

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 193.926 van 8 juni 2009
in de zaak A. 77.831/X-8043.**

In zake : Robert VANDERAUWERA,
die woonplaats kiest bij
advocaat W. LENS,
kantoor houdende te 3000 LEUVEN,
Naamsevest 62

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat M. van DIEVOET,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Boomstraat 14.

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 Robert VANDERAUWERA op 12 maart 1998 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 3 februari 1998 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening houdende verwerping van zijn beroep tegen het besluit van 3 juni 1997 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant waarbij de vergunning wordt geweigerd voor het regulariseren van het dichtmetsen van een overdekte berging tot garage met berging gelegen te Leuven (Heverlee), Broekstraat, kadastraal bekend sectie E, nr. 205;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de beschikking van 18 september 2002 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien het verzoek tot voortzetting en de laatste memorie van de verzoeker;

Gelet op de beschikking van 2 april 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 8 mei 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad S. DE TAEYE;

Gehoord de opmerkingen van advocaat H. VAN CAMPFORT, die loco advocaat W. LENS verschijnt voor de verzoeker, en van advocaat F. van DIEVOET, die loco advocaat M. van DIEVOET verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur T. DE WAELE;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De feiten

1.1. De verzoeker is eigenaar van een woning aan de Broekstraat 163 te Heverlee/Leuven, kadastraal bekend sectie E, nr. 205. Naast deze woning bevindt zich aan de straatzijde een open berging.

1.2. Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Leuven is de voormelde eigendom gelegen in woongebied. Hij is tevens gelegen binnen het beheersingsgebied van het bij koninklijk besluit van 25 juni 1973 goedgekeurde en op 30 mei 1994 gewijzigde bijzonder plan van aanleg nr. 3 “Park”, dat het woongebouw situeert in een zone voor gesloten bebouwing type-GB1, waarvoor wordt bepaald dat in de open ruimten, die wegens onderbrekingen in de gesloten bouwrij zouden ontstaan, de voorschriften van de zone voor tuinen van toepassing zijn.

Met betrekking tot de zone voor tuinen voorzien de voorschriften van het geldende bijzonder plan van aanleg dat de verharde oppervlakte ten hoogste 30 % van de perceelsoppervlakte binnen deze zone mag bedragen (artikel 2.16.1), dat bergplaatsen en/of garages toegestaan zijn voor zover de bebouwde oppervlakte 10 % van de perceelsoppervlakte niet overschrijdt en met een maximum van 20 m²

(artikel 2.16.2), en dat alle bebouwing volledig in gevelmaterialen dient te worden uitgevoerd (artikel 2.16.6).

1.3. De verzoeker heeft aan de berging naast zijn woning, zonder de daartoe vereiste stedenbouwkundige vergunning, werken uitgevoerd, die bestaan in het dichtmetselen van de constructie aan de rechterzijde in snelbouw-betonblokken, het aanbrengen van een dakbedekking in rode pannen, en het plaatsen aan de straatzijde van een poort in bruin merantihout. Met deze werken werd de omvorming van de berging tot een garage-autobergplaats beoogd.

1.4. Op 21 augustus 1995 dient de verzoeker voor de voormelde werken een regularisatieaanvraag in bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven.

1.5. Op 18 juli 1996 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven de vergunning wegens strijdigheid van de aanvraag met de voorschriften van het voornoemde bijzonder plan van aanleg.

1.6. Op 23 augustus 1996 dient de verzoeker tegen de voormelde weigeringsbeslissing een administratief beroep in bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant.

1.7. Op 3 juni 1997 verwerpt de bestendige deputatie verzoekers beroep, zich daarbij in hoofdzaak steunend op de stedenbouwkundige voorschriften van het toepasselijke bijzonder plan van aanleg.

1.8. Op 22 juli 1997 dient een aangestelde van de verzoeker tegen de voormelde weigeringsbeslissing een administratief beroep in bij de bevoegde Vlaamse minister.

1.9. De administratie van de bevoegde Vlaamse minister organiseert op 22 oktober 1997 een hoorzitting, waarvoor de raadsman van de verzoeker een motiveringsnota opstelt.

1.10. Bij besluit van 3 februari 1998 verwerpt de bevoegde Vlaamse minister het ingestelde beroep, op grond van de volgende motivering :

“Overwegende dat de appellant een regularisatie-aanvraag doet voor het dichtmetsen van een overdekte berging tot garage met berging;

Overwegende dat de grond volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977, gelegen is in een woongebied; dat overeenkomstig artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen de woongebieden bestemd zijn 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; dat deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen echter maar mogen worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;

Overwegende dat het terrein in kwestie gesitueerd is binnen de begrenzing van het bijzonder plan van aanleg nr. 3 ‘Park’, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 25 juni 1973 en gewijzigd op 30 mei 1994, in een zone voor gesloten bebouwing van het type GB1; dat in de voorschriften van dit bijzonder plan van aanleg onder punt 2.1.2. bebouwingswijze wordt gesteld :

‘...- aaneengesloten

- onderbrekingen in de gesloten bouwrijen zijn toegelaten mits afgewerkte zijgevels op min. 3 m van de zijdelingse perceelsgrens en mits akkoord van de aanpalende eigenaar, en voor zover groepen van min. 2 woningen tot stand komen...

- Voor de aldus ontstane open ruimten zijn de voorschriften van de zone voor tuinen van toepassing.’; dat in de zone voor tuinen het terrein zal aangelegd worden als tuin; dat volgens artikel 2.16.1. ‘Zone voor tuinen’ de verharde oppervlakte voor toegangswegen en terras maximaal 30 % van de perceelsoppervlakte binnen deze zone mag bedragen; dat artikel 2.16.2. ‘Bebouwing’ stelt dat de oprichting van bergplaatsen en/of garages kan worden toegelaten voor zover de bebouwde oppervlakte 10 % van de perceelsoppervlakte in deze zone niet overschrijdt en met maximum 20 m²; dat artikel 2.16.6. ‘Materialen’ vermeldt dat alle bebouwing volledig in gevelmaterialen dient te worden uitgevoerd, uitgezonderd een muur op de perceelsgrens wanneer tegen een bestaand gebouw wordt aangebouwd of mits schriftelijke toezegging van de aanpalende eigenaar(s) dat deze op zijn (hun) perceel een gelijkaardig gebouw zal (zullen) aanbouwen tegen de ontworpen bebouwing;

Overwegende dat uit het stedenbouwkundig-technisch onderzoek blijkt dat betrokken constructie een oppervlakte heeft van 20,14 m² wat meer is dan 20 m² en dat de verharde oppervlakte van het perceel in deze zone meer dan 30% van de totale oppervlakte bedraagt vermits die oppervlakte circa 32,8 % beslaat; dat de gebruikte gevelmaterialen tevens niet in overeenstemming zijn met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg waar immers is voorgeschreven dat alle bebouwing in gevelmaterialen moet worden uitgevoerd, zijn hier onbepleisterde betonblokken, die duidelijk niet als gevelmaterialen overkomen, gebruikt;

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar, luidens artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, op een met redenen omkleed voorstel van het college van burgemeester en schepenen afwijkingen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg kan toestaan wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft; dat er geen dergelijk voorstel door het college van burgemeester en schepenen aan de gemachtigde ambtenaar werd voorgelegd; dat het college van burgemeester en schepenen heeft in huidig geval geen dergelijk voorstel geformuleerd; dat

zij in tegendeel van oordeel was dat de vergunning, wegens strijdigheid met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, diende te worden geweigerd; Overwegende dat de aanvraag niet voor vergunning vatbaar is; dat het beroep van de particulier wordt verworpen”.

Dit is het bestreden besluit.

2. Over de gegrondheid van het beroep

2.1. Het eerste middel

2.1.1. Het aangevoerde eerste middel

De verzoeker voert in een eerste middel de schending aan van “het redelijkheidsbeginsel” :

“Aangezien de bestreden beslissing het redelijkheidsbeginsel schendt;
dat de bestreden beslissing werd genomen omwille van volgende redenen :

- 1) de oppervlakte van de berging is groter dan 20 m²;
- 2) de oppervlakte van de verharde toegang is groter dan 30%;
- 3) de zijmuur is opgetrokken in cementblokken en niet in façadesteen;

Aangezien de oppervlakte van de berging 20,14 m² bedraagt; dat zulks amper 14 cm² te veel is;
Aangezien de oppervlakte van de verharde toegang 32,8% van het perceel bedraagt, hetgeen amper 2,8% te veel is;
dat de open overdekte berging eveneens meer dan 30% van de perceelsoppervlakte bedroeg;
dat verzoekende partij niet heeft geraakt aan de maten;
dat de 30% regel redelijk moet worden toegepast;
dat de garage de afmetingen van een normale garage heeft; dat een garage steeds de 30% regel zou overschrijden;
Aangezien in de bestreden beslissing nog steeds wordt benadrukt dat de zijmuur is opgetrokken in cementblokken en niet in façadesteen;
dat verzoekende partij heeft voorgesteld om op deze betonblokken een sierpleister aan te brengen;
dat het hier om een kleine aanpassing zou gaan;
dat een betonnen muur met een sierpleister esthetisch minstens even mooi is als een stenen muur;
dat de Heer Minister evenwel deze argumenten naