreden.

Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de deputatie de aanvraag beschouwt als een herbouw: [...]

Het kan dan ook niet worden ontkend dat de deputatie de aanvraag beschouwt als een 'herbouw'.

Artikel 2.1.2 ABL spreekt daarentegen over 'aanpassingen' aan bestaande woningen.

Conform art. 4.1.1., 6° VCRO wordt bij een herbouw een constructie volledig afgebroken of méér dan veertig procent van de buitenmuren ervan, en wordt binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie gebouwd.

Bij herbouw blijft de oorspronkelijke constructie dus niet bestaan, maar wordt er een nieuwe constructie gebouwd. Er wordt m.a.w. een 'nieuwbouw' gerealiseerd, waarbij 'nieuwbouw' in zijn spraakgebruikelijke betekenis dient te worden begrepen.

Volgens Van Dale dient onder 'nieuwbouw' te worden begrepen: een nieuw gebouwd huis. Daarbij wordt onder 'nieuw' verstaan: pas gebouwd. Daarmee dient 'nieuw', en bij uitbreiding

‘nieuwbouw’ te worden gesteld tegenover ‘oud’, zijnde iets, in casu een gebouw, dat enige tijd geleden vervaardigd werd (en daardoor min of meer versleten is).

De herbouw heeft in casu dus geresulteerd in een nieuwbouw.

De deputatie heeft bij de voorbereiding van de bestreden beslissing alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd zodat ze met kennis en in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.

De motieven van de bestreden beslissing zijn bovendien duidelijk, concreet, nauwkeurig, pertinent (ter zake doend), waarachtig en bewezen door stukken uit het administratief dossier. De beslissing is geenszins gemotiveerd door een loutere stijlformule, ze is inhoudelijk onderbouwd door deugdelijke motieven. De juridische en feitelijke motieven dragen de beslissing in alle redelijkheid.

...

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

Het derde middel van verzoekster komt overeen met het eerste middel uit de eerdere procedure met rolnummer A/2018/0123, waarin op 10 maart 2015 een arrest werd geveld, volgens hetwelk alle opgeworpen middelen ongegrond werden bevonden.

(De artikelsnummers uit de ABL verschillen enigszins, gelet op het feit dat tussen beide beslissingen een gewijzigde verordening van kracht werd.)

Uw Raad oordeelde inzake het middel als volgt [...]

Volgens gelijklopende redenering moet ook in voorliggende procedure worden besloten dat het middel ongegrond is.

...”

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

1.

De verwerende partij stelt dat bij een aanvraag voor een zone-eigen constructie de voorheen bestaande toestand, en de voorheen bestaande vergunning niet relevant is. Zij gaat hiermee in tegen de basis van de VCRO, met name dat een bestaande vergunning geldig is voor onbepaalde duur (art. 4.6.1 VCRO).

Bij de beoordeling moet dus worden verondersteld dat er geen overtreding is, en dus evenmin een aanvang der werken. In casu, waarbij de verwerende partij expliciet het proces-verbaal van vaststelling, en de feitelijke toestand als uitgangspunt neemt, is een regularisatievergunning echter steeds en per definitie onmogelijk.

2.

De Deputatie stelt dat herbouw gelijk staat aan nieuwbouw; ook op het ogenblik dat er een nieuwe vergunning wordt aangevraagd om het bestaande gebouw te behouden. De Deputatie gaat hierbij uit van een uitdovende vergunning die slechts geldig is tot et ogenblik dat het bestaande en vergunde gebouw vervallen of verouderd is. Op het ogenblik dat lapmiddelen zoals verbouwingen, of instandhoudingswerken niet meer afdoende zijn om het gebouw als

dusdanig te behouden, blijkt de oorspronkelijke vergunning immers te vervallen, aldus de Deputatie. Deze stelling is strijdig met het principe van artikel 4.6.1 VCRO dat ook een concrete invulling is van het grondwettelijke recht van de bescherming van de eigendom, zoals ook bevestigd in het EVRM.

3.

De tussenkomende partij verwijst naar het arrest van Uw Raad over een vroegere aanvraag van verzoekster. Zoals in de feiten vermeld werd tegen dit arrest cassatieberoep aangetekend, zodat dit arrest van Uw Raad (nog) niet kan beschouwd worden als vaststaande rechtspraak.

De verwijzing van de tussenkomende partij is ook onjuist omdat artikel 4.6.1 VCRO werd miskend evenals artikel 4.2.24 VCRO.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Zoals aangegeven in de feiten uiteenzetting heeft de verzoekende partij reeds eerder een aanvraag ingediend voor het herbouwen van het betrokken bijgebouw. De aanvraag leidde tot een weigeringsbeslissing van de verwerende partij, die werd genomen op 21 maart 2013. De beschrijving van de aanvraag in deze beslissing is quasi identiek aan deze in de bestreden beslissing, evenals de beoordeling van de beide aanvragen.

De verzoekende partij heeft tegen de vorige weigeringsbeslissing van de verwerende partij eveneens beroep ingesteld bij de Raad. Het beroep werd verworpen bij arrest van de Raad nr. A/2015/0123 van 10 maart 2015.

De verzoekende partij voerde in de voormelde procedure bij de Raad drie middelen aan. Wat in onderliggende zaak als derde middel werd aangevoerd, werd in de vorige procedure als eerste middel aangevoerd. De verzoekende partij betwist dit ook niet, maar stelt enkel dat er cassatieberoep is aangetekend. Inmiddels werd bij arrest van de Raad van State nr. 234.485 van 22 april 2016 het cassatieberoep tegen dit arrest verworpen.

Het eerste middel werd in het arrest van de Raad van 10 maart 2015 als volgt beoordeeld:

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van een aanvraag gebonden is door stedenbouwkundige voorschriften, tenzij daarvan op geldige wijze kan worden afgeweken.

Artikel 1.1.2, 13° VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundig voorschrift een reglementaire bepaling is die ondermeer in een stedenbouwkundige verordening kan zijn opgenomen.

De Algemene Bouwverordening Leuven (hierna ABL) bevat aldus stedenbouwkundige voorschriften die het vergunningverlenend bestuursorgaan bindt, tenzij er op geldige wijze werd van afgeweken.

2.

Er bestaat klaarblijkelijk geen discussie over het feit dat op het betrokken bouwperceel hoofdstuk 2 van de ABL (Inplanting, volume en uitzicht van gebouwen en hun directe omgeving) van toepassing is.

In de beschrijvende nota omschrijft de verzoekende partij het voorwerp van haar aanvraag als volgt: *“slopen en herbouwen van een bijgebouw”* en geeft de volgende toelichting:

“...

Tijdens de verbouwingswerken aan de woning in 1998 werd de voormalige achterbouw van de woning gescheiden en werd deze als bijgebouw behouden. De bijgebouwen dateren in eerste

oorsprong van ongeveer 100 jaar geleden en moeten gezien de ouderdom, als vergund aanzien worden.

...

De reden voor herbouw zijn voornamelijk te vinden in de ouderdom en vetuustiteit van de gebouwen en het niet langer meer voldoen aan de hedendaagse eisen qua isolatie, luchtdichtheid, ed.

...

