RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 193.182 van 11 mei 2009
in de zaak A. 72.379/X-7110.

In zake : 1. Georges WOLFS (overleden),
rechtsgeding hervat door:
Marie Jeanne VANDERMOTTE,
2. de v.z.w. DE KEIBERG,
die woonplaats kiezen bij
advocaat J. BERGÉ,
kantoor houdende te 3000 LEUVEN,
Naamsestraat 165

tegen :

1. de stad LEUVEN,
die woonplaats kiest bij
advocaat B. BEELEN,
kantoor houdende te 3000 LEUVEN,
Justus Lipsiusstraat 24,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat M. van DIEVOET,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Boomstraat 14.

tussenkomende partijen :

1. Marie-Claire KERSTENS,
2. de b.v.b.a. LIDO 29,
die woonplaats kiezen bij
advocaat G. GOFFIN,
kantoor houdende te 3582 BERINGEN,
Hospitaalstraat 18.

D E R A A D V A N S T A T E, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Georges WOLFS en de v.z.w. DE KEIBERG op 5 december 1996 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van :

1. het besluit van 4 oktober 1996 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven waarbij aan Marie-Claire KERSTENS voor de b.v.b.a. LIDO 29 de bouwvergunning wordt verleend, strekkende tot het regulariseren van de dakbedekking, inwendige wijzigingen en het plaatsen van ventilatiekanalen en bijkomende inwendige wijzigingen, op een perceel gelegen

te Leuven, Bogaardenstraat 29, “daarin inbegrepen en voor zoveel als nodig het advies van de gemachtigde ambtenaar gegeven op 2 oktober 1996”, en,

2. het besluit van 14 november 1996 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven waarbij aan Marie-Claire KERSTENS voor de b.v.b.a. LIDO 29 de bouwvergunning wordt verleend, strekkende tot het maken van twee deuropeningen en het plaatsen van trappen en passerel, op een perceel gelegen te Leuven, Bogaardenstraat 29;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 2 juli 1997 ingediend door de b.v.b.a. LIDO 29 en Marie-Claire KERSTENS;

Gelet op de beschikking van 11 juli 1997 die de tussenkomst van de b.v.b.a. LIDO 29 en Marie-Claire KERSTENS toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien de memorie van de tussenkomende partijen;

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

Gelet op de beschikking van 13 juni 2001 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 memories van de verzoekende partijen, de eerste verwerende partij, en de tussenkomende partijen;

Gezien het uittreksel uit het register der overlijdensakten van de stad Leuven waaruit blijkt dat Georges WOLFS op 20 september 2000 te Leuven is overleden;

Gezien het op 25 februari 2002 aan de Raad van State gerichte verzoekschrift waarbij Marie Jeanne VANDERMOTTE verklaart het geding te hervatten;

Gelet op de beschikking van 4 november 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 28 november 2008;

Gelet op de beschikking van 27 november 2008 waarbij de beschikking van 4 november 2008 wordt ingetrokken en de terechtzitting bepaald wordt op 19 december 2008;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat J. SIMENON, die loco advocaat J. BERGÉ verschijnt voor de verzoekende partijen, van advocaat J. VANSTIPELEN, die loco advocaat B. BEELEN verschijnt voor de eerste verwerende partij, van advocaat F. van DIEVOET, die loco advocaat M. van DIEVOET verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat L. WELLENS, die loco advocaat G. GOFFIN verschijnt voor de tussenkomende partijen;

Gehoord het gedeeltelijk andersluidend 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. <u>De gegevens van de zaak</u>

1.1. De eerste tussenkomende partij is eigenares van een pand, gelegen Bogaardenstraat 29, te Leuven. Zij verhuurt dit pand aan de tweede tussenkomende partij, die in het pand een danszaal uitbaat waarvoor op 4 januari 1996 een exploitatievergunning werd bekomen. Deze vergunning werd evenwel vernietigd bij ‘s Raads arrest nr. 76.457, van 15 oktober 1998.

