

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0306 van 31 juli 2012
in de zaak 2009/0054/A/2/0032

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Pieter JONGBLOET
kantoor houdende te 1000 Brussel, Jan Jacobsplein 5
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dany SOCQUET
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verwerende partij

*Tussenkomende
partij :*

de **stad LEUVEN**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 15 november 2009, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 13 oktober 2009.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 17 juli 2009 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het verbouwen van een ééngezinswoning.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomen de partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 23 maart 2010, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter JONGBLOET die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Liesbeth PEETERS die loco advocaat Bert BEELEN verschijnt voor de tussenkomen de partij, zijn gehoord.

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

III. TUSSENKOMST

De stad Leuven, vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, vraagt met een op 14 januari 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 3 februari 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomen aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 20 mei 2005 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een ééngezinswoning”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven weigert op 17 juli 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij en motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2.b Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening

Het ingediend project is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

-op de laatst afgeleverde stedenbouwkundige vergunning van 04-01-1990 met intern N° U89/479 is de bouwdiepte in het totaal 24,65 m terwijl op de nu ingestuurde plannen de totale bouwdiepte 32,1m is wat sterk overdreven is.

-De constructie van de toenmalige achterbouw is niet alleen uitgebreid maar ook verhoogd met een ander dak zonder de nodige stedenbouwkundige vergunning.

-Het overdekt terras van de woning werd ook t.o.v. de toenmalige vergunning licht uitgebreid en volledig gewijzigd met andere steunmuren en een gewijzigde dakconstructie.

...

2.e beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

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

Er kunnen tot maximaal 40 m² totale oppervlakte aan bijgebouwen in de tuinzone toegelaten worden.

Het tuinhuisje achteraan heeft een oppervlakte van 7,5 m² en de garage met nu aaneengesloten poolhouse hebben een oppervlakte van 77,30 m² waarmee men een totale oppervlakte van ruim 84 m² bereikt wordt. Dit is meer dan het dubbele dat toegelaten is in deze zone wat dus ruimtelijk niet integreerbaar is.

Zonder het terug in orde brengen van dit stedenbouwkundig misdrijf kan er geen stedenbouwkundige vergunning bekomen worden voor het ingediend project.

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 12 augustus 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 september 2009 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 13 oktober 2009, beslist de verwerende partij op 13 oktober 2009 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag behelst het verbouwen van een eengezinswoning. De woning betreft een kleinere oude woning met L-vormig grondplan en schilddak, die doorheen de jaren van een bouwdiepte van ca. 10m werd uitgebreid met een vijftal achterbouwen en een zwembad tot een diepte van ruim 32m. De aanvraag is voorgesteld als de ‘verbouwing van een eengezinswoning’. Op de plannen is als nieuwe toestand de eindtoestand weergegeven zoals deze na alle verbouwingswerken nagestreefd wordt. Bijgevolg dienen hier alle werken die nog niet in eerdere vergunningen vervat waren beschouwd te worden als horend tot de aanvraag. Hierbij dient geen onderscheid gemaakt te worden inzake de reeds uitgevoerde (te regulariseren) verbouwingswerken en de bijkomende nog uit te voeren verbouwingswerken. Het feit dat onvergunde gebouwdelen mee opgenomen worden in de nieuwe toestand maakt dat deze niet anders kunnen beschouwd worden als voorliggend ter regularisatie, gezien een vergunning voor de verbouwing onmiskenbaar ook een vergunning voor deze gebouwdelen zou inhouden.

Het gegeven dat een aantal van deze ingrepen ook voorkomen op de plannen 'bestaande toestand' heeft niet anders dan de informatieve draagwijdte dat ze al werden opgericht en inderdaad 'bestaan', het weergeven van de bestaande toestand behoort tot de verplichte dossiersamenstelling. In het dossier werden geen plannen 'vergunde toestand' toegevoegd, maar uiteraard horen de verbouwingsplannen getoetst te worden aan de gekende vergunde toestand van het gebouw en niet aan 'wat bestaat'.

