

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 192.567 van 22 april 2009
in de zaak A. 80.980/X-8492.**

In zake : Herman VAN MELLAERT,
die woonplaats kiest bij
advocaat J. BUYSE,
kantoor houdende te 3020 HERENT,
Rijweg 86A

tegen :

de stad LEUVEN,
die woonplaats kiest bij
advocaat B. BEELEN,
kantoor houdende te 3000 LEUVEN,
Justus Lipsiusstraat 24.

tussenkommende partij :

Patrick VANDENBEMPT,
wonende te 3010 LEUVEN,
Sneppenstraat 61.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Herman VAN MELLAERT op 6 november 1998 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 30 juli 1998 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven houdende afgifte aan Patrick VANDENBEMPT van de bouwvergunning tot het oprichten van een woning op een perceel gelegen te Leuven (Kessel-Lo), Sneppenstraat 79, kadastraal bekend sectie B, nr. 117/c2;

Gelet op het arrest nr. 76.953 van 16 november 1998 waarbij de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting, op 14 december 1998 ingediend door Herman VAN MELLAERT;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 26 maart 1999 ingediend door Patrick VANDENBEMPT;

Gelet op de beschikking van 21 april 1999 die de tussenkomst van Patrick VANDENBEMPT toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op de beschikking van 12 mei 2003 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memorie van de verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 8 januari 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 30 januari 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad J. CLEMENT;

Gehoord de opmerkingen van Anna EYSEN, die in persoon verschijnt, en van advocaat J. VANSTIPELEN, die loco advocaat B. BEELEN verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Feiten

1.1. Op 14 februari 1963 verleent het college van burgemeester en schepenen van de toenmalige gemeente Kessel-Lo een verkavelingsvergunning voor gronden (4 loten) gelegen te Kessel-Lo, Sneppenstraat.

De “aanvullende stedenbouwkundige voorschriften” luiden als volgt:

“A. Bestemming - Alleenstaande residentiële constructies met familiaal karakter, landelijk uitzicht en maximum 2 bewoonbare niveaus.

B. Inplanting - Voor de loten 1-2-4

Minimum 12 m uit de as van de voorliggende straat en 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen.

Voor het middenlot - 3

Minimum 5 m van alle perceelsgrenzen

C. Gabariten - 1. Hoogte tussen grondpeil en kroonlijst - max. 6 m

2. Daken en materialen: zie bijlage I.

3. Maximum bebouwde oppervlakte: 180 m².

D. Afzonderlijke achtergebouwen zijn toegelaten op minimum 2 m afstand van de gemene perceelsgrens en minimum 6 m van de achtergevels met een maximum oppervlakte van 30 m². Deze gebouwen kunnen alleen dienstig zijn als garage of bergplaats en mogen mits akkoord van de twee aanliggende eigenaars, gekoppeld worden”.

Bij de verkavelingsvergunning hoort een plan “Ontwerp van verkaveling - Stedenbouwkundige voorschriften - de grond is gelegen in de landbouwzone” waarop uitsluitend de grenzen van de vier loten worden aangeduid.

Het perceel dat kadastraal bekend is als sectie B, nr. 117/c2 is lot 3 van de verkaveling. Dit lot is een binnenperceel gelegen achter de loten 1 en 2 aan de Sneppenstraat en achter het lot 4 aan de Wijnbergstraat.

1.2. Het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Leuven bestemt het voornoemde perceel tot landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

1.3. Op 19 mei 1994 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven de vergunning voor het wijzigen van voornoemde verkavelingsvergunning. Aldus wordt de maximum toegelaten bebouwing voor het lot 3 op 480m² gebracht.

1.4. Op 21 maart 1996 verleent het college van burgemeester en schepenen aan de tussenkomende partij de vergunning voor het bouwen van een woning op lot 3 van voornoemde verkaveling.

Bij arrest nr. 74.518 van 24 juni 1998 schorst de Raad van State de tenuitvoerlegging van de verkavelingswijziging van 19 mei 1994 en van de bouwvergunning van 21 maart 1996. Bij arrest nr. 81.370 van 28 juni 1999 vernietigt de Raad van State laatstgenoemde bouwvergunning.