1.2. Het pand bevindt zich op een perceel dat volgens het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Leuven gelegen is in woongebied. Het is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een door de Koning

- thans de Vlaamse regering - goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

1.3. Op 17 september 1996 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij voor de tweede tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor het bekomen van een bouwvergunning strekkende tot het regulariseren van de dakbedekking, inwendige wijzigingen en het plaatsen van ventilatiekanalen en bijkomende inwendige wijzigingen.

Die aanvraag blijkt ook een bestemmingswijziging van de voorbouw in te houden, zijnde van woonruimte naar een zitplaats en verbruikersruimte en een vergaderzaal.

Op 4 oktober 1996 verleent het college van burgemeester en schepenen de gevraagde vergunning.

Dit is de eerste bestreden beslissing.

1.4. Op 13 november 1996 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij voor de tweede tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor het bekomen van een bouwvergunning strekkende tot het maken van 2 deuropeningen en het plaatsen van trappen en een passerel.

Volgens het bij die aanvraag gevoegde plan, gaat het om de regularisatie van een nooduitgang.

Op 14 november 1996 verleent het college van burgemeester en schepenen de gevraagde vergunning.

Dit is de tweede bestreden beslissing.

1.5. Volgens de tussenkomende partijen kaderen de beide bestreden beslissingen in de verbouwingswerken die aan het saneringsplan voor de danszaal waren verbonden.

2. De ontvankelijkheid

2.1. De ontvankelijkheid in hoofde van de eerste verzoekende partij

De eerste verzoekende partij heeft geen antwoord gegeven op de vraag naar haar belang die haar namens de kamervoorzitter is gesteld bij brief van

4 juli 2008. Door deze brief onbeantwoord te laten en aldus de rechter haar medewerking te onthouden, geeft de eerste verzoekende partij blijk van een gebrek aan belangstelling voor en belang bij het door haar ingediende beroep.

Het gebrek aan belangstelling dat door de eerste verzoekende partij werd geëtaleerd, kan niet worden goedgemaakt door het feit dat zij ter terechtzitting verscheen. Zij heeft ter terechtzitting overigens geen elementen aangebracht waaruit blijkt dat zij nog een actueel belang heeft bij de nietigverklaring van de bestreden beslissingen. Zij heeft integendeel bevestigd niet meer te wonen in het pand palende aan de constructie waarvoor de thans bestreden stedenbouwkundige vergunningen zijn verleend. In die omstandigheden toont de eerste verzoekende partij niet aan dat zij nog over het vereiste actueel belang beschikt.

Ambtshalve dient te worden vastgesteld dat de eerste verzoekende partij niet doet blijken van het door de wet vereiste actueel belang en dat het beroep in haren hoofde niet ontvankelijk is.

2.2. <u>De ontvankelijkheid in hoofde van de tweede verzoekende partij</u>

2.2.1.1. De eerste verwerende partij betwist de ontvankelijkheid in hoofde van de tweede verzoekende partij op de volgende wijze :

> "Aangezien in deze vooreerst dient te worden opgemerkt dat uit de inventaris gevoegd bij het verzoekschrift tot nietigverklaring niet de nodige stukken zijn bijgevoegd waaruit blijkt dat de VZW De Keiberg het nodige belang heeft ten einde huidige procedure te voeren;
>
> Dat noch de statuten noch de machtiging van het bevoegde orgaan binnen de VZW wordt bijgebracht waaruit blijkt dat de VZW behoorlijk gemandateerd is om een verzoekschrift neer te leggen bij de Raad van State;
>
> Dat anderzijds zowel eerste verzoeker als tweede verzoekster blijkbaar de oorspronkelijk aan Mevrouw Kerstens afgeleverde bouwvergunning niet hebben aangevochten doch thans nog enkel twee bouwvergunningen aanvechten waar enerzijds de dakbedekking, inwendige wijzigingen, plaatsen van ventilatiekanalen en bijkomende inwendige wijzigingen worden gegund en anderzijds twee deuropeningen worden gemaakt samen met het plaatsen van trappen en een passerel;
>
> Dat het vermeende nadeel hetwelk aldus verzoekende partijen in dit dossier plegen te onderkennen niet voortvloeit uit de afgeleverde bouwvergunningen dd. 14 november 1996 en 4 oktober 1996;
>
> Dat het vermeende nadeel van verzoekers mogelijkerwijze wel voortvloeit uit de voorheen afgeleverde vergunningen als tevens uit de vroeger afgeleverde exploitatievergunning;
>
> Dat verwerende partij niet begrijpt hoe verzoekers nadeel zou kunnen ondervinden van het maken van twee deuropeningen, het plaatsen van trappen en passerel als evenmin van de dakbedekking interne wijzigingen en het plaatsen van ventilatiekanalen;

Dat om deze reden alleen al huidige vordering dient te worden afgewezen daar verzoekende partijen in het geheel geen nadeel kunnen ondervinden van de bestreden besluiten dd. 4 oktober en 14 november 1996;

Dat het volume van de danszaal zoals verzoekers nog voorhouden voorzeker niet vergroot door de beperkte verhoging van het dak van de voorbouw;

(...)

Dat zo men enig nadeel ondergaat men dit zeer concreet dient aan te tonen, hetgeen verzoekers in deze nalaten te doen".

2.2.1.2. De tussenkomende partijen stellen dienaangaande het volgende:

"1. De ontvankelijkheid : het vereiste belang ontbreekt

Vrijwillig tussenkomende partijen betwisten vooreerst dat verzoekers over het vereiste belang beschikken om de nietigverklaring van de voormelde beslissingen te vorderen.

Op geen enkele manier duiden zij aan welk nadeel zij lijden door de bestreden beslissingen.

Zoals hieronder zal blijken, bestrijden verzoekers in feite de aanwezigheid van een danszaal in hun buurt, daar waar de bestreden beslissingen in casu niets te maken hebben met het vergunnen van deze danszaal op zich, maar enkel met het vergunnen van de dakbedekking, inwendige wijzigingen, het plaatsen van vertilatiekanalen en bijkomende inwendige wijzigingen (= beslissing van 4/10/96) en het maken van twee deuropeningen en het plaatsen van trappen en passerel (= beslissing van 14/11/96).

Concreet vermelden verzoekende partijen elk één nadeel, dat zij zouden ondervinden:

(...)

- Voor tweede verzoekende partij zou het om een meer algemeen nadeel gaan en zij verwijst hiervoor naar haar statutair doel, nl. de negatieve gevolgen van de inplanting van een dansgelegenheid in de Bogaardenstraat.

Zoals hieronder wordt uiteengezet komt dit niet overeen met de werkelijkheid.

(...)

b. Vermeende nadeel van tweede verzoekende partij

1. Waar tweede verzoekende partij aanvoert dat de exploitatie van de danszaal negatieve gevolgen zou hebben, heeft dit nochtans op geen enkele manier betrekking op de middelen, die zij aanvoert in het verzoekschrift tot nietigverklaring.

2. In hun memorie van wederantoord spreken verzoekende partijen plots van de 'verloedering van de buurt', zijnde een argument dat nochtans niet werd aangevoerd in het inleidend verzoekschrift en waarmee dan ook geen rekening kan worden gehouden.

3. (...)

Beide verzoekende partijen vorderen dan ook de nietigverklaring van twee beslissingen, waarvan enerzijds de inhoud niets te maken heeft met het nadeel, dat zij beweren te lijden, en anderzijds het nadeel dat zij opwerpen onbestaande blijkt te zijn.

De vordering van verzoekende partijen dient dan ook te worden afgewezen wegens gebrek aan belang".

2.2.2.1. Aangaande de beslissing om in rechte te treden, voegde de tweede

verzoekende partij bij haar verzoekschrift zowel een kopie van haar statuten als het proces-verbaal van de vergadering van haar raad van bestuur van 18 november 1996 waarbij werd beslist om bij de Raad van State beroep aan te tekenen, zodat de exceptie van de eerste verwerende partij, althans in zoverre, feitelijke grondslag mist.

2.2.2.2. Artikel 5 van de statuten van de tweede verzoekende partij luidt als volgt :

> "De raad van beheer wordt aangesteld voor een periode van drie jaar bij gewone meerderheid van de algemene vergadering. Hij behartigt het dagelijks beheer van de vereniging. Er wordt echter uitdrukkelijk voorzien dat elke gerechtelijke of buitengerechtelijke akte, zowel in de hoedanigheid van eiser als in die van verweerder, wordt gevoerd door drie beheerders van de vereniging. Deze bevoegdheid kan eveneens, zoals de wet voorziet, onder verantwoordelijkheid van de raad van beheer overgedragen worden aan een derde".

Het proces-verbaal van de vergadering van de raad van bestuur van 18 november 1996 stelt wat volgt :

> "Proces-verbaal van de raad van beheer van 18 november 1996 over het beroep bij de Raad van State tegen de bouwvergunning toegekend op 4 oktober 1996 door de stad Leuven aan mevrouw Kerstens voor de BVBA Lido, Broekstraat 72, Heverlee.
>
> Na beraadslaging besluit de raad unaniem beroep bij de Raad van State aan te tekenen tegen de bouwvergunning van 4 oktober 1996 en ook tegen latere juridisch aanvechtbare bouwvergunningen die door de stad Leuven voor hetzelfde pand zouden afgeleverd worden.
>
> (...)".

Dit stuk werd ondertekend door drie leden van de raad van bestuur. Aldus blijkt voldoende dat minstens drie beheerders, conform de statuten, hebben beslist tot het instellen van de voorliggende vordering. Bijgevolg kan, in tegenstelling tot wat de eerste verwerende partij poneert, het loutere feit dat uit die beslissing niet blijkt "hoeveel beheerders daadwerkelijk aanwezig waren op de vergadering (...) zodat het voor verwerende partij onmogelijk is om na te gaan of de meerderheid van de beheerders daadwerkelijk aanwezig was", geen afbreuk doen aan de rechtsgeldigheid van de beslissing om te procederen. Ook het gegeven dat luidens dit proces-verbaal de raad van bestuur "unaniem" heeft beslist tot in rechte treden, terwijl dit door de tweede verzoekende partij niet met zekerheid kan worden aangetoond, vermag daar iets aan te veranderen, nu de beslissing tot in rechte treden

luidens de statuten van de tweede verzoekende partij dient genomen te worden door drie bestuurders van de vereniging en dit in casu is gebeurd.

De exceptie kan, in zoverre zij het correct in rechte treden van de tweede verzoekende partij betwist, niet worden aangenomen.

2.2.2.3. Uit het proces-verbaal van de vergadering van de raad van bestuur van 18 november 1996 blijkt dat enkel ondubbelzinnig werd beslist een annulatieberoep bij de Raad van State in te stellen tegen de eerste bestreden beslissing, zijnde de bouwvergunning van 4 oktober 1996 tot het regulariseren van de dakbedekking, inwendige wijzigingen en het plaatsen van ventilatiekanalen en bijkomende inwendige wijzigingen. Er werd evenwel niet expliciet beslist om een annulatieberoep in te stellen tegen de tweede bestreden beslissing, zijnde de bouwvergunning van 14 november 1996 strekkende tot het maken van twee deuropeningen en het plaatsen van trappen en een passerel. De formulering in het proces-verbaal dat de raad van bestuur "ook tegen latere juridisch aanvechtbare bouwvergunningen die door de stad Leuven voor hetzelfde pand zouden afgeleverd worden" beroep bij de Raad van State instelt, kan daartoe wegens haar vaagheid niet volstaan.

Het dient aldus ambtshalve te worden vastgesteld dat wat de tweede bestreden beslissing betreft, geen rechtsgeldige beslissing van het bevoegde orgaan van de v.z.w. voorligt om in rechte te treden. Het beroep is dan ook onontvankelijk in zoverre het de tweede bestreden beslissing betreft.