Een vergelijking van de toestand vandaag volgens de plannen 'bestaande toestand' en het fotomateriaal van vandaag, tegenover het fotomateriaal dat bij de aanvraag tot sloopvergunning werd gevoegd in 1990 laat toe een aantal verbouwingswerken vast te stellen die tot op heden nog niet vergund werden. Een glazen afdak werd vervangen door een gesloten afdak. Een bijgebouw in baksteen en een lessenaarsdak aansluitend bij de garage heeft een gevel in snelbouw met een andere indeling gekregen en werd ingericht tot poolhouse. Dit bijgebouw/poolhouse op de perceelsgrens werd nog verlengd met een constructie van ca. 6m lang die niet op het fotomateriaal voorkomt. Daarnaast werd een zwembad opgericht van ca. 75m² dat omsloten is door het afdak en de poolhouse. Behalve de (vervallen) sloopvergunning werd geen enkele vergunning op het perceel bekomen. Het garagegebouw geeft een historische aanblik en dateert mogelijk van voorafgaand aan de inwerkingtreding van de gewestplannen, evenals de eerste achterbouw palend aan het hoofdgebouw. Maar ook hierover bestaat geen zekerheid.

De werken die nog niet werden uitgevoerd betreffen onder meer een uitbreiding van het terras rond het zwembad. Deze uitbreiding leidt tot een terras dat groter is dan wat vrijgesteld is van vergunning (ca. 152m²). Daarnaast wordt de inrichting van een badkamer gevraagd en de inrichting van de zolderverdieping met plaatsing van een trap en een nieuw groot dakraam. De aanvrager stelt terecht dat het inrichten van de zolderverdieping en het plaatsen van een dakvlakvenster an sich geen vergunningsplichtige werken zijn. Bij alle verbouwingswerken zijn wel werken te isoleren die op zichzelf geen vergunning vereisen, wat niet wegneemt dat ze mee vevat worden in aanvragen tot verbouwing. Dit doet geen afbreuk aan het feit dat de verbouwingsaanvraag in zijn geheel dient geëvalueerd te worden.

Het is evenmin mogelijk de uitbreiding van een terras rond een zwembad toe te laten waarbij er abstractie wordt gemaakt van het onvergund karakter van dit zwembad. Het zwembad komt voor op de plannen nieuwe toestand en hangt ruimtelijk volledig samen met deze verharding alsook met de poolhouse, zodat deze elementen ook niet buiten een eventuele vergunning gesloten kunnen worden.

...

Openbaar onderzoek

Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen dient een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning waarbij scheimuren of muren die in aanmerking komen voor mandeligheid of gemene eigendom, worden opgericht, uitgebreid of afgebroken, onderworpen te worden aan een openbaar onderzoek. De voorliggende aanvraag werd niet aan een openbaar onderzoek onderworpen, terwijl er op de plannen 'nieuwe toestand' onvergunde bijgebouwen zijn opgenomen die tot op de westelijke perceelsgrens zijn gelegen. De eigenaars van het aanpalend perceel hebben evenmin de plannen voor akkoord ondertekend. De aanvraag komt dan ook niet in aanmerking voor vergunning.

...

Beoordeling

...

Aangezien de aanvraag dient beoordeeld te worden als een verbouwing waarbij de nieuwe toestand aan de vergunde toestand wordt getoetst, vindt er een aanzienlijke uitbreiding van de bouwdiepte en terreinbezetting plaats. Er wordt een bouwdiepte van 33,83m gecreëerd tot op de perceelsgrens, waarvan minstens de laatste 11.54 m niet vergund is. Dergelijke bouwdiepte is sterk overdreven, schaadt het evenwicht tussen de percelen en verhindert de normale open doorgroening en belevingskwaliteit van de tuinstroken. Er wordt ook een lange wachtgevel gecreëerd op de perceelsgrens die zich niet tot een aanvaardbare afwerking met een gebouw op het aanpalende perceel leent.

