

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2010/0058 van 10 november 2010
in de zaak 2010/0332/SA/3/0312

In zake: 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

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:*

■■■■■
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Tom DE KETELAERE
kantoor houdende te 3000 Leuven, Bondgenotenlaan 155A
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 2 april 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant op datum van 25 februari 2010 waarbij het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de beslissing van 6 november 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven waarbij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het verbouwen van een winkel met drie studio's en het bouwen van drie studio's en handelsgelijkvloers op een perceel gelegen te ■■■■■ en kadastraal gekend als ■■■■■, wordt ingewilligd en waarbij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens het plan gevoegd bij de aanvraag.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 23 juni 2010, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Johan VANSTIPELEN die *loco* advocaat Bert BEELEN verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Tim DE KETELAERE die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

III. TUSSENKOMST

■■■■ vraagt met een op 28 mei 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 7 juni 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst kan worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Op 31 augustus 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een winkel met 3 studio's en het bouwen van 3 studio's en handelsgelijkvloers”*. De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■. Een eerdere aanvraag met een gelijkaardig voorwerp werd op 20 mei 2009 geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van de verzoekende partij. Het administratief beroep ingesteld door de tussenkomende partij tegen deze beslissing werd op 30 juli 2009 laattijdig en dus onontvankelijk verklaard door de verwerende partij.

In de toelichtende nota, zoals gevoegd bij de aanvraag, wordt het voorwerp van de werken als volgt omschreven:

“...

De verbouwing van een bestaand gebouw ■■■■, waar op de bestaande verdiepingen 3 studio's worden ingericht boven het bestaande winkelpand (huidige winkel ■■■■). De winkel en buitengevels van ■■■■ blijven ongewijzigd.

De volledige afbraak van het huidige gebouw [REDACTED] (winkel [REDACTED]) en vervangingsbouw met een winkel en studio op de 1^{ste} verdieping, een eenslaapkamerappartement op de 2^{de} verdieping en een eenslaapkamer-duplex-appartement op de 3^{de} /zolderverdieping.

De ingang tot de 6 woongelegenheden boven de 2 winkels, gebeurt via een gemeenschappelijke traphal die bereikbaar is via het [REDACTED]. De bestaande trappen worden verwijderd.

...

Het perceel is, zoals blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Leuven, gelegen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Het perceel is niet begrepen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling. Het perceel is gelegen naast het beschermde monument '[REDACTED]' en in de nabijheid van de beschermde monumenten '[REDACTED]' en '[REDACTED]'.

Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 september 2009 tot en met 9 oktober 2009, werd één bezwaarschrift ingediend.

In haar verslag van 16 oktober 2009 adviseert de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar om de aanvraag te weigeren. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar doet hiertoe de volgende overwegingen gelden:

“ ...

2.a. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag en eventuele historiek

...

De bouwplaats is gelegen naast een beschermd monument [REDACTED] en in de nabijheid van de beschermde monumenten [REDACTED] en [REDACTED]. Beide panden zijn opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

Het project omvat het verbouwen van twee bestaande winkelpanden. Bij de [REDACTED] behoudt men grotendeels de bestaande toestand, de nieuwe bovenliggende studio's krijgen hun toegang echter via een centrale traphal in de [REDACTED]. De historische indeling met wenteltrap gaat hierbij verloren.

De [REDACTED] wordt afgebroken en in een pseudo-classicistische stijl heropgebouwd, zij het met een extra bouwlaag om aan te sluiten op de nok- en kroonlijsthoogte van [REDACTED] en een verdieping van de kelder om zo tot een volwaardige winkel/berging verdiep te komen. Zoals eerder vermeld verloopt de toegang tot alle woongelegenheden op de verdiepingen via een traphal [REDACTED]. Deze komt uit op een koer dat via een poortje naar de [REDACTED] leidt.

...

2.e. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

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

De ingang naar de woongelegenheden van zowel [REDACTED] als [REDACTED] loopt via de [REDACTED]. Dit is echter in Privé handen (waaronder [REDACTED]) en kan dus niet zomaar gebruikt worden als publieke toegang, de erfdienstbaarheden kunnen niet ééNZijdig uitgebreid worden. In de plannen is deze relatie ook niet weergegeven.