2.2.2.4. Aangaande het vereiste belang en de vereiste hoedanigheid van de

tweede verzoekende partij dient te worden vastgesteld dat de verenigingen zonder winstoogmerk krachtens de wet van 27 juni 1921 betreffende de verenigingen zonder winstoogmerk, de internationale verenigingen zonder winstoogmerk en de stichtingen, in rechte kunnen optreden ter verdediging van het doel of de doeleinden waarvoor zij zijn opgericht. Voor de Raad van State kunnen die verenigingen in rechte optreden op voorwaarde dat zij de rechtspersoonlijkheid bezitten en mits te voldoen aan de voorwaarden die gelden voor alle andere fysieke en rechtspersonen, te weten doen blijken van een persoonlijk, rechtstreeks, actueel en geoorloofd belang alsmede van de vereiste hoedanigheid. Een vereniging getuigt van de vereiste hoedanigheid wanneer de ingestelde vordering kan worden ingepast in het doel dat zij zich heeft gesteld, dit doel niet samenvalt met de behartiging van het algemeen belang zelf en evenmin samenvalt met het persoonlijk belang van de leden van de

vereniging, en er een band van evenredigheid bestaat tussen het materieel en territoriaal actieterrein van de verzoekende partij enerzijds en de draagwijdte van de bestreden beslissing anderzijds.

Artikel 2 van de statuten van de v.z.w. DE KEIBERG, zoals dit gold op het ogenblik van het inleiden van de vordering, bepaalt wat volgt :

> "De vereniging is pluralistisch en heeft tot doel, in de Leuvense binnenstad het oorspronkelijk stedelijk weefsel te vrijwaren en het welzijn van de bewoners van de Bogaardenstraat, de Mussenstraat en de Ravenstraat te bevorderen door om het even welke aktie.
>
> De vereniging wil welke initiatieven ook, die de leefbaarheid van de buurt in gevaar brengen, bestrijden.
>
> Meer bepaald heeft de vereniging tot doel de inplanting van een dansgelegenheid te verhinderen in de hoger vermelde straten van Leuven en meer specifiek de inplanting van een dansgelegenheid in het pand Bogaardenstraat 29.
>
> Bovendien heeft de vereniging tot doel de negatieve gevolgen van de exploitatie van om het even welke hinderlijke inrichting tegen te gaan.
>
> De vereniging kan eveneens allerlei activiteiten van sociale, culturele, humanitaire en andere aard organiseren tot welzijn van de leden en de inwoners van de hoger vermelde straten en van derden-hulpbehoevenden".

Terzake betreft de eerste bestreden beslissing een bouwvergunning strekkende tot het regulariseren van de dakbedekking, inwendige wijzigingen, het plaatsen van ventilatiekanalen en bijkomende inwendige wijzigingen en een bestemmingswijziging van de voorbouw, van een pand gelegen aan de Bogaardenstraat 29 te Leuven. Die bouwvergunning kadert, luidens de memorie van de tussenkomende partijen zelf, "in de verbouwingswerken" die aan het "saneringsplan" voor de danszaal waren verbonden, zodat de tussenkomende partijen niet kunnen gevolgd worden waar zij stellen dat "de bestreden beslissingen in casu niets te maken hebben met het vergunnen van deze danszaal op zich".

Nu de tweede verzoekende partij luidens haar statuten "meer bepaald (...) tot doel (heeft) de inplanting van een dansgelegenheid te verhinderen in de hoger vermelde straten van Leuven en meer specifiek de inplanting van een dansgelegenheid in het pand Bogaardenstraat 29", kan het beroep worden ingepast in de maatschappelijke doelstelling van die verzoekende partij.

Bovendien bestaat er, gezien de statutaire doelstelling van de tweede verzoekende partij, die zowel materieel als territoriaal beperkt is opgevat, en de draagwijdte van de eerste bestreden beslissing, een band van evenredigheid tussen het actieterrein van de tweede verzoekende partij enerzijds en de draagwijdte van de eerste bestreden beslissing anderzijds.

De aangevoerde nadelen vloeien mede voort uit het bestreden besluit. Het niet aanvechten van vorige bouwvergunningen ontneemt de tweede verzoekende partij niet haar belang. Het hierna besproken eerste middel betreft de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en is derhalve niet vreemd aan het aangevoerde belang.

De excepties kunnen dan ook niet worden aangenomen.

2.2.3. In hun laatste memorie werpen de tussenkomende partijen ten aanzien van de tweede verzoekende partij voor het eerst een exceptie op, stellende, samengevat, dat de tweede verzoekende partij sedert jaren niet meer actief is, dat haar leden evenmin nog actief lid zijn en dat zij geen rechtspersoonlijkheid meer bezit.