Daarbij wordt een ruim zwembad van 75 m² en een verharding van ca. 152 m² op de plannen opgenomen, zodat een hoge terreinbezetting wordt gerealiseerd. Er zijn geen plaatselijke omstandigheden die een dergelijk sterk afwijkende bouwdiepte en terreinbezetting kunnen verantwoorden. Een beperkt zwembad bij een woning is niet uingesloten, evenals mogelijk een poolhouse en een aanliggende verharding die in verhouding staat tot dit geheel en het perceel. Maar hier zijn er op het terrein mogelijkheden om tot een ordening te komen waarbij de bouwdieptes tot het aanvaardbare worden beperkt, gezien er links van de woning nog een strook van ca. 13 m voorhanden is. Op deze wijze kan de tuinstrook een open en doorgroend karakter behouden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 16 oktober 2009.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 15 november 2009, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij als volgt:

“ ...

Voor zover verzoekende partij voorhoudt geen vergunning nodig te hebben voor de aangevraagde werken, heeft zij ook geen enkel belang bij haar vordering tot nietigverklaring.

Mocht Uw raad dan ook meegaan in de bewering van verzoekende partij dat de aangevraagde handelingen niet vergunningsplichtig zijn, moet het annulatieberoep worden afgewezen wegens afwezigheid van een wettig belang.

...”

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO duidt de verschillende belanghebbenden aan die bij de Raad beroep kunnen instellen. De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning is een belanghebbende die van rechtswege beroep kan instellen bij de Raad. De aanvrager van de vergunning moet, voor wat betreft het instellen van een vordering tot vernietiging, zijn belang niet verder bewijzen.

Wat betreft de door de tussenkomende partij ingeroepen exceptie, stelt de Raad vast dat de verzoekende partij enkel in haar administratief beroepschrift bij de verwerende partij in hoofddeel heeft geargumenteed dat de werken niet vergunningsplichtig zijn.

Dit argument wordt echter niet herhaald in de argumentatie ten gronde van het verzoekschrift tot vernietiging en vindt geen vertaling in de middelen van de verzoekende partij. Enkel in het feitenrelaas wordt dit standpunt nog vermeld, doch dit blijkt overgenomen te zijn uit het administratieve beroepschrift.

De exceptie kan dan ook niet worden aangenomen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In het enig middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.2.14, §2 VCRO.

De verzoekende partij stelt dat in het bestreden besluit ten onrechte wordt geoordeeld dat de vergunning niet kan worden verleend, omwille van het feit dat op de te vergunnen plannen een aantal gebouwen staan die niet voorkomen op de foto's gevoegd bij de aanvraag tot het bekomen van de (nooit uitgevoerde) slopingsvergunning van 4 januari 1990. De verwerende partij neemt deze gebouwen mee in de beoordeling van de aanvraag en stelt dat deze gebouwen niet voor vergunning in aanmerking komen, wegens de te grote bouwdiepte en terreinbezetting.

De verzoekende partij meent dat deze redenering niet kan omwille van artikel 4.2.14, §2 VCRO, dat de periode waarbinnen het weerlegbare vermoeden van vergunning geldt, verlengt van de datum waarop het van toepassing zijnde gewestplan werd vastgesteld, tot aan de datum waarop dit gewestplan voor het eerst in werking trad.

De verzoekende partij verwijst naar rechtspraak van de Raad van State uit de jaren '80 waaruit blijkt dat een gewestplan slechts in werking kan treden vanaf het ogenblik dat het in al zijn onderdelen (plan met de bestaande juridische toestand, orthofotoplan en bestemmingsplan) door de rechtsonderhorige kon worden geconsulteerd in alle gemeenten van het beheersingsgebied van het gewestplan in kwestie.

Volgens de verzoekende partij werd geen enkel gewestplan behoorlijk ter inzage gelegd, en werden zeer veel vergunningen vernietigd omdat zij gebaseerd waren op een bestemming van een gewestplan dat niet tegenstelbaar was aan de aanvrager aangezien dit gewestplan niet behoorlijk ter inzage was gelegd en dus niet op een correcte manier was bekendgemaakt.

De verzoekende partij legt uit dat, om aan dit probleem te verhelpen, bij decreet van 23 december 1993 bepaald werd dat voortaan het gewestplan werd geacht ter inzage te zijn gelegd van zodra de normatieve delen ter inzage lagen op elk gemeentehuis. Het verschil tussen de normatieve delen van het gewestplan en de niet normatieve delen van het gewestplan werd bepaald bij besluit van de Vlaamse regering dd. 17 februari 1994, in werking getreden op 24 maart 1994. Hieruit volgde dat de bestemmingsplannen en de bestemmingsvoorschriften ter inzage dienen te liggen in elk gemeentehuis van het beheersingsgebied, terwijl de plannen met de bestaande juridische toestand en de orthofotoplannen slechts ter inzage dienen te liggen op het hoofdbestuur en de provinciale buitendiensten van de Administratie Ruimtelijke Ordening en dit vanaf 24 maart 1994.

Volgens de verzoekende partij heeft het Grondwettelijk Hof geoordeeld dat de beperkende regeling van het ter inzage leggen van onmiddellijke werking is, doch geen terugwerkende kracht heeft.

Volgens de verzoekende partij zijn de vereiste modaliteiten van bekendmaking voor het gewestplan Leuven nooit nageleefd.

Cruciaal is dan volgens de verzoekende partij de vraag of de gebrekkige bekendmaking van het gewestplan gevolgen heeft voor de inroepbaarheid van het vermoeden van vergunning, doordat artikel 4.2.14, §2 VCRO de periode van het vermoeden van vergunning verlengt tot aan de eerste inwerkingtreding van het gewestplan.

De verzoekende partij verwijst naar artikel 190 van de gecoördineerde Grondwet dat stelt dat geen wet of besluit verbindend is dan na te zijn bekendgemaakt in de vorm bij de wet bepaald. Zij leidt hieruit af dat het gewestplan Leuven niet kan worden geacht in werking te zijn getreden dan na vervulling van de dubbele bekendmakingsvereiste bepaald in artikel 11, §9 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna het gecoördineerde decreet). Oorspronkelijk diende het gewestplan dus in al zijn onderdelen ter inzage worden gelegd in alle gemeentehuizen van het beheersingsgebied van het desbetreffende plan. Pas vanaf de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse regering van 24 februari 1994 volstond de ter inzagelegging van enkel de bestemmingsplannen en bestemmingsvoorschriften op alle gemeentehuizen.

Het bewijs dat deze bekendmakingsvereisten integraal werden vervuld, rust volgens de verzoekende partij bij het bestuur, aangezien het bestuur voor de vervulling van de bekendmakingsvereisten verantwoordelijk was.

Rekening houdend met het arrest van het Arbitragehof dat aan de decreetswijziging dd. 23 december 1993, gevolgd door het besluit van de Vlaamse regering van 24 februari 1994, een onmiddellijke doch geen retroactieve werking toekent, kan het vermoeden van vergunning voor bouwwerken die dateren van vóór de inwerkingtreding van het gewestplan enkel worden aangetoond door het bewijs dat vóór de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse Regering dd. 24 februari 1994 het gewestplan volledig was bekendgemaakt in alle gemeenten van zijn beheersingsgebied.

Volgens de verzoekende partij ligt dit bewijs niet voor.

De verzoekende partij besluit dan ook met de stelling dat het geheel van constructies die op de plannen van de bestaande toestand staan aangegeven, en die door haar rechtsvoorganger zouden zijn opgetrokken vóór 25 juni 1993 (de datum waarop de verzoekende partij de woning kocht), moeten geacht worden vergund te zijn in toepassing van artikel 4.2.14 VCRO. De

verwerende partij dient volgens de verzoekende partij aan te nemen dat er een vermoeden van vergunning rust op de gebouwen die door de rechtsvoorganger van de verzoekende partij werden opgetrokken.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop door te stellen dat de voorwaarden van artikel 4.2.14, §2 VCRO niet van toepassing zijn. Het betreft immers geen constructies waarvan door de verzoekende partij kan worden aangetoond dat ze werden gebouwd in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan. Uit de foto's gevoegd bij de plannen blijkt immers dat de verzoekende partij thans nog bezig is met verbouwwerken. Hierdoor wordt de bewering van de verzoekende partij dat de uitgevoerde werken werden opgetrokken door de rechtsvoorganger van verzoekende partij tegengesproken. De verzoekende partij poogt middels deze aanvraag de volledige site te regulariseren. De verwerende partij stelt dat zij terecht alle werken die nog niet in eerdere vergunningen vervat waren heeft beschouwd als behorend tot de aanvraag.