1.5. Op 17 september 1996 wordt er lastens de tussenkomende partij proces-verbaal van bouwovertreiding opgesteld, meer bepaald wordt vastgesteld dat

“de goedgekeurde inplanting (niet) wordt (...) gevolgd, de woning wordt $\pm$ 10 m te veel naar links ingeplant, daardoor kunnen de aangegeven hoogtepeilen niet worden aangehouden”.

1.6. Op 23 september 1996 bekrachtigt de burgemeester van de stad Leuven het schriftelijk gegeven bevel tot stopzetting van de werken, zoals vermeld in voornoemd proces-verbaal.

1.7. Op 14 november 1996 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven aan de tussenkomen de partij de vergunning voor “het bouwen van een woning - nieuwe inplanting t.o.v. de vergunning dd. 21.03.1996”, om reden dat “de oorspronkelijke bouwvergunning moet nageleefd worden gezien de hinder voor de aanpalende burens”.

1.8. Op 12 februari 1998 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven aan de tussenkomen de partij de bouwvergunning voor het oprichten van een woning op lot 3 van hoger vermelde verkaveling.

1.9. Op 30 juli 1998 beslist het college de verkavelingswijziging van 19 mei 1994, alsmede de bouwvergunning van 12 februari 1998 in te trekken.

Dezelfde dag verleent het college opnieuw de thans bestreden bouwvergunning.

2. Rechtspleging

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat Herman Van Mellaert niet langer eigenaar is van het perceel waarop het belang bij de rechtsvordering gesteund is en aldus zijn belang verloren heeft.

Op 4 september 2006 ontvangt de Raad van State een verzoek tot hervatting van het geding van Anna Eyssen, die stelt op 11 maart 2004 in het kader van een vereffening en verdeling van de huwelijksgemeenschap enige eigenaar te zijn geworden van het perceel waarop het belang bij de rechtsvordering gesteund is.

Gelet op de nauwe band tussen het onroerend goed en het annulatieberoep heeft Anna Eyssen tezamen met de hoedanigheid van enige eigenaar van het onroerend goed, ook het vermogen verworven om het annulatieberoep voort te zetten. De wijziging in de eigendomssituatie laat Anna Eyssen toe het geding te hervatten.

3. Ontvankelijkheid

3.1. In de memorie van antwoord voert de verwerende partij aan dat de vordering laattijdig is, aangezien de bewering van de verzoeker als zou hij pas op 11 september 1998 kennis hebben gekregen van de bestreden vergunning “weinig waarschijnlijk (is) gegeven al de voorgaande procedures dewelke verzoekende partij voor Uw Raad heeft ingesteld”.

Stedenbouwkundige vergunningen dienen noch bekendgemaakt, noch aan derden betekend te worden. De verwerende partij brengt geen enkel concreet gegeven aan waaruit zou blijken dat de verzoeker al eerder dan op 11 september 1998 kennis zou hebben gekregen of moeten hebben gekregen van de bestreden vergunning. De exceptie wordt verworpen.

3.2. De verwerende partij voert volgende exceptie aan inzake het belang van de verzoeker:

“Inzonderheid kan enkel worden vastgesteld dat de huidig(e) bouwvergunning kon worden afgeleverd op basis van een voorheen afgeleverde verkavelingsvergunning van 1963 waarvan de formele geldigheid niet meer in vraag kan worden gesteld;

In de mate dat de verzoekende partij aldus de nietigverklaring vorder(t) van de afgeleverde bouwvergunning om reden van onverenigbaarheid met de omgeving dient huidige vordering te worden afgewezen bij gebrek aan belang;

Anderzijds dient de vraag te worden gesteld naar het voordeel dat de verzoekende partij uit deze procedure verwacht te halen. Verzoekende partij toont geenszins aan dat zij een onrechtmatig nadeel zou(...) ondervinden uit de gebouwde constructie”.

De tussenkomen partij voert volgende exceptie aan inzake het belang van de verzoeker:

“4.1.1

Allereerst dient te worden benadrukt dat op het ogenblik dat verzoekende partij zich heeft gevestigd in de Wijnbergstraat, hij op de hoogte was (of minstens diende te zijn) van het bestaan van een verkaveling in de zone tussen de Sneppenstraat en de Wijnbergstraat, waarvan immers reeds 4 loten verkocht waren en waarop reeds gebouwd was. De kans dat ook perceel nr. 3 (perceel waarop de bestreden bouwvergunning betrekking heeft) zou verkocht worden, was dus zeer reëel, zodat verzoekende partij hiermee van bij het begin rekening kon en moest houden.