2.2.4. In zoverre op deze exceptie nog dient gerepliceerd te worden, nu het voor het eerst aanvoeren van dergelijke exceptie in de laatste memorie kan worden aangemerkt als een dilatoire handelwijze en de rechten van verdediging van de andere partijen en het beginsel van de wapengelijkheid schendt en derhalve in strijd is met de regels van een behoorlijke procesvoering, dient te worden vastgesteld dat de tweede verzoekende partij, middels de door haar ter terechtzitting neergelegde stukken afdoende het bewijs levert dat zij nog steeds actief is en over de vereiste rechtspersoonlijkheid beschikt.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

3. <u>De gegrondheid</u>

3.1. De tweede verzoekende partij voert in het verzoekschrift een eerste middel aan dat als volgt luidt :

> "Genomen uit de schending van diverse bepalingen van art. 79 van de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedebouw zoals ingevoegd bij decreet van 13 juli 1994 houdende de wijziging van het art. 79 van die wet, zoals ook uitgelegd in de omzendbrief R.O. 94 1 houdende toelichting bij het decreet van 13 juli 1994 voornoemd, van art. 2 § 1 van de genoemde wet dd. 29 maart 1962 en van art. 5.1.0 en 6 van het KB dd. 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.
>
> Doordat het advies van de gemachtigde ambtenaar m.b.t. de bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven dd. 04 oktober 1996 gunstige adviezen geeft over, en de bestreden beslissing dd. 4 oktober 1996 vergunning verleent voor een gebruikswijziging en een verbouwing met volumewijziging,

Terwijl zulks in het woongebied ter plaatse niet vergunbaar is, en minstens schade toebrengt aan de goede ruimtelijke ordening.

Commentaar

1.

Het litigieuze gebouw bevindt zich in de woonzone volgens art. 5 en 6 van het KB dd. 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen.

In de woonzone is een dancing in principe een zonevreemd gebouw, vermits het een inrichting is die niet bestemd is tot het wonen, en meer bepaald een recreatief bedrijf is dat wordt uitgebaat onder de vorm van een handelsvennootschap.

2.

In het advies van de gemachtigde ambtenaar, overgenomen in de bestreden beslissing dd. 04 oktober 1996, wordt erkend dat er in de voorbouw een gebruikswijziging is. In het voormalige woongedeelte wordt een vergaderzaal voorzien, terwijl de bouwplannen ook een snackbar en een toog voorzien in de eerdere hall. (...)

De verzoekende partijen gaan vooreerst niet akkoord met de minimaliserende interpretatie van deze gebruikswijziging. In principe impliceert de omvorming van het woongedeelte met incorporatie van een nieuwe snackbar-annex-café (de plaats waar de toog staat) een substantiële vergroting van de uitbating die verder ook de dancing zelf omvat.

De gebruikswijziging heeft noodzakelijk tot gevolg dat de woonfunctie geheel verdwijnt, zodat het pand materialiter één globale commerciële entiteit wordt.

De door de gemachtigde ambtenaar bestreden beslissing aanvaarde nieuwe bestemming heeft derhalve geen beperkte omvang.

In de woonwijk Bogaardenstraat verschilt de functie van het litigieuze gebouw geheel van de functies van alle andere gebouwen. De bakker, elektriciteitszaak en apotheek in de onmiddellijke omgeving hebben nog steeds een woonfunctie.

3.

Het aanpassen van het dak van de voorbouw met 72 cm, diepte 19,4 m, en het aanbrengen van ventilatiekanalen aan de buitenzijde van het gebouw betekenen een onbetwistbare uitbreiding van het bouwvolume. Dit wordt ook niet betwist.

4.

De gebruikswijziging kan conform art. 79 van de wet dd 29 maart 1962, dat art.45 § 2 van dezelfde wet invoegt, in de gegeven omstandigheden slechts gunstig worden geadviseerd, respectievelijk vergund, indien de goede ruimtelijke ordening ter plaatse niet wordt geschaad (art. 45 §2 alinea 10).