*De achteruitbouw van [REDACTED] wordt verhoogd zonder dat hierbij een grondige studie werd gedaan van de aanliggende panden. Volgens de doorsnede van de geleverde plannen komt de aanbouw **voor** een bestaand raam te liggen van [REDACTED]. In de geleverde plannen ontbreekt de indeling en gevel van de aanliggende panden en de aangrenzende koer waardoor het onmogelijk is om een goede inschatting te maken.*

...

2.h. Advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar

De voorliggende aanvraag wordt ongunstig geadviseerd.

De nieuwbouw in de [REDACTED] voorziet in 4 bouwlagen (+dak), terwijl de [REDACTED] in deze sectie quasi alleen bestaat uit panden met 3 bouwlagen (+dak). De introductie van een extra bouwlaag is hier niet wenselijk omdat het straatbeeld (met typische pandenbouw) hierdoor verstoord wordt.

De eigenaars van [REDACTED] hebben bezwaarschrift aangetekend naar aanleiding van het Openbaar Onderzoek en hebben de [REDACTED] gedagvaardigd. Deze dagvaarding is lopend en men zal, tenzij door één van de partijen uitstel worden gevraagd, pleiten op 22 April.

Gezien deze dagvaarding de vernietiging van de erfdienstbaarheid van de [REDACTED] in het vooruitzicht stelt; het deel van de [REDACTED] dat gebruikt zal worden in privé handen is en dat dit gebruik een grote verzwaring is van de erfdienstbaarheid door derden; zowel [REDACTED] als [REDACTED] een ingang hebben naar de [REDACTED] toe die kan gebruikt worden om toegang te verschaffen aan de bovenliggende woongelegenheden; er geen communicatie is geweest met de eigenaars van [REDACTED] met een dagvaarding tot gevolg; geven wij gevolg aan dit bezwaarschrift.

Ook de gebrekkige wijze van het naar voren brengen van het ontwerp van de achterbouw van [REDACTED] en de relaties naar de aangrenzende panden en koeren dragen bij tot dit advies;

I.v.m. een voorafgaande geweigerde aanvraag tot vergunning (RO2009/0183) heeft men geen aanpassingen gedaan om aan de opmerkingen van de Verkeersorganisatie en Onroerend Erfgoed te voldoen (met name de afbraak van [REDACTED] en de plaatsing van zes fietsen). De gevel van de nieuwbouw op het perceel van [REDACTED] voorzien van een psuedo-classicistische stijl is een te betreuren oplossing.

..."

De adviezen van de brandweer en de dienst Huisvesting van de verzoekende partij, evenals het advies van het Agentschap RO-Vlaanderen (thans het Agentschap Ruimte en Erfgoed), Onroerend Erfgoed werden niet tijdig verstrekt.

In navolging van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar weigert het college van burgemeester en schepenen van de verzoekende partij de aanvraag op 6 november 2009.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 2 december 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 18 januari 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan de verwerende partij om het beroep van de tussenkomende partij in te willigen en om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens het bij de aanvraag gevoegde plan. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar doet hiertoe de volgende overwegingen gelden:

"...

Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd er één bezwaarschrift ontvangen van de links aanpalende buur (huisnr. [REDACTED]).

Dit bezwaarschrift handelt over de verzwaring van de erfdienstbaarheid via de [REDACTED] en de schending van de privacy. Het college van burgemeester en schepenen heeft het bezwaarschrift behandeld en in aanmerking genomen.

Aangaande de erfdienstbare toegang langs het [REDACTED] dient verwezen naar artikel 4.2.22. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, waarin gesteld wordt dat een stedenbouwkundige vergunning steeds onder voorbehoud van de schending van burgerlijke rechten wordt afgeleverd. De vergunningsverlenende overheid heeft geen bevoegdheid om bij betwistingen hierover uitspraak te doen.

De schending van de privacy zou plaatsvinden vanaf het dakterras. Hier is vast te stellen dat het terras tot op 1 m vanaf de rand van het dak verwijderd blijft en op voldoende afstand van de ramen in de achtergevel van de burens, zodat geen rechtstreekse inkijk kan gebeuren.

Beoordeling

...

De beoordeling van aanvragen in gebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde, is gelet op de zeer gevarieerde situaties, een feitenkwestie. Indien het aangevraagde project een invloed kan hebben op deze waarde, is het aangewezen de Afdeling Monumenten en Landschappen te raadplegen. Deze brachten niet tijdig een advies uit.

...