Bij de formulering van zijn belang in het inleidende verzoekschrift (al. 4.2.1.) gaat de verzoekende partij er derhalve verkeerd van uit dat het perceel van de vrijwillig tussenkomen partij een stuk ongerepte natuur was waarop bij wijze van spreken bij verrassing werd gebouwd. Niets is minder waar: het perceel was (en is) bouwgrond, en daarenboven beschikt niemand over een onaantastbaar recht op behoud van het landschap.

In zoverre conform een wettelijke vergunning wordt gebouwd, is er derhalve geen aantasting van welk prerogatief van de verzoekende partij ook.

4.1.2

Ook voor het overige heeft de verzoekende partij bij afwezigheid van enige andere grief geen belang.

De zogenaamde excentrische inplanting van het bouwwerk berust op een verkeerde perceptie: het gebouw ligt in het verlengde van de as van de privé-toegangsweg die van op de Sneppenstraat tussen de percelen van de burens naar het bouwperceel loopt. De inplanting is dus logisch. Zelfs al houdt deze inplanting verband met het eerdere project dat werd toegestaan bij de intussen ingetrokken bouwvergunningen, en al zou de inplanting theoretisch ook verschuifbaar zijn binnen de volgens de verkavelingsvergunning bebouwbare oppervlakte van het perceel, dan nog is de inplanting op zichzelf niet griefhoudend. De verzoekende partij oordeelt onterecht het slachtoffer te zijn van een intentionaliteit. Hij moet hoe dan ook een gebouw gedogen.

4.1.3

Reliëfwijziging en kappingen zijn op zichzelf evenmin grievend, maar bovenal zijn het handelingen die niet in oorzakelijk verband staan met de bestreden bouwvergunning, zodat zij het belang van de verzoekende partij in deze zaak niet kunnen constitueren.

Zeer ondergeschikt benadrukt de vrijwillig tussenkomende partij opnieuw dat de reliëfwijziging verband houdt met de bescherming van o.m. het perceel van de verzoekende partij tegen eventuele wateroverlast.

De vrijwillig tussenkomende partij ontkent volstrekt de stelling dat hij de hellingsgraad van het perceel zodanig heeft gewijzigd dat er met benadeling van de rechten van de verzoekende partij een hoger benuttingscomfort aan zijn perceel zou word(en) gegeven.

4.1.4

De verzoekende partij steunt zijn belang ook op de visuele hinder, omdat hij rechtstreeks uitzicht heeft op het bouwperceel (...).

Vanuit de woning van de verzoekende partij is alleen een groen scherm te zien, en de beweerde visuele hinder bestaat alleen uit het feit dat een vergund gebouw is opgericht. Dit kan op zichzelf onmogelijk ten genoegen van recht een grief zijn, zeker niet in de voorliggende procedure, vermits de verzoekende partij geen ernstig, laat staan geldig middel naar voren brengt, waaruit moet blijken dat het gebouw zelf niet kan worden vergund”.

De verzoeker is eigenaar en bewoner van een aan het bouwperceel palend perceel “met een rechtstreeks uitzicht op het betreffende bouwperceel”. Op grond daarvan heeft de verzoeker belang bij het bestrijden van onderhavige stedenbouwkundige vergunning. De exceptie wordt verworpen.

4. Ten gronde

4.1. Het aangevoerde derde middel

In het derde middel wordt de schending aangevoerd van “het algemeen beginsel van het behoorlijk bestuur” en van de artikelen 2 en 3 van de wet

van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

In het verzoekschrift wordt het middel als volgt toegelicht:

“Doordat de motivering van het bestreden vergunningsbesluit beperkt is tot volgende uiterst summiere en stereotiepe motivering:

... Het ingediende project is in overeenstemming met de planologische voorschriften gevoegd bij dit gewestplan Leuven. Betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Het project is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening. Inplanting bouwvolume en materiaalgebruik zijn in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van de goedgekeurde verkaveling. Tevens is de voorgestelde architectuur in overeenstemming met het residentieel karakter van de omgeving.

Terwijl de wet betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepaalt dat elke bestuurshandeling de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die eraan ten grondslag liggen.

Terwijl ook het college van burgemeester en schepenen, doordat het over een eigen beslissingsmacht beschikt, ertoe gehouden is zijn eigen motivering te doen kennen waaruit op verifieerbare wijze de eigen opvatting blijkt die het zich heeft gevormd betreffende de goede ruimtelijke ordening van de plaats en de waarborgen die daaromtrent in het bouwproject worden verstrekt.

En terwijl nochtans het college van burgemeester en schepenen, o.m. door de voor uw Raad ingeleide vorderingen tot schorsing en nietigverklaring tegen de voorgaande bouwvergunningen, zeer goed op de hoogte is van het feit dat de ruimtelijke ordening van de betrokken plaats bijzondere problemen stelt met betrekking tot de foutieve inplanting, de onvergunde reliëfwijzigingen en ontbossing, de veroorzaakte wateroverlast, enz.

Terwijl dus het college van burgemeester en schepenen heel deze gekende problematiek ten aanzien van de goede ruimtelijk ordening van de betrokken plaats negeert en onder het tapijt veegt, zodat het wetens en willens ernstig aan zijn motiveringsplicht tekort komt.

Terwijl bovendien en ten overvloede art. 15 van de omzendbrief van 08.07.1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen m.b.t. landschappelijke waardevolle gebieden voorschrijft dat bij elk vergunningsplichtig werk dient te worden nagegaan of het al dan niet dient onderworpen te worden aan bijkomende voorwaarden om verenigbaar te kunnen worden geacht met de specifieke schoonheidswaarden van het betrokken gebied en dat eventueel op te leggen voorwaarden kunnen betrekking hebben op de landsschapsinkleding, ..., het bouwvolume en de plaats van inplanting, ...”.

4.2. Beoordeling van het derde middel

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de tussenkomende partij zijn op 21 maart 1996 verleende bouwvergunning niet conform heeft uitgevoerd, meer bepaald dat, zoals werd vastgesteld in een proces-verbaal van 17 september 1996, “de goedgekeurde inplanting (niet) wordt (...) gevolgd, de woning wordt $\pm$ 10 m te veel naar links ingeplant, daardoor kunnen de aangegeven hoogtepeilen

niet worden aangehouden”. Het bestreden besluit doet uitspraak over een regularisatieaanvraag.

Uit de weigeringsbeslissing van 14 november 1996 op een eerdere regularisatieaanvraag van de tussenkomen partij blijkt dat de verwerende partij de inplanting $\pm 10\text{m}$ naar links ten opzichte van de bouwvergunning van 21 maart 1996 toen als strijdig met de goede plaatselijke ordening aanzag.

Het bestreden besluit overweegt dat de inplanting overeenstemt met de stedenbouwkundige voorschriften van de vergunde verkaveling.

Een verwijzing naar de verenigbaarheid met de verkavelingsvoorschriften kan slechts volstaan ter motivering van de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg in de mate dat deze voorschriften dermate gedetailleerd zijn dat zij aan de vergunningverlenende overheid geen eigen beoordelingsruimte meer laten, hetgeen in casu niet het geval is.

Wanneer de vergunningverlenende overheid moet oordelen over een aanvraag tot regularisatie mag ze in haar oordeel over de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening niet zwichten voor het gewicht van het voldongen feit.

Ook nu diende de verwerende partij zich uit te spreken over de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening van de inplanting $\pm 10\text{m}$ naar links ten opzichte van de bouwvergunning van 21 maart 1996.

Door de blote bewering dat het project verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening is het bestreden besluit niet afdoende gemotiveerd. Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 30 juli 1998 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven houdende afgifte aan Patrick VANDENBEMPT van de bouwvergunning tot het oprichten van een woning op een perceel gelegen te Leuven (Kessel-Lo), Sneppenstraat 79, kadastraal bekend sectie B, nr. 117/c2

Artikel 2.

De kosten van de vordering tot schorsing en van het beroep tot nietigverklaring, bepaald op 347,06 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 247,90 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op tweeëntwintig april 2009, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. CLEMENT,	staatsraad,
	S. DE TAEYE,	staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

G. SCHEVENEELS.

R. STEVENS.