Volgens de letterlijke be(p)alingen van de wettekst zelf betekent schending van de goede ruimtelijke ordening dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de voorziene verweving van functies aanwezig of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort.

De tekstconforme interpretaties van uw Raad zijn voldoende bekend.

Terzake laten de verzoekende partijen gelden dat de vergunningen rechtstreeks een grootschalig horecaproject installeert. Het is in de rustige woonbuurt totaal onaangepast, en het aanwezige evenwicht wordt geheel verstoord.

Meer bepaald is het bedrijf, dat een intrinsiek en storend karakter heeft, niet bestaanbaar met de bestemming woongebied.

De hinder van een horecabedrijf bestaande uit snackbar, café, dancing en vergaderruimte trekt in een huidige jongerencultuur zowel overdag als 's nachts, tot in de vroege morgen, vele honderden recreanten aan.

De hinder door lawaai op straat, de geluidsproductie in het bedrijf zelf -voortdurend in overtreding met de normen van VLAREM II,(...)-, de parkeer- en verkeersoverlast, en de diverse vormen van vandalisme, veroorzaken een hinder die niet beperkt kan blijven tot een normaal te dragen burenhinder.

Bij afwezigheid van enige bestaanbaarheid met de bestemming is de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving a fortiori onmogelijk.

In het bijzonder is de schaal van de volledig in de bebouwing ingesloten bedrijfsruimte totaal onaangepast. In actuele opvattingen van de ruimtelijke ordening is het niet denkbaar dat de tuin van het perceel Bogaardenstraat 29 wordt volgebouwd als horecazaak met diverse functies. Het gaat over een stedenbouwkundige anomalie, minstens een stedenbouwkundig anachronisme.

Het geheel is precies niet wat een goede verwevenheid van functies kan zijn.

De verzoekende partijen wijzen erop dat de oorspronkelijke bewoners niet geacht moeten worden de planologisch onverenigbare inplanting te tolereren, in het bijzonder niet omdat de uitbating van een dancing vandaag niet te vergelijken valt met de uitbating van een danszaal met draaiorgel op zondagavond op het einde van de vorige eeuw.

4.

De volumeuitbreiding betreft niet een noodzakelijk gevolg van overeenkomstig het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning voorgeschreven algemene sectoriële of biezondere voorwaarden, strekkende tot het bevorderen van de kwaliteit van het leefmilieu.

De uitbreiding kan op zichzelf niet gunstig worden geadviseerd, noch worden vergund, gelet op art. 45 § 2 alinea 1 b) en 2 van de wet dd. 29 maart 1962.

De impact van de verhoging van het dak op de voorbouw is substantieel, en op zichzelf bestaanbaar noch verenigbaar.

5.

Het naleven van de voorwaarden voor het adviseren en vergunnen van een afwijking van de terzake geldende voorwaarden van het gewestplan blijken voor de volume-uitbreiding noch voor de gebruikswijziging uit het advies van de gemachtigde ambtenaar.

6.

Zowel de volume-uitbreiding als de gebruikswijziging dienden conform art. 45 § 2 alinea 8 en alinea 11 te worden onderworpen aan een openbaar onderzoek, wat niet is gebeurd".

3.2. Zoals reeds gesteld bevindt het pand waarvoor de bestreden vergunning is verleend zich op een perceel dat volgens het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Leuven gelegen is in woongebied.

Artikel 5, 1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen luidt als volgt:

"De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen,

voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving".

Inrichtingen voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf kunnen enkel in een woongebied toegestaan worden onder de dubbele voorwaarde dat zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren, om redenen van goede ruimtelijke ordening, in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, met andere woorden dat zij bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied, en dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied, dient rekening te worden gehouden met de aard en de omvang van de inrichting, waardoor deze laatste inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening niet in het betrokken woongebied kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van de inrichting, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied (bv. louter residentiële villawijk of woonpark). Bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving dient uitgegaan te worden van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en
het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten, of van de bijzondere bestemming die het bijzonder plan van aanleg van het gebied aan die omgeving heeft gegeven.

De bestemmingen van het pand zijn luidens het eerste bestreden besluit de volgende :

"- op het gelijkvloers : snackbar, toog, fuifzaal + danszaal (met back-stage bar voor artiesten);
- de verdieping : een vergaderzaal en een zitplaats-vergaderzaal".

De gemachtigde ambtenaar stelt in zijn advies van 2 oktober 1996 het volgende :

"Enkel in de voorbouw treedt een wijziging van bestemming op. Op de bouwplannen wordt een snackbar, een toog, een vergaderzaal en een zitplaats-verbruiksruimte voorzien. Deze bestemmingen dienen als afzonderlijke entiteiten beschouwd te worden. Ze fungeren ook los van de dans- en fuifzaal (zie in dit verband de andere openingsuren).
In de onmiddellijke omgeving van het pand (overzijde) bevindt zich een bakker, een café en een electriciteitszaak. In de Ravenstraat zijn o.m. diverse horecazaken en een kopiezaak.

Deze nieuwe bestemming kan, gelet op de beperkte omvang als verenigbaar met de omgeving worden aanzien. Door deze inbreng is de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet overschreden. (...)".

Evenwel zijn, blijkens de goedgekeurde plannen, de zogenaamde "afzonderlijke entiteiten" in hetzelfde gebouwencomplex gevestigd, zijn ze beide slechts bereikbaar via één gemeenschappelijke toegang en onderling niet duidelijk van elkaar gescheiden, zodat de tweede verzoekende partij kan gevolgd worden waar zij stelt dat "het pand materialiter één globale commerciële entiteit" uitmaakt. De omstandigheid dat er "andere openingsuren" van toepassing zijn, kan in deze niet van het tegendeel overtuigen. Dat die nieuwe inrichting, zoals de tussenkomende partijen voorhouden, "verhuurd (wordt) aan een derde", doet evenmin iets af aan de voornoemde vaststellingen. Ook de omstandigheid dat, zoals de tussenkomende partijen in hun laatste memorie voorhouden, "sinds de overname van het handelsfonds door huidige tussenkomende partijen het pand niet (wordt) uitgebaat als dancing zoals voorheen, maar verhuurd als feestzaal", vermag daar iets aan te veranderen.

Derhalve diende, zoals de tweede verzoekende partij terecht stelt, "de ruimtelijke impact van dit hele project (...) bij de toetsing van de bestaanbaarheid met de plannen en de verenigbaarheid met de omgeving (...) beoordeeld te worden". Dergelijke globale beoordeling werd in casu niet gemaakt, noch door de eerste verwerende partij, noch door de gemachtigde ambtenaar. Het loutere feit dat, zoals de eerste verwerende partij in haar laatste memorie opwerpt, er "op meerdere plaatsen in de bestreden beslissing (...) verwijzingen (zijn) opgenomen naar de dansgelegenheid", houdt nog geen globale beoordeling van het project als geheel in.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

4. <u>Omvang van de vernietiging</u>

Het komt aan de verzoekende partij toe het voorwerp van haar beroep te bepalen.

Het komt de Raad van State niet toe in de plaats van een verzoekende partij te oordelen of het "nodig" is een akte te vernietigen.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen ten aanzien van de eerste verzoekende partij.

Artikel 2.

Vernietigd wordt het besluit van 4 oktober 1996 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven waarbij aan Marie-Claire KERSTENS voor de b.v.b.a. LIDO 29 de bouwvergunning wordt verleend, strekkende tot het regulariseren van de dakbedekking, inwendige wijzigingen en het plaatsen van ventilatiekanalen en bijkomende inwendige wijzigingen, op een perceel gelegen te Leuven, Bogaardenstraat 29.

Artikel 3.

Het beroep wordt voor het overige verworpen in hoofde van de tweede verzoekende partij.

Artikel 4.

De kosten van het beroep, bepaald op 198,32 euro, komen, ten belope van 99,16 euro, ten laste van de nalatenschap van de eerste verzoekende partij, en ten belope van 99,16 euro ten laste van de verwerende partijen, ieder voor de helft.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 148,74 euro, komen ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor de helft.

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

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	P. LEFRANC,	staatsraad,
	J. VAN NIEUWENHOVE,	staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

G. SCHEVENEELS. **R. STEVENS.**