3. De aanvraag werd in de eerste plaats geweigerd om redenen van de verzwaring van de erfdienstbare toegang langs het [REDACTED]. De aanvrager toont aan dat er een erfdienstbare toegang bestaat voor de huisnr. [REDACTED]. De aanvraag heeft betrekking op de huisnr. [REDACTED], waarbij de toegang tot het pand met huisnr. [REDACTED] langs de achterzijde van het pand met huisnr. [REDACTED] zou gaan plaatsvinden. Er is geen discussie over het bestaan van deze erfdienstbaarheid. Wel is er door de buur (huisnr. [REDACTED]) een procedure ingezet om deze af te schaffen, vanuit de motivering dat er geen nutsvereiste meer is vermits de panden die het voorwerp uitmaken van deze aanvraag ook vanaf de [REDACTED] toegankelijk zijn. De buur argumenteert hierbij nog dat bij de verbouwing van het huisnr. [REDACTED], ook in eigendom van de aanvrager, meer woongelegenheden ontstonden en de erfdienstbaarheid al verzwaaard werd. Nu zou deze bijkomend verzwaaard worden voor de toegang van een bijkomend winkelpand en zes bijkomende woongelegenheden. De aanvrager heeft als tegenargumenten dat ook aan de nutsvereiste is voldaan wanneer dit louter een veraangenaming van het gebruik van het pand inhoudt en dat aan de erfdienstbaarheid ook geen beperking werd opgelegd.

Hier valt niet te beoordelen in hoeverre deze verzwaring, die enkel voor bijkomend voetgangersverkeer is bestemd, gelimiteerd kan worden of buiten proportie is, noch kan worden vooruitgelopen op een mogelijke opheffing van de erfdienstbaarheid. De deputatie is niet bevoegd een oordeel te vellen bij geschillen van burgerrechtelijke aard. Artikel 4.2.22. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat een vergunning wordt afgeleverd onder voorbehoud van de schending van burgerlijke rechten.

4. De aanvraag valt onder de algemene bouwverordening van de stad Leuven. Art. 2.1 van het hoofdstuk 5 van de algemene verordening bepaalt dat in het kernwinkelgebied de verdiepingen, onder de kroonlijst, boven verdiepingen waar zich publiek toegankelijke ruimtes van handel, horeca of andere beroepsactiviteit bevinden, bereikbaar moeten zijn via een afzonderlijke toegang. Dit is van toepassing bij nieuwbouw of grondige verbouwingen van de benedenverdieping. De optie van de aanvrager valt binnen deze

bepalingen en dragen bij tot de revalorisatie van de ongebruikte ruimtes boven handelszaken en een verweving van functies in de binnenstad. De studio's zijn beperkt opgevat maar voldoen aan een minimale comforteis, geschikt voor eenpersoonshuishoudens.

5. De invulbouw betreft de vervanging van een pand zonder enige historische waarde, met een kleiner gabarit dan de aanpalende panden. Een nieuwe invulbouw met een meer aangepast bouwprofiel wordt voorgesteld. Door de kleinere plafondhoogtes tov de historische gebouwen ontstaat bij eenzelfde kroonlijst- en nokhoogte een bijkomende vierde bouwlaag in het pand, wat eerder ondergeschikt voorkomt in de omgeving, maar toelaatbaar is binnen de stedelijke agglomeratie. Een maximale bouwdiepte van 12m over de eerste drie bouwlagen is aangehouden,. De vierde bouwlaag heeft een bouwdiepte van ca. 8,50m met aansluitend een dakterras. Dit dakterras neemt niet het volledige dak in, maar blijft een meter van de rand verwijderd, zodat inzichten op aanpalende percelen vermeden worden.

6. De aanvraag werd in nevenorde geweigerd om reden van de architecturale uitwerking van de voorgevel. Deze gevel werd volledig naar analogie van de bestaande gevel uitgewerkt, zijnde met een bouwlaag meer. De benedenverdieping werd identiek opgevat, op de verdiepingen werd ook met drie traveeën en verticale raamopeningen gewerkt. De verticaliteit wordt met de gevellijsten doorbroken. Ook een centraal dakkapelletje werd hernomen. Er kan gesteld worden dat deze geveluitwerking niet van een bepaalde inventiviteit getuigt, maar in de betrokken historische context kan deze opvatting ook niet leiden tot een verstoring van het straatbeeld. Het is een bescheiden opvatting waarbij geopteerd wordt om de invulbouw ondergeschikt te houden aan de historische beeldbepalende gebouwen in de omgeving en de vormtaal hieraan aan te passen, wat geenszins schadelijk is voor de goede plaatselijke aanleg.