Er wordt ook niet betwist dat de werken reeds werden uitgevoerd en dat de aanvraag dus eigenlijk een regularisatieaanvraag betreft. Na uitvoering heeft het bijgebouw een oppervlakte van ongeveer 62m² met een kroonlijsthoogte van 2,95m en een nokhoogte van 4m.

3.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij het voorgestelde project ten onrechte heeft beoordeeld als een **nieuwbouw**project. De verzoekende meent dat haar project gaat over de **herbouw** van een bestaande vergunde constructie en aldus in aanmerking komt voor de uitzonderingsbepaling (art. 1.2 hoofdstuk 2) van de bouwverordening. Door het voorliggende project als "nieuwbouw" te aanzien, miskent de verwerende partij deze uitzonderingsregel.

In de bestreden beslissing wordt gesteld: *"In het beroepschrift wordt opgeworpen dat het project na aanpassingswerken beter voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening. Voorliggend project betreft echter geen verbouwing maar een herbouw. Het is duidelijk dat het oorspronkelijk gebouw grotendeels afgebroken werd. Dit blijkt uit de foto's die bij de bouwaanvraag werden gestoken"*, waarbij de verwerende partij vervolgens tot de conclusie komt dat: *"Het voorgestelde project moet dus beschouwd worden als een nieuwbouwproject en is gehouden aan de bepalingen van de verordening"*.

Artikel 1.2 van Hoofdstuk 2 ABL stelt het volgende

"2.1.2. Aanpassingen aan gebouwen die op het moment van het van kracht worden van de algemene bouwverordening niet voldoen aan de bepalingen van deze verordening inzake volume, plaatsing en/of uitzicht zijn slechts toegelaten indien:

°. Ofwel het gebouw of gedeelte van het gebouw na de verbouwing wel beantwoordt aan de bepalingen;

°. Ofwel het gebouw of gedeelte van het gebouw na de verbouwing nog niet volledig beantwoordt aan de bepalingen maar er door de aanpassingen in één of meerdere opzichten beter aan beantwoordt dan voorheen, terwijl er geen nieuwe elementen zijn ontstaan die strijdig zijn met deze bepalingen.

De vergunningverlenende overheid oordeelt of de aanvraag aan bovenstaande criteria voldoet."
(eigen onderlijning)

In tegenstelling tot de verwachting van de verzoekende partij, beperkt deze uitzonderingsregel zich tot **verbouwings**werken aan gebouwen die onder de ABL vallen.

De ABL bevat geen definitie van de begrippen 'verbouwen' en 'herbouwen', zodat artikel 4.1.1 VCRO als uitgangspunt voor de definiëring kan genomen worden.

Artikel 4.1.1 VCRO definieert de begrippen 'herbouwen' en 'verbouwen' als volgt:

*"6° **herbouwen**: een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen;*

*12° **verbouwen**: aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden;"*

Geen van de partijen betwist op zich dat er sprake is van een herbouw. Zoals blijkt uit de plannen en gegevens in het administratief dossier, wordt inderdaad meer dan 40% van de buitenmuren afgebroken. Het doet dan ook niet terzake of de verwerende partij spreekt over het feit dat het oorspronkelijke bijgebouw "grotendeels" werd afgebroken en bijgevolg stelt dat er dient te worden uitgegaan van een "nieuwbouwproject".

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, werd bij het begrip 'herbouwen' volgende toelichting gegeven (*Parl. St.*, VI. Parl., 2008-2009, nr. 2011/1, blz. 86, nr. 268-270):

"Bij herbouw is sprake van een volledige afbraak of een zo goed als volledige afbraak waarbij de fundamenteën behouden blijven, maar de hoofdstructuur teloorgaat, één en ander steeds gevolgd door heropbouw.

Een stedenbouwkundige vergunning voor herbouwingswerken sluit dus eigenlijk een vergunning in voor én sloopwerken én nieuwbouw."

Gelet op het voorgaande dient redelijkerwijze vastgesteld te worden dat de verwerende partij met het aangevraagde de ene keer te betitelen als 'herbouw' en in haar overwegingen te spreken over een nieuwbouwproject, geen tegenstrijdige motieven stelt. Herbouw door sloping van meer dan 40 % van de muren komt neer op een nieuwbouwproject.

De verwerende partij kon dan ook terecht motiveren dat, gelet op het feit dat het project een 'herbouw'/nieuwbouwproject' is, dit niet valt onder de uitzonderingsbepaling van artikel 1.2, hoofdstuk 2 aangezien deze uitzonderingsregel zich beperkt tot verbouwingen aan gebouwen.

De loutere discussie zoals aangevoerd in het eerste middel over de eventuele verschillen tussen herbouw en nieuwbouw op het vlak van het al dan niet bestaan van een voorgaande vergunning, levert de verzoekende partij geen enkel belang op, nu de door haar aangevoerde uitzonderingsbepaling het enkel heeft over 'verbouwings'werken en zij nooit heeft voorgesteld dat aan het bijgebouw enkel verbouwingswerken zouden zijn uitgevoerd.

In die zin is verzoekende partij bij de uitwerking van haar eerste middel van een verkeerd uitgangspunt vertrokken.

Het middel is ongegrond.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. De verzoekende partij voert overigens geen enkele reden aan waarom er tot een andere beoordeling moet worden gekomen.

Het middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert in dit middel de schending aan van artikel 4.2.24 VCRO, van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

"...

b. toelichting

De vergunningsaanvraag betreft een aanvraag tot regularisatie, met de bedoeling te onderzoeken of de geplande werken, weliswaar te goeder trouw gestart zonder nodige vergunning, al dan niet vergunbaar zijn.

Hiertoe dient te worden onderzocht wat het project inhoudt, vertrekkende van op het ogenblik voor de aanvang der werken, dus vóór de overtreding, en dus vertrekkende van de oude,

bestaande toestand, maar in dit geval dus ook vertrekkende vanuit de bestaande en onbeperkt geldig zijnde vergunning van 1997.

Ook het gedeeltelijk slopen van het oorspronkelijke gebouw was onderhevig aan een stedenbouwkundige vergunning, dus de aanvraag tot regularisatie omvat zowel het gedeelte sloop als het gedeelte opbouw, samen volgens de definitie van de VCRO gedefinieerd als 'herbouw'.

De Deputatie meent echter de aanvraag te moeten beoordelen van uit een willekeurige situatie, zich enkel baserend op één of enkele foto's, en abstractie makend van de bestaande vergunning en het oude bestaande bijgebouw.

De Deputatie neemt dus niet de oorspronkelijke, bestaande en vergunde toestand als vertrekbasis voor de beoordeling of de aangevraagde werken vergunbaar zijn of niet, maar neemt de overtreding als vertrekbasis. In een dergelijke beoordeling is een regularisatie uiteraard steeds per definitie onmogelijk.

Het uitgangspunt van de deputatie in de behandeling van dit dossier is dus feitelijk en juridisch onjuist. Hieruit blijkt ook dat de Deputatie het dossier niet met de nodige zorgvuldigheid heeft onderzocht.

...

De verwerende partij repliceert:

“...

Vooreerst is de deputatie wel degelijk op de hoogte dat het een regularisatievergunning betreft. Dit blijkt ook duidelijk uit de eerdere bestreden beslissingen en antwoordnota's in het kader van de vorige procedures die eveneens betrekking hebben op de voorliggende aanvraag.

De aanvraag is niet in strijd met de bestemmingsvoorschriften. Het betreft in casu dan ook een aanvraag tot regularisatie van een zone-eigen constructie, wat overigens niet door verzoekende partij wordt betwist.

De oorspronkelijk bestaande toestand is relevant indien men aanspraak wil maken op de basisrechten voor zonevreemde constructies. Wanneer een aanvraag tot regularisatie wordt aangevraagd voor een zonevreemde constructie, bepaalt artikel 4.4.1 VCRO immers dat een constructie hoofdzakelijk vergund moet zijn om aanspraak te kunnen maken op de basisrechten die de VCRO voorziet.

Bij een regularisatieaanvraag voor zone-eigen constructies is de vroeger bestaande toestand echter geenszins relevant bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag. De aanvraag moet conform artikel 4.2.24, §4 VCRO worden afgeleverd met inachtneming van de gebruikelijke beoordelingscriteria en conform de gebruikelijke vergunningsprocedure.

De aanvraag moet dan ook worden beoordeeld o.b.v. de verenigbaarheid van de geplande constructie met de goede ruimtelijke ordening. De oorspronkelijke, vergunde constructie dient niet bij de beoordeling te worden betrokken. De stelling dat moet worden uitgegaan van de bestaande vergunning, kan in geen geval worden bijgetreden.

Bij de beoordeling van de aanvraag moet de nieuw gerealiseerde constructie conform art. 4.2.24, §1, 2e lid VCRO getoetst worden aan de huidig geldende stedenbouwkundige voorschriften en de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening. Enkel indien de

constructie beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften die gelden op het ogenblik van de regularisatieaanvraag, zal een regularisatievergunning kunnen worden overwogen.

Bij de voorbereiding van de beslissing heeft de deputatie alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd zodat ze met kennis van zaken en in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing is gekomen.

...

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

Het vierde middel van verzoekster komt overeen met het tweede middel uit de eerdere procedure met rolnummer A/2018/0213, waarin op 10 maart 2015 een arrest werd geveld, volgens hetwelk alle opgeworpen middelen ongegrond werden bevonden.

Uw Raad oordeelde inzake het middel als volgt [...]

Volgens gelijklopende redenering moet ook in voorliggende procedure worden besloten dat het middel ongegrond is.

...”

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

1.

De verwerende partij geeft in haar antwoordnota uitdrukkelijk toe dat de basisrechten voor zonevreemde constructies behoorlijk verder reiken dan de rechten voor zone-eigen constructies.

Dit is niet logisch. De basisrechten voor zonevreemde constructies zijn de basis zoals het woord zelf zegt, d.w.z. de minimale rechten die er kunnen gelden voor constructies. De Deputatie stelt dat zone-eigen constructies dus minder rechten hebben. Dergelijke vorm van discriminatie wordt op geen enkele manier gerechtvaardigd, zodat het ABSL (ook) op dit punt strijdig is met artikel 10 en 11 van de Grondwet, en dus buiten beschouwing moet gelaten worden op basis van artikel 159 van de Grondwet.

De Deputatie stelt dat bij een herbouw van een zonevreemde constructie de oorspronkelijke constructie relevant is, in het kader van de rechten die de aanvrager kan genieten. In geval van een zone-eigen constructie is dit volgens de Deputatie niet van toepassing, en is de oorspronkelijke constructie dus niet relevant. De aanvrager heeft dus in dit geval ook geen basisrechten waarop hij beroep kan doen. Met andere woorden: aanvragen voor herbouw van een zonevreemde constructie genieten duidelijk meer rechten dan aanvragen voor herbouw van een zone-eigen constructie. Dit lijkt niet te verantwoorden. De verregaande interpretatie van de Deputatie van principe ‘herbouw’ is aldus strijdig met het gelijkheidsbeginsel en non-discriminatiebeginsel zoals gewaarborgd door de Grondwet.

Dit volgt uit een interpretatie door de Deputatie van artikel 4.4.10 VCRO. Als dergelijke interpretatie er toe leidt dat zonevreemde constructies meer basisrechten hebben dan zone-eigen constructies, vraagt verzoekster dat Uw Raad hieromtrent een prejudiciële vraag zou stellen aan het Grondwettelijk Hof. De vraag is dan ook of artikel 4.4.10 VCRO artikel 10 en 11 van de Grondwet schendt door basisrechten toe te kennen aan zone-vreemde constructies.,

maar niet aan zone-eigen constructies die niet langer voldoen aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften.

2.

De Deputatie stelt dat bij een aanvraag voor zone-eigen constructies de oorspronkelijke vergunning niet langer relevant is. Dit is regelrecht strijdig met de basisprincipes van de VCRO, artikel 4.6.1 VCRO, evenals het grondwettelijk recht op de bescherming van de eigendom.

Dit impliceert dat een bepaald gebouw, en dus een bepaalde welstand, vermogen en patrimonium slechts vergund is tot het verouderd en versleten is, en er nood is aan verbouwing of herbouw. Op dat ogenblik blijkt deze bestaande vergunning, aldus de Deputatie niet lager relevant te zijn. M.a.w. de overheid heeft dus de mogelijkheid om een deel van het vergunde patrimonium van verzoekster te ontnemen door te stellen dat strengere nieuwbouwregels moeten worden gevolgd; zeker omdat hier geen vergoeding tegenover staat. Voor zone-vreemde constructies – die dus niet meer in een bepaald gebied thuishoren – geldt dergelijke aanpak niet.

3.

De tussenkomende partij verwijst naar het arrest van Uw Raad over een vroegere aanvraag van verzoekster. Zoals in de feiten vermeld werd tegen dit arrest nog cassatieberoep aangetekend, zodat dit arrest van Uw Raad (nog) niet kan beschouwd worden als vaststaande rechtspraak.

Verzoekster volhardt dan ook in haar vierde middel.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Net zoals is vastgesteld bij de bespreking van het derde middel, is het vierde middel een herhaling van het tweede middel dat door de verzoekende partij is aangevoerd in de vorige procedure voor de Raad, die leidde tot het verwerpingsarrest nr. A/2015/0123 van 10 maart 2015. Dit wordt overigens uitdrukkelijk wordt opgeworpen door de tussenkomende partij, zonder dat de verzoekende partij dat op enige wijze tegenspreekt. De verzoekende partij stelt enkel dat cassatieberoep is aangetekend, dat echter, zoals reeds aangegeven bij de bespreking van het vorige middel, inmiddels werd verworpen door de Raad van State.

Het middel werd in het voormeld verwerpingsarrest als volgt beoordeeld:

“Artikel 4.2.24 §1 VCRO bepaalt het volgende:

“Een regularisatievergunning is een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning die tijdens of ná het verrichten van vergunningsplichtige handelingen wordt afgeleverd.

Bij de beoordeling van het aangevraagde worden de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt genomen.”

Artikel 4.2.24 VCRO is geen afzonderlijke vergunnings- of beoordelingsgrond. Artikel 4.2.24 VCRO stelt duidelijk dat bij de beoordeling van een regularisatieaanvraag de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt worden genomen. Zo dient bij een regularisatieaanvraag het voorwerp van de aanvraag evenzeer vooreerst getoetst te worden aan de verenigbaarheid van de aanvraag met de toepassingsvoorwaarden van de ABL.

Uit de beoordeling van het eerste middel blijkt dat de verwerende partij de aanvraag terecht heeft geweigerd omdat deze strijdig is met de toepassingsvoorwaarden van hoofdstuk 2 van de ABL en de

aanvraag tot herbouw van het bijgebouw niet valt onder de uitzonderingsbepaling van artikel 1.2 van dit hoofdstuk 2 aangezien deze uitzonderingsregel zich beperkt tot verbouwingen aan gebouwen.

Het middel is ongegrond.”

Ook voor wat betreft deze beoordeling zijn er geen redenen om anders te oordelen en die worden overigens ook niet aangegeven door de verzoekende partij.

2.

Aanvullende kritiek kan niet op ontvankelijke wijze in de wederantwoordnota worden aangevoerd. De dupliek van de verzoekende partij in de wederantwoordnota dat zonevreemde constructies meer basisrechten hebben dan zone-eigen constructies en de vraag om een prejudiciële vraag te stellen aan het Grondwettelijk Hof, ligt buiten de draagwijdte van het middel zoals aangevoerd in het vierde middel.

Het middel wordt verworpen.

E. Vijfde middel

De verzoekende partij voert in een vijfde middel de schending aan van artikel 2.1.2 van Hoofdstuk 2 van de Algemene Bouwverordening Stad Leuven, van artikel 1.2.1 van Hoofdstuk 1 van dezelfde verordening, van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel, zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

b. toelichting

1.

De Deputatie argumenteert dat de vergunningsaanvraag in strijd is met artikel 2.9.2 van de Algemene Bouwverordening Stad Leuven (hierna ABSL)

Artikel 2.9.2. ABSL stelt dat bijgebouwen in tuinen niet meer dan 20% van de tuinoppervlakte in mogen nemen met een maximum van 40m².

De vergunningsaanvraag voldoet inderdaad niet aan deze principes, maar de Deputatie maakt onterecht geen toepassing van de uitzonderingsbepaling gemaakt zoals opgenomen in artikel 2.1.2 van Hoofdstuk 2 ABSL.

...

Met andere woorden, dit artikel bepaalt dat aanpassingen aan bestaande gebouwen toegelaten zijn mits het gebouw na de werken beter beantwoordt aan de ABSL dan voorheen, zelfs als het gebouw er niet helemaal aan zou beantwoorden.

Zoals reeds hierboven uiteengezet, gaat het in casu niet om een nieuwbouwproject maar om herbouw.

De Deputatie heeft dus niet alleen in strijd gehandeld met de ABSL, maar is ook onzorgvuldig geweest bij het onderzoek van het dossier.

2.

In artikel 1.2.1 ABSL wordt ook uitdrukkelijk voorzien in afwijkingsbepalingen voor aanpassingen aan bestaande gebouwen ten opzichte van regels voor nieuwbouw:

Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, kan de vergunningverlenende overheid afwijkingen toestaan op de bepalingen van deze verordening.

De afwijking kan worden toegestaan omwille van:

· (...)

· het betreft werken aan bestaande gebouwen die van de verordening afwijken: zie artikel 1.2 van hfdst. 2

Dit artikel bevestigt aldus de mogelijkheid van artikel 2.1.2 ABSL.

Deze bepaling omschrijft dit als ‘werken aan bestaande gebouwen’, zonder dit nader te verduidelijken. Het is dus duidelijk dat deze herbouw, waar ook nog meer dan 50 procent van de buitenmuren, en dus het merendeel van het oorspronkelijke gebouw wordt behouden, een aanpassing of werken betreft aan een bestaand gebouw.

In het beroepsschrift en de bijkomende nota van verzoekster werd hier uitvoering op ingegaan, doch de Deputatie heeft hier geen notie van genomen. De Deputatie stelt eigenlijk dat er geen reden is om afwijkingen toe te staan, ondanks het feit dat de ABSL deze expliciet voorziet en toelaat.

3.

Zoals uitvoerig in de beroepsnota en de aanvullende nota is vermeld, voldoet het project evenwel aan de genoemde uitzonderingsbepalingen van de ABSL.

Het gebouw na bedoelde werken voldoet conform artikel 2.1.2 ABSL beter aan de bepalingen van ABSL, en voor de punten waar het gebouw nog afwijkt werden uitvoerig afwijkingen aangevraagd en duidelijk gemotiveerd.

In de nieuwe constructie wordt vooreerst de hoogte van de kroonlijst van de oorspronkelijk vergunde constructie verminderd.

De ABSL bepaalt dat de gezichtsbelemmeringshoek maximaal 45° mag bedragen, vertrekken de van een hoogte van 2 meter op de perceelgrens. Deze hoek wordt beter gerespecteerd.

Door de lagere kroonlijst wordt ook het volume van de vergunde constructie verminderd van 291,971 m³ tot 228,288 m³.

De ABSL legt weliswaar geen expliciete beperkingen op aan het volume, doch wel wat betreft oppervlakte en hoogte, en dus impliciet ook aan het volume van bijgebouwen. Dat derhalve wat betreft volume en gezichtsbelemmeringshoek de nieuwe constructie derhalve beter beantwoordt aan de bepalingen van de ABSL.

Bijgevolg zal na de herbouw de constructie dóór de aanpassingen beter beantwoorden aan de bepalingen van ABSL dan voordien.

Dat overigens niet genoeg benadrukt kan worden dat de niet-conformiteit aan Hoofdstuk 2 artikel 2.9.2. de enige grond was op basis waarvan de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar de aanvraag negatief adviseerde...

Dat ook onder de nieuwe toestand er geen enkele afwijking zal zijn van enige andere bepaling van de ABSL.

De voorwaarden van de afwijkingsbepalingen werden niet afdoende onderzocht door de Deputatie.

4.

De beoordeling van de Deputatie over de schending of overschrijding van de normen van de ABSL is tevens onredelijk.

De Deputatie stelt in de bestreden beslissing dat het niet de bedoeling is dat tuinen worden volgebouwd en dichtslibben. In de bespreking stelt de Deputatie echter vast dat de aanvraag de herbouw van een bestaand bijgebouw betreft van 62m², terwijl het perceel een oppervlakte van 17 are of dus 1700 m² heeft. Het bijgebouw zou aldus 3,6% van de tuinoppervlakte in beslag nemen. Op welke manier de Deputatie dan kan stellen dat 'de tuinen worden volgebouwd' is onduidelijk, en zelfs onredelijk.

Verder stelt de ABSL dat een bijgebouw maximaal 20% van de tuinoppervlakte in beslag kan nemen. Deze verhouding wordt aldus als hinderlijk voorzien. Aldus zou een bijgebouw van 340m² in deze tuin nog niet hinderlijk zijn, of evenmin aanleiding geven tot het 'volbouwen' van een tuin. De stelling van de Deputatie dat een dergelijk beperkt bijgebouw hinderlijk zou zijn, is dus uitermate onredelijk.

Verder werden er in de vergunningsaanvraag uitdrukkelijk afwijkingen aangevraagd van de nieuwbouwregels van de ABSL, net omdat het om een 'aanpassing aan een bestaand gebouw' gaat zoals ook uitdrukkelijk door de ABSL wordt voorzien.

5.

In ondergeschikte orde dient de ABSL buiten beschouwing gelaten te worden conform artikel 159 van de Grondwet wegens schending van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Deze verordening stelt immers dat bij aanpassingen aan bestaande gebouwen de gebouwen na de werken beter moeten voldoen aan de ABSL, en bovendien dat, indien het project nog zou afwijken van de ABSL, er uitdrukkelijk afwijkingen moeten aangevraagd worden om van de ABSL te mogen afwijken.

Daar waar in artikel 4.6.1 VCRO bepaalt dat vergunningen voor gebouwen geldig zijn voor onbepaalde tijd, stelt de ABSL eigenlijk dat deze gebouwen niet definitief vergund zijn, maar slechts worden gedoogd tot het ogenblik dat er vergunningsplichtige werken zouden worden aangevraagd. De ABSL ontkent dus het bestaan van een vergunning voor onbepaalde tijd, wat strijdig is met de VCRO. Deze ABSL is dus regelrecht strijdig met de basisprincipes van de VRCO.

De ABSL geeft ook aanleiding tot willekeur, en is dus strijdig met het principe dat rechtsregels duidelijk toepasbaar moeten zijn en met het gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel zoals opgenomen in artikel 10 en 11 van de Grondwet.

De ABSL voorziet evenwel afwijkingsmogelijkheden volgens Hoofdstuk 1, artikel 1.2, maar deze moeten zeer expliciet worden aangevraagd én duidelijk worden gemotiveerd. Wat en hoe deze aanvraag voor afwijkingen precies inhoudt, wat deze motivatie precies zou moeten inhouden, en hoe de ambtenaar hierop zal of kan reageren is niet bepaald.

Het is dus duidelijk dat deze regeling in de ABSL veel vrijheid biedt aan de vergunningverlenende overheid om te pas en te onpas bepaalde vergunningen af te leveren of

te weigeren. Er is met andere woorden een veel te vage wettelijke basis, geen enkele rechtszekerheid, maar slechts willekeur van de vergunningverlenende overheid. De ABSL biedt dus geen enkele rechtszekerheid aan de aanvrager, maar levert de aanvrager over aan de zeer ruime vrijheid van de overheid.

Tot slot is de ABSL strijdig met het evenredigheidsbeginsel en met het gelijkheids- en non-discriminatiebeginsel zoals opgenomen in artikel 10 en 11 van de Grondwet. De ABSL voorziet in strenge regels voor bestaande bijgebouwen, maar maakt geen melding voor zonevreemde gebouwen.

Indien de gebouwen zonevreemd zouden zijn geweest, was de ABSL voor bijgebouwen in tuinen er niet op van toepassing geweest, en zou er dus geen enkele basis zijn geweest om deze te weigeren. Verzoekster had immers beroep kunnen doen op de basisrechten voor zonevreemde constructies zoals voorzien in de VCRO. Op deze manier biedt de ABSL dus meer rechten aan zonevreemde constructies dan aan zone-eigen vergunde gebouwen.

Ter vergelijking kan worden gesteld dat de beide belendende percelen uitgerust zijn met aanzienlijke schuren als overblijfsel van een agrarisch verleden. Indien voor deze schuren, vaak gebouwd over de volledige perceelbreedte, tot een hoogte van ongeveer tien meter, een vergunning zou worden aangevraagd voor sloop en herbouw van een zonevreemd gebouw, zou de ABSL er niet op van toepassing zijn, en zou dit gebouw perfect vergund worden voor herbouw volgens artikel 4.4.18 VCRO. Voor een, in vergelijking met de grootte van de schuren op de belendende percelen, eerder minuscule bijgebouw, zou de ABSL gelden, en zou het bijgebouw desondanks nog veel te groot zijn.

Dit is strijdig met het evenredigheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel. Zonevreemde gebouwen genieten volgens de ABSL aanzienlijk meer rechten dan zone eigen gebouwen, zonder dat er hier een rechtvaardigingsgrond voor is.
..."

De verwerende partij repliceert:

“...

De uitzonderingsbepaling van artikel 2.1.2. ABL geldt voor aanpassingen aan gebouwen, dus voor verbouwingen en niet voor herbouw of nieuwbouw.

Verzoeker werpt op dat het project na aanpassingswerken beter voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening en dat de deputatie toepassing diende te maken van de voorziene uitzonderingsbepaling.

Voorliggend project betreft echter geen verbouwing maar een herbouw in de zin van art. 4.1.1., 6° VCRO. Het staat nl. vast dat het oorspronkelijke bijgebouw grotendeels afgebroken werd. Dit blijkt uit de foto's die bij de vorige bouwaanvraag werden gevoegd. Op deze foto's is te zien dat quasi het volledige gebouw werd afgebroken. Enkel de aanzet van de muren tot op een hoogte van maximaal 2m zijn blijven staan. Ook de luchtfoto's tonen een nagenoeg volledige afbraak. De restanten vormen slechts een minimaal en ondergeschikt deel van de constructie.

Er kan dan ook niet gesproken worden van een verbouwing. Het voorgestelde project moet beschouwd worden als een nieuwbouwproject en is volledig gehouden aan de bepalingen van de verordening.

Verwerende partij wijst er op dat de aanvragers overigens zelf aangeven dat het een herbouw betreft. Het voorwerp van de aanvraag wordt door henzelf als herbouw omschreven. Ook in de motivatienota wordt erkend dat het project een herbouw betreft.

De regels van toepassing op herbouw, zijn bijgevolg dezelfde als degene die gelden voor nieuwbouw.

Dat de ABL buiten toepassing zou moeten worden gelaten o.b.v. art. 159 G.W. kan evenmin worden bijgetreden.

Vooreerst kan niet worden bijgetreden dat de ABL zou stellen dat gebouwen niet definitief vergund zijn. Gebouwen die conform de vergunning zijn opgetrokken zijn en blijven uiteraard vergund, ook al zijn ze strijdig met sommige bepalingen uit de ABL. De ABL stelt enkel dat aanpassingen of werken aan een vergund gebouw dat niet voldoet aan bepaalde voorschriften van de ABL, enkel toegelaten zijn indien het gebouw of gedeelte van het gebouw na de verbouwing:

*- wel beantwoordt aan de ABL;
of;*

- nog niet volledig beantwoordt aan de bepalingen maar er door de aanpassingen in één of meerdere opzichten beter aan beantwoordt dan voorheen, terwijl er geen nieuwe elementen zijn ontstaan die strijdig zijn met deze bepalingen.

Hieruit volgt niet dat het gebouw slechts tijdelijk vergund zou zijn, maar enkel dat werken aan een gebouw dat niet voldoet aan de ABL, slechts zijn toegestaan voor zover het gebouw daarna wel of alleszins beter voldoet aan de ABL.

De kritiek van verzoekende partij kan op dit punt niet worden bijgetreden.

Dat de wettelijke basis voor het toestaan van afwijkingen te vaag en te onduidelijk zou zijn en dat er te veel vrijheid wordt gegeven aan de vergunningverlenende overheid, kan evenmin worden bijgetreden.

Uit de toelichting bij de ABL blijkt duidelijk wat de bedoeling en de draagwijdte is van de uitzonderingsbepaling die voorziet in afwijkingsmogelijkheden. Tevens wordt toegelicht wat de motivering van aanvraag tot afwijking dient in te houden en hoe de aanvraag en de motivering moeten worden ingediend. (blz. 3):

“De algemene bouwverordening heeft een groot geografisch toepassingsgebied en maakt bijgevolg vaak abstractie van zeer specifieke en contextgebonden problemen en/of karakteristieken. Verder is het zo dat regelgeving steeds schippert tussen het verhinderen van ondermaatse kwaliteit enerzijds en het mogelijk maken van vernieuwende en kwalitatief hoogstaande concepten anderzijds. Bovendien blijkt uit de praktijk dat “minder goede” projecten zich over het algemeen makkelijker “aan de regels kunnen houden” terwijl voor goede projecten vaak uitzonderingen moeten gemaakt worden.

Daarom is het zinvol om een afwijkingsmogelijkheid te voorzien en expliciet op te nemen in de verordening, voor een aantal hoofdstukken.

Van deze afwijkingsmogelijkheid kan slechts gebruik gemaakt worden als er duidelijk gemotiveerd kan worden dat de afwijking leidt tot een verhoogde ruimtelijke kwaliteit, waarbij zowel de kwaliteit van het project “op zich” bekeken wordt, als de impact op de omgeving. Hiertoe dient de aanvrager in het aanvraagdossier een uitdrukkelijke omschrijving van de afwijking en haar te verwachten impact toe te voegen aan het dossier. Een vergunning met afwijking is aan speciale vereisten onderworpen.”

Uit de praktijk is gebleken dat “minder goede” projecten zich over het algemeen makkelijker “aan de regels kunnen houden” terwijl voor goede projecten vaak uitzonderingen moeten gemaakt worden. De afwijkmogelijkheid die de ABL voorziet, moet in dat licht gekaderd worden.

Wil men een vergunning krijgen voor een project dat afwijkt van de ABL, dan moet de aanvrager aantonen dat de afwijking leidt tot een verhoogde ruimtelijke kwaliteit, waarbij zowel de kwaliteit van het project “op zich” bekeken wordt, als de impact op de omgeving.

De aanvrager moet in het aanvraagdossier een uitdrukkelijke omschrijving van de afwijking en haar te verwachten impact toevoegen.

Zowel het doel en de draagwijdte van de afwijking is duidelijk, evenals de manier waarop de afwijking moet worden aangevraagd. Bovendien wordt ook de discretionaire bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid duidelijk afgebakend. De gevraagde afwijking kan immers maar worden vergund indien de afwijking leidt tot een verhoogde ruimtelijke kwaliteit, waarbij zowel de kwaliteit van het project “op zich” als de impact op de omgeving in rekening moeten gebracht worden.

Dat de ABL meer rechten zou verlenen aan zonevreemde gebouwen dan aan zone-eigen gebouwen, kan evenmin worden bijgetreden.

Artikel 2.1.1. ABL bepaalt zeer duidelijk (met eigen onderlijning):

“2.1.1. De regels over de inplanting, volume en uitzicht van gebouwen en hun omgeving zijn van toepassing op alle percelen over het volledige grondgebied van de stad Leuven die door plannen van aanleg en/of ruimtelijke uitvoeringsplannen geheel of gedeeltelijk bestemd zijn voor wonen en op zonevreemde woningen waarvan de basisrechten vastgelegd zijn in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Ze zijn echter niet van toepassing op gebouwen bedoeld voor met het wonen verenigbare niet-woonfuncties, die de schaal van een woongebouw ver overschrijden.”

De ABL is van toepassing ‘op alle percelen over het volledige grondgebied van de stad Leuven die door plannen van aanleg en/of ruimtelijke uitvoeringsplannen geheel of gedeeltelijk bestemd zijn voor wonen en op zonevreemde woningen.

Alle constructies die worden opgetrokken op een perceel dat geheel of gedeeltelijk gelegen is op het grondgebied van de stad Leuven en bestemd is voor wonen, vallen dan ook onder het toepassingsgebied van de ABL.

De belendende percelen zijn eveneens bestemd voor wonen. De ABL is bijgevolg ook van toepassing op de oude schuren die zich op die percelen bevinden.

De kritiek van verzoekende partij kan ook op dit punt niet worden bijgetreden.

Bij de voorbereiding van de beslissing heeft de deputatie alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd zodat ze met kennis van zaken en in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing is gekomen.

...

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

Het vijfde middel van verzoekster komt grosso modo overeen met het derde middel uit de eerdere procedure met rolnummer A/2018/0123, waarin op 10 maart 2015 een arrest werd gevolgd, volgens hetwelk alle opgeworpen middelen ongegrond werden bevonden.

(De artikelnummers uit de ABL verschillen enigszins, gelet op het feit dat tussen beide bestreden beslissingen een gewijzigde verordening van kracht werd.)

Uw Raad oordeelde inzake het middel als volgt [...]

Volgens gelijklopende redenering moet in voorliggende procedure worden besloten dat het middel ongegrond is.

...”

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

1.

De ABSL vermeldt dat er afwijkingen mogelijk zijn op de nieuwbouwregels voor ‘wijzigingen aan bestaande gebouwen’.

De Deputatie ontkent niet dat er voorheen een gebouw stond, doch stelt wel dat de regels voor herbouw gelijk zijn aan deze voor nieuwbouw. Hiermee gaat zij regelrecht in tegen de ABSL die dit uitdrukkelijk niet stelt.

De ABSL bepaalt niet wat wordt bedoeld met ‘wijzigingen aan bestaande gebouwen’. Er kan alleszins niet als dusdanig zomaar de definitie van de VCRO worden overgenomen zonder de achterliggende bedoeling en logica van de VCRO in overweging te nemen.

De Deputatie stelt dus expliciet dat herstellingswerken aan bestaande en vergunde gebouwen, zelfs als deze een herbouw impliceren, niet kunnen worden toegelaten omdat dat gelijk staat aan een nieuwbouw.

2.

De Deputatie stelt in haar antwoordnota dat nergens is bepaald wat de criteria, aangehaald door de deputatie, zouden moeten of kunnen zijn. Er is nergens bepaald welke motivatie afdoende is of zou zijn, en welke niet.

Doch er moet ook worden vastgesteld dat nergens is bepaald wat de criteria, aangehaald door de deputatie, zouden moeten of kunnen zijn. Er is nergens bepaald welke motivatie afdoende is of zou zijn, en welke niet.

Zelfs in geval van verbouwing is het niet zeker dat de burger van deze uitzonderingsbepalingen zou kunnen genieten, deze moeten immers expliciet worden aangevraagd en duidelijk gemotiveerd, en zelfs dan heeft de overheid alle mogelijkheden om deze niet toe te staan. Er is dus geen enkele rechtszekerheid voor de aanvrager.

3.

De Deputatie bevestigt dat zonevreemde constructies beduidend meer rechten genieten dan zone-eigen constructies. Waarom zonevreemde constructies van bepaalde afwijkingen kunnen genieten en bestaande zone-eigen gebouwen niet, wordt niet uitgelegd. De strijdigheid met artikel

10 en 11 van de Grondwet is dan duidelijk, zeker omdat geen verantwoording te vinden is voor de verschillende behandeling.

4.

De afwijkingsbepalingen, zoals vastgesteld in de ABSL, gelden slechts voor 'verbouwing'. De ABSL bevat geen definitie van welke werken en ingrepen worden bedoeld met 'verbouwing'.

In de Bouwverordening wordt ook geen definitie gegeven van de begrippen 'herbouw' en 'nieuwbouw'. Maar ook de inhoud van het begrip 'aanpassen' in artikel 2.1.2 wordt niet concreet omschreven.

Aangezien de ABSL de term 'herbouw' niet gebruikt, moet immers worden vastgesteld dat de term 'herbouw' vervat zit in het begrip 'verbouwing' van de ABSL. De ABSL spreekt algemeen over 'wijzigingen aan bestaande gebouwen' en 'aanpassingen aan bestaande gebouwen' zonder te verwijzen naar een exacte definitie.

Bijgevolg moet bij gebrek aan definitie van de verschillende begrippen, worden vastgesteld dat de herbouw van een bestaande vergund en zone-eigen gebouw, kan aanzien worden als een aanpassing of verbouwing van een bestaand gebouw in de zin van artikel 2.1.2 van de ABSL.

Zo niet bevat de ABSL een grote lacune of biedt ze teveel rechtsonzekerheid, en moet bijgevolg eventueel worden vastgesteld dat de ABSL niet kan toegepast worden op deze zaak maar enkel de VCRO.

5.

De tussenkomende partij verwijst opnieuw naar het arrest van Uw Raad over een vroegere aanvraag van verzoekster. Zoals in de feiten vermeld werd tegen dit arrest cassatieberoep aangetekend, zodat dit arrest van Uw Raad (nog) niet kan beschouwd worden als vaststaande rechtspraak.

...

Beoordeling door de Raad

Het vijfde middel is evenzeer een herhaling van een middel (derde middel) dat werd aangevoerd tijdens de vorige procedure voor de Raad, betreffende een quasi identieke aanvraag en quasi identieke beoordeling door de verwerende partij. De voorschriften van de bouwverordening die de verzoekende partij aanhaalt in onderliggende zaak, zijn inmiddels opgenomen onder een andere nummering, doch de bepalingen hebben dezelfde inhoud.

Opnieuw moet vastgesteld worden dat de repliek van de tussenkomende partij op dat punt door de verzoekende partij enkel wordt ontmoet door aan te geven dat er cassatieberoep werd aangetekend tegen het vorig arrest van de Raad, dat echter inmiddels is verworpen door de Raad van State.

Het middel werd in het arrest van de Raad van 10 maart 2015 als volgt beoordeeld:

1.

De regels inzake inplanting, volume en uitzicht van de gebouwen zijn van toepassing op alle percelen van het grondgebied Leuven voor zover het gaat om gebieden bestemd voor het wonen in de ruime zin van het woord. Artikel 2.1.1 hoofdstuk 2 voorziet tevens uitdrukkelijk dat deze regels ook van toepassing zijn op zonevrije woningen.

Uit artikel 2.1.1 hoofdstuk 2 kan ook afgeleid worden dat deze regels ook van toepassing zijn op de woningbijgebouwen, tenzij deze door hun schaal niet meer verenigbaar zouden zijn met de woonfunctie.

Reeds onder het eerste en tweede middel werd vastgesteld dat, nu de aanvraag de regularisatie van de herbouw van een woningbijgebouw betreft, deze aanvraag moet voldoen aan de huidige ABL.

Onder het eerste middel werd reeds vastgesteld dat de uitzonderingsbepaling van artikel 1.2 van dit hoofdstuk 2 niet van toepassing is op de voorliggende aanvraag, nu deze uitzonderingsbepaling enkel spreekt over verbouwingswerken en dus niet van toepassing is op een herbouw.

Omtrent dit middelonderdeel kan dan ook verwezen worden naar de beoordeling onder het eerste middel.

Dit middelonderdeel is ongegrond.

Nu ook hoofdstuk 1 verwijst, voor wat de mogelijke afwijkingen op de ABL betreft, naar de afwijkingsmogelijkheid van artikel 1.2 van hoofdstuk 2, moet ook hieruit afgeleid worden dat deze algemene afwijkingsmogelijkheid niet geldt voor werken die meer zijn dan loutere 'verbouwingswerken'.

Het loutere feit dat de verzoekende partij nooit heeft betwist dat haar aanvraag een herbouw betreft van een vroeger bestaand bijgebouw, maakt dat zij ook hier van een verkeerd uitgangspunt vertrekt.

Voor herbouwwerken kunnen geen afwijkingen toegekend worden.

De ganse redenering van de verzoekende partij in verband met de wijze waarop de verwerende partij haar verzoek tot afwijking heeft behandeld en gemotiveerd is dan ook zonder enige relevantie.

Ook dit middelonderdeel is ongegrond.

2.

Ondergeschikt stelt de verzoekende partij dat de ABL buiten toepassing moet worden gelaten, daar zij het bestaan van een vergunning voor onbepaalde tijd ontkent, en daarenboven een ongelijkheid in het leven roept met betrekking tot de rechten aangaande zonevreemde en zone-eigen constructies. De verzoekende partij stelt immers dat, indien het bijgebouw zonevreemd gelegen was, zij beroep had kunnen doen op de basisrechten inzake zonevreemde constructies. De verzoekende partij gaat er zonder meer van uit dat in deze situatie haar vergunningsaanvraag wel toegekend zou zijn.

De door de verzoekende partij gemaakte vergelijking gaat niet op. De ABL ontkent in het geheel niet dat een verleende stedenbouwkundige vergunning in principe voor onbepaalde duur wordt verleend. Wanneer evenwel een bepaald pand, al dan niet gedekt door een stedenbouwkundige vergunning of door een vermoeden van vergunning en aldus 'vergund geacht', wordt afgebroken, verliest dit pand haar stedenbouwkundige status van 'vergund geacht'. Iedere regularisatieaanvraag is in wezen een verzoek tot regeling van een wederrechtelijkheid, met name het uitvoeren van werken waarvoor geen vergunning werd verleend.

Wat betreft de zonevreemde woningen en constructies dient verwezen te worden naar de vaststaande rechtspraak waaruit blijkt dat indien de afbraak gebeurt alvorens de vergunning tot herbouw wordt gevraagd, zoals in casu het geval is, men terecht kan stellen dat de aanvraag betrekking heeft op een niet langer bestaand zonevreemd gebouw, zodat de vergunning niet kan worden verleend.

Er is dan ook geen enkele reden om de ABL, wat deze aantijgingen betreft, buiten toepassing te laten.

Voor het overige voert de verzoekende partij ook nog willekeur aan in hoofde van de vergunningverlenende overheid omdat de wijze waarop de afwijkingen moeten gevraagd worden en de wijze waarop deze moeten beoordeeld worden, niet specifiek in de ABL worden verwoord.

De Raad stelt vast dat de ABL voorziet dat de aanvrager met een gemotiveerd verzoek de afwijkingen moet formuleren en dat het vergunningverlenend bestuursorgaan – binnen zijn discretionaire bevoegdheid – daarover moet oordelen. De discretionaire bevoegdheid van het vergunningsverlenend bestuursorgaan ontslaat dit bestuur uiteraard niet een gemotiveerde beslissing te nemen, zowel op formeel als op materieel vlak. De Raad ziet hierin geen willekeur.

Het middel is ongegrond.

Opnieuw moet worden vastgesteld dat er geen redenen zijn om tot een andere beoordeling te komen en dat de verzoekende partij daartoe ook geen redenen aangeeft.

F. Zesde middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 2.9.2 van Hoofdstuk 2 van de Algemene Bouwverordening Stad Leuven, van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

b. toelichting

De Deputatie weigert de vergunning expliciet op basis van volgende reden:

“De aanvraag is in strijd met artikel 2.9.2 van de verordening met betrekking tot de maximale oppervlakte, de kroonlijsthoogte en de nokhoogte van een bijgebouw.”

In artikel 2.9.2. van de ABSL, versie 2013, is er geen beperking op de kroonlijsthoogte voorzien. Desondanks stelt de Deputatie dat de maximale kroonlijsthoogte wordt overschreden.

Deze overweging van de Deputatie is dan ook strijdig met de ABSL en de motiveringsplicht.

De opsomming van de overschrijdingen van de ABSL door de Deputatie is dus overdreven en onjuist, zodat ook de conclusie dat een afwijking op de ABSL niet mogelijk zou zijn niet meer afdoende gemotiveerd is en komt te vervallen.

Het laatste middel is gegrond.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Artikel 2.9.2 van de ABL legt bepalingen op voor de bijgebouwen in de tuin. De toegelaten hoogte van een bijgebouw wordt bepaald door een zichtbelemmeringshoek van 45° vertrekkende op 2m hoogte op de perceelsgrens. De maximale nokhoogte is 3.5m.

Deze 2 bepalingen leggen samen een denkbeeldig maximaal profiel vast, die invloed kunnen hebben op de maximale hoogte van een bepaalde constructie.

De hoogte van een constructie wordt steeds afgelezen ter hoogte van de kroonlijst en/of ter hoogte van de nok. In dit geval overschrijdt de nokhoogte van 4m duidelijk de maximale nokhoogte. De voorgestelde kroonlijsthoogte van 2.95m met lessenaarsdak tot tegen de zijdelingse perceelsgrens draagt eveneens bij aan de overschrijding van het maximaal gabariet. Wanneer met een lessenaarsdak aangevangen wordt op een hoogte van 2.95m zal het voorgestelde profiel afwijken van het maximaal toegelaten profiel. Door de hellingsgraad en de afstand tot de nok zal met een kroonlijsthoogte van 2.95m de hoogte van de constructie toenemen tot meer dan 3.5m. Op die manier wordt het profiel over de volledige lengte verhoogd. Dit is strijdig met artikel 2.9.2. ABL

Hoewel de kroonlijsthoogte in dit geval inderdaad strikt genomen niet strijdig is met het toegelaten profiel kan er niet ontkend worden dat ze leidt tot een afwijkend bouwvolume in de tuinzone en dus dat ze te hoog is.

...

De tussenkomen partij stelt:

“ ...

Artikel 2.9.2 van de ABL legt bepalingen op voor de bijgebouwen in de tuin. De toegelaten hoogte van een bijgebouw wordt bepaald door een zichtbelemmeringshoek van 45° vertrekkende op 2m hoogte op de perceelsgrens. De maximale nokhoogte is 3.5m. Deze 2 bepalingen leggen samen een denkbeeldig maximaal profiel vast, die invloed kunnen hebben op de maximale hoogte van een bepaalde constructie.

De hoogte van een constructie wordt steeds afgelezen ter hoogte van de kroonlijst en/of ter hoogte van de nok. In dit geval overschrijdt de nokhoogte van 4m duidelijk de maximale nokhoogte. De voorgestelde kroonlijsthoogte van 2.95m met lessenaarsdak tot tegen de zijdelingse perceelsgrens draagt eveneens bij aan de overschrijding van het maximaal gabariet. Wanneer met een lessenaarsdak aangevangen wordt op een hoogte van 2.95l zal het voorgestelde profiel afwijken van het maximaal toegelaten profiel. Door de hellingsgraad en de afstand tot de nok zal met een kroonlijsthoogte van 2.95m de hoogte van de constructie toenemen tot meer dan 3.5m. Op die manier wordt het profiel over de volledige lengte verhoogd. Dit is strijdig met artikel 2.9.2 ABL.

Hoewel de kroonlijsthoogte strikt genomen niet strijdig is met het toegelaten profiel kan er niet ontkend worden dat ze leidt tot een afwijkend bouwvolume in de tuinzone en dus dat ze te hoog is.

...”

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

De verwerende partij bevestigt in haar antwoordnota dat de kroonlijsthoogte niet strijdig is met de ABSL, terwijl dit in de bestreden beslissing nochtans een uitdrukkelijke reden voor weigering is!

De koerswijziging van de tegenpartij is ook logisch aangezien geen beperking op de kroonlijsthoogte is voorzien! Maar de verwerende partij stelt nu in haar antwoordnota dat ze ‘leidt tot een afwijkend bouwvolume in de tuinzone’.

Verwerende partij kan evenwel geen nieuwe motivering gaan toevoegen aan het bestreden besluit. Bijgevolg kan er met deze a posteriori motivering geen rekening worden gehouden.

Het ‘maximaal gabariet’ waar verweerster naar verwijst is evenmin opgenomen in de ABSL. Anderzijds verwacht de Deputatie duidelijk elementen als gezichtsbelemmeringshoek en nokhoogte. Deze gezichtsbelemmeringshoek vertrekt van op een hoogte van 2m van op de perceelsgrens en verloopt onder 45°. Als dusdanig is deze dus totaal irrelevant voor de kroonlijsthoogte, omdat voor deze bepaling de breedte van het perceel essentieel is. Op de plannen van de bouwaanvraag werd deze gezichtsbelemmeringshoek trouwens indicatief ingetekend om aan te tonen dat het gabariet nergens een probleem vormt voor deze gezichtsbelemmeringshoek.

Sowieso omschrijft de verwerende partij niet wat ze bedelt met een 'afwijkend bouwvolume in de tuinzone'. Het bijgebouw was vroeger reeds vergund of werd minstens geacht vergund te zijn, zodat verwerende partij moet motiveren in welke zin het bouwvolume dan wel afwijkend zou zijn.

Er kan alleszins geen hinder voor de omgeving worden vastgesteld, aangezien we hier te doen hebben met een bestaande constructie in een afgesloten tuin.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij ten onrechte besluit dat de aanvraag strijdig is met de maximale kroonlijsthoogte, terwijl de toepasselijke bouwverordening geen beperking op de kroonlijsthoogte voorziet.

2.

De verzoekende partij stelt zelf dat de bestreden beslissing niet enkel steunt op de vaststelling dat de aanvraag de maximale kroonlijsthoogte overschrijdt, maar tevens de maximale nokhoogte en oppervlakte.

De bestreden beslissing steunt derhalve op meerdere strijdigheden met de toepasselijke bouwverordening, waarbij aangegeven wordt dat er geen elementen zijn die een afwijking op de bepalingen van de verordening kunnen verantwoorden.

Indien abstractie gemaakt wordt van de vaststelling met betrekking tot de kroonlijsthoogte, blijven de vaststellingen dat de aanvraag is strijdig met de maximale nokhoogte en oppervlakte, zoals bepaald in de bouwverordening. Deze vaststellingen volstaan om de bestreden beslissing te dragen. Het is derhalve zonder belang om het middel van de verzoekende partij te onderzoeken, dat immers niet kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad LEUVEN is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. 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 zitting van 26 september 2017 door de vierde kamer.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Jonathan VERSLUYS

Nathalie DE CLERCQ