3.

De tussenkomenende partij voegt hieraan nog toe dat de verzoekende partij niet bewijst dat de werken werden uitgevoerd vóór 24 maart 1994, wat nochtans een voorwaarde is die moet afgeleid worden uit artikel 4.2.14, §2 VCRO. Uit het inplantingsplan uit 1990 kan echter enkel worden afgeleid dat in 1990 de uitbreidingen nog niet hadden plaatsgevonden. Het feit dat er bij het poolhouse nog bouwmaterialen staan opgestapeld waarmee dit gebouw werd opgetrokken, doet tevens anders vermoeden dan dat de rechtsvoorganger deze uitbreidingen had verricht.

4.

In haar wederantwoordnota antwoordt de verzoekende partij dat artikel 4.2.14, §2 VCRO enkel betekent dat een vermoeden van vergunning zich niet uitstrekt tot de werken die na de inwerkingtreding van het gewestplan vergunningloos aan een vermoed vergund gebouw zouden zijn uitgevoerd.

De verzoekende partij meent dat de verwerende partij in toepassing van artikel 4.2.14, §2 VCRO ook rekening dient te houden met wat vermoed wordt vergund te zijn, zoals in casu de reeds vóór 1993 gerealiseerde bouwdiepte. Uit het bestreden besluit blijkt echter dat de vergunning wordt geweigerd omdat de deputatie van oordeel is dat de gerealiseerde bouwdiepte niet kan worden vergund om verschillende redenen, terwijl deze bouwdiepte moet worden vermoed vergund te zijn nu zij reeds vóór 1993 werd gerealiseerd. De aan deze vermoed vergunde bijgebouwen uitgevoerde werken (ophoging van het dak) worden niet gedekt door het vermoeden van vergunning, en liggen dus ter vergunning voor. Uit het bestreden besluit blijkt echter allerminst dat de deputatie deze ophoging van het dak binnen de bestaande bouwdiepte niet vergunbaar zou achten.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij houdt voor dat de verwerende partij bij de beoordeling van de aanvraag, geen rekening heeft gehouden met het vermoeden van vergunning dat kleeft aan de bestaande bouwdiepte en de aldaar reeds door de rechtsvoorganger uitgevoerde bouwwerken, met uitzondering van de ophoging van het dak van de bijgebouwen. Alle bestaande bijgebouwen werden volgens de verzoekende partij opgericht alvorens de verzoekende partij de eigendom kocht op 25 juni 1993.

Artikel 4.2.14, §2 VCRO bepaalt dat bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan geacht worden vergund te zijn. Het vergund karakter kan enkel worden tegengesproken door een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Dit artikel is in werking getreden op 1 september 2009, de datum van inwerkingtreding van de VCRO.

Daar waar vroeger overeenkomstig artikel 96, §4, tweede lid van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening het weerlegbaar vermoeden van vergunning gold indien de constructie werd gebouwd na de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw en vóór de allereerste definitieve vaststelling van het gewestplan, dient er sinds 1 september 2009 rekening te worden gehouden met de datum van de eerste inwerkingtreding van het gewestplan.

Er dient dus onderzocht te worden wanneer het gewestplan Leuven, dat bij koninklijk besluit van 7 april 1977 werd vastgesteld, in werking is getreden.

De verzoekende partij houdt voor dat het gewestplan Leuven nooit behoorlijk werd bekendgemaakt en dat pas met de decreetswijziging van 22 december 1993 en het daaropvolgend besluit van de Vlaamse regering van 24 februari 1994 kan gesteld worden dat het gewestplan Leuven in werking is getreden vanaf 24 maart 1994.

2.

Krachtens artikel 190 van de Grondwet is een wet, besluit of verordening van algemeen, provinciaal of gemeentelijk bestuur pas dan verbindend na te zijn bekendgemaakt in de vorm bij de wet bepaald.

Volgens artikelen 10 juncto 13 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (hierna Stedenbouwwet genoemd) treedt het koninklijk besluit dat het gewestplan heeft vastgesteld in werking 15 dagen na de bekendmaking ervan. De provinciegouverneur diende tevens het streekplan naar iedere gemeente te sturen binnen diezelfde termijn. Er rezen verschillende problemen i.v.m. het bewijs dat de gewestplannen volledig waren bekendgemaakt, met inbegrip van de orthofotoplannen en de plannen van de juridische toestand.

Het decreet van 22 december 1993 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1994 bracht een belangrijke wijziging aan. Artikel 100 van dit decreet voegde een artikel 13 bis toe aan de Stedenbouwwet dat als volgt luidde:

“ ...

De definitieve vaststelling van het plan door de Vlaamse Regering wordt in het Belgisch Staatsblad bekendgemaakt waarin tevens het advies van de Regionale Commissie van Advies wordt opgenomen.

Het plan treedt in werking binnen 15 dagen na zijn bekendmaking.

Binnen 15 dagen na zijn bekendmaking ligt het advies met de normatieve delen van het plan na overmaking door de minister ter inzage van de bevolking in elk betrokken gemeentehuis.

De niet-normatieve delen zijn ter inzage op het hoofdbestuur en de provinciale buitendiensten van de Administratie Ruimtelijke Ordening. De Vlaamse Regering bepaalt welke delen van het plan normatief dan wel niet-normatief zijn”.

...

Dit artikel werd woordelijk overgenomen in artikel 11, §9 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 2006 (hierna coördinatiedecreet genoemd).

Artikel 108 van het coördinatiedecreet verving artikel 75, §3 van de Stedenbouwwet als volgt:

“

Op de gewestplannen die definitief zijn vastgesteld vóór 1 januari 1994 is de bepaling van artikel 100 van het decreet van 22 december 1993 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1994 van toepassing.

”

Bij besluit van 23 februari 1994 van de Vlaamse regering houdende bepaling van de normatieve en niet-normatieve delen van het definitief vastgestelde gewestplan werd vastgesteld dat de normatieve delen van het gewestplan werden gevormd door de bestemmingsplannen en de niet-normatieve delen door de plannen waarop de bestaande feitelijke en juridische toestand wordt weergegeven. Dit besluit trad in werking op 24 maart 1994.

De verzoekende partij meent dat, aangezien de gebouwen werden opgetrokken vóór 25 juni 1993 (datum waarop zij het onroerend goed aankocht), het vermoeden van vergunning geldt tenzij de verwerende partij kan bewijzen dat het gewestplan wel in al zijn aspecten ter inzage werd gelegd van de bevolking. De verzoekende partij beweert dat deze datum bepalend is aangezien het Grondwettelijk Hof in het arrest nr. 20/96 van 21 maart 1996 heeft geoordeeld dat de regeling van het decreet van 22 december 1993 geen retroactieve werking heeft.

Het Grondwettelijk Hof heeft inderdaad beslist dat de wijzigingen ingevoerd door het decreet van 22 december 1993 wel onmiddellijke maar geen retroactieve werking hebben. Het Grondwettelijk Hof heeft echter een belangrijke nuance aangebracht, waarmee verzoekende partij geen rekening houdt.

De wijzigingen door het decreet van 22 december 2003 kunnen er volgens het Grondwettelijk Hof niet toe strekken het beslechten van op het ogenblik van de inwerkingtreding van het decreet hangende rechtsgedingen te beïnvloeden en laat bijgevolg de bevoegdheid van de administratieve rechter onaangetast om de gevolgen te beoordelen van het niet ter inzage leggen van niet-normatieve delen van het gewestplan ten aanzien van administratieve rechtshandelingen die op dat gewestplan zijn gesteund en vóór de inwerkingtreding van de nieuwe regel zijn gesteld.

Het Grondwettelijk Hof is echter wel van oordeel dat “...*administratieve rechtshandelingen die na de inwerkingtreding van het decreet zijn gesteld, niet meer kunnen worden bekritiseerd op grond van de niet-tegenstelbaarheid van het gewestplan wegens het niet ter inzage zijn ten gemeentehuize van de als niet-normatief aangewezen gedeelten ervan...*”.

Hieruit volgt dat administratieve handelingen, meer in het bijzonder de bestreden beslissing, die na de inwerkingtreding van het decreet van 22 december 1993 zijn gesteld, niet meer kunnen worden bekritiseerd op grond van de niet-tegenstelbaarheid van het gewestplan wegens gebrekkige bekendmaking van de niet-normatieve delen.

De verwerende partij is gehouden de reglementering toe te passen die geldt op het ogenblik van het nemen van haar beslissing.

3.

Tussen het decreetaal ingrijpen via de reeds vermelde decreetswijziging van 22 december 1993 en het reeds vermelde besluit van de Vlaamse regering van 23 februari 1994 en artikel 4.2.14, §2 VCRO bestaat er geen verband dat met zich zou meebrengen dat de inwerkingtreding van het vermeend gebrekkig bekend gemaakt gewestplan altijd moet vooruit geschoven worden naar de datum van 24 maart 1994, zijnde de inwerkingtreding van het besluit van 23 februari 1994.

Het decreet van 22 december 1993, dat artikel 108 in het coördinatiedecreet invoegde, heeft voor alle gewestplannen die definitief vastgesteld waren vóór 1 januari 1994, de nieuwe regeling van toepassing verklaard.

Dit brengt met zich mee dat de oorspronkelijke datum van inwerkingtreding van deze gewestplannen niet meer voor kritiek vatbaar is voor rechtshandelingen die gesteld worden na de inwerkingtreding van dit decreet.

Dit standpunt werd tevens bevestigd door minister MUYTERS in antwoord op een parlementaire vraag nummer 110 van 7 december 2009 waar de concrete problematiek inzake de tegenstelbaarheid van de gewestplannen en artikel 4.2.14, §2 VCRO aan bod kwam. De minister stelt duidelijk als datum voor de inwerkingtreding van het gewestplan Leuven 5 mei 1977 voorop, zijnde 15 dagen na de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad.

4.

De Raad stelt bovendien vast dat de verzoekende partij zelfs niet bewijst dat zij voldoet aan de voorwaarden van haar eigen theorie over de datum van inwerkingtreding van het gewestplan en het daaraan gelinkte vermoeden van vergunning. Uit de gegevens van het dossier stelt de Raad vast dat de verzoekende partij geen bewijs levert van het feit dat de bestaande constructies gebouwd werden voor 25 juni 1993, de dag waarop de verzoekende partij het goed zou hebben aangekocht.

Daarentegen blijkt uit een vergelijking van de foto's van de slopingsaanvraag uit 1990 en de foto's van de aanvraag uit 2009 duidelijk dat er een wijziging aan de bestaande gebouwen heeft plaatsgevonden (zo werd aan de garage een uitbouw gerealiseerd, werd een zwembad en terras aangelegd, enz.). De verzoekende partij beweert dat de wijziging het werk is van zijn rechtsvoorgangers doch, brengt geen bewijzen (bv. foto's) bij dat de wijzigingen reeds gerealiseerd waren vóór de dag van aankoop of vóór welke datum ook.

Wie zich beroept op het vermoeden van vergunning zoals bepaald in artikel 4.2.14 VCRO dient in de eerste plaats aan te tonen, aan de hand van enig bewijsmateriaal, dat de constructies vóór de datum van inwerkingtreden van het gewestplan werden gebouwd. Dit bewijs levert de verzoekende partij in het geheel niet. Het blijft bij loze beweringen.

5.

De verwerende partij kon terecht oordelen dat de nieuwe toestand diende getoetst te worden aan de vergunde toestand, nu op basis van de feitelijke gegevens kon vastgesteld worden dat voor de bijgebouwen en de daaruit voortvloeiende bouwdiepte geen vergunning voorlag.

Het blijkt niet dat de verzoekende partij zich op de hoorzitting van 13 oktober 2009 op het vermoeden van vergunning heeft beroepen.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De tussenkomst van de Stad Leuven is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt ontvankelijk doch ongegrond verklaard.
3. De kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 31 juli 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Heidi HUANG

Hilde LIEVENS