...

Na de tussenkomen partij op 25 februari 2010 te hebben gehoord, wiligt de verwerende partij, met een beslissing van dezelfde datum, het beroep van de tussenkomen partij in en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning volgens het plan bijgevoegd bij de aanvraag.

Dit is de bestreden beslissing. Tegen de bestreden beslissing werd op 2 april 2010 nog een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging ingediend bij de Raad. Deze zaak is gekend onder het nummer 2010/0334/SA/3/0313.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Tijdigheid van de vordering

De bestreden beslissing van 25 februari 2010 werd met een aangetekende brief van 8 maart 2010 betekend aan het college van burgemeester en schepenen van de verzoekende partij. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging van de bestreden beslissing werd ingesteld met een aangetekende brief van 2 april 2010 zodat aangenomen moet worden dat het beroep tijdig werd ingesteld.

B. Hoedanigheid en belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

In haar nota stelt de verwerende partij:

“ ...

In het verzoekschrift wordt niet aangeduid op welke grond huidige vordering wordt ingeleid.

Artikel 4.8.16, §1 VCRO somt hiertoe diverse mogelijkheden op.

Het komt aan de verzoekende partij toe hieromtrent de nodige toelichting te verstrekken.

...”

In repliek op de door de verwerende partij gestelde vraag verklaart de raadsman van de verzoekende partij ter zitting:

“ ...

dat de stad Leuven het beroep heeft ingesteld op grond van art. 4.8.16, §1, 2° VCRO, d.i. als een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan.

...”

Beoordeling door de Raad

De Raad stelt vast dat het college van burgemeester en schepenen van de verzoekende partij in haar beslissing om in rechte op te treden van 19 maart 2010 het volgende doet gelden:

“ ...

Het college neemt kennis van het verslag van 15 maart 2010 van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar inzake de bouwberoepen van 25 februari 2010, neemt kennis van de beslissingen van de deputatie van 25 februari 2010, en beslist in beroep te gaan tegen de beslissing van de Deputatie omtrent dossier RO2009/0950 te [REDACTED]; en stadsadvocaat de opdracht te geven de verzoekschriften tot vernietiging van deze beslissingen van de Deputatie bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de procedure namens de stad te voeren.

...”

Uit vermelde beslissing om in rechte op te treden, moet noodzakelijk afgeleid worden dat het college van burgemeester en schepenen in de voorliggende zaak optreedt in de hoedanigheid van vertegenwoordiger in rechte van de verzoekende partij, zijnde de stad Leuven. De raadsman van de verzoekende partij stelde ter zitting daarnaast uitdrukkelijk dat het beroep werd ingesteld op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO, dit wil zeggen als een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan.

De Raad is echter van oordeel dat de verzoekende partij, zijnde de stad Leuven, niet kan worden beschouwd als een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan. Het in eerste aanleg nemen van een beslissing over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in het kader van de reguliere administratieve procedure wordt, gelet op artikel 4.7.12 VCRO en volgende, immers uitdrukkelijk toevertrouwd aan het college van burgemeester en schepenen en valt in die zin te beschouwen als een beslissing zoals wordt bedoeld in artikel 57, §3, 7° Gemeentedecreet.

De verzoekende partij beschouwt zich bij monde van haar raadsman derhalve ten onrechte als een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en kan zich dan ook geenszins beroepen op artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO om voorliggende vordering in te leiden. De omstandigheid dat de verzoekende partij in deze, conform artikel 57, §3, 9° Gemeentedecreet in samenlezing met artikel 193 Gemeentedecreet, wordt vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, doet geen afbreuk aan deze vaststelling.

Voormelde vaststelling verhindert echter niet dat de verzoekende partij, als (publiekrechtelijke) rechtspersoon, zich naar het oordeel van de Raad met goed gevolg had kunnen beroepen op artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO om de wettigheid van een vergunningsbeslissing aan te vechten indien blijkt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing.

De verzoekende partij heeft zulks evenwel nagelaten en baseert haar vordering uitdrukkelijk op artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO zodat de Raad tot de onontvankelijkheid van de voorliggende vordering dient te besluiten.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De vordering tot schorsing wordt als onontvankelijk verworpen .
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 10 november 2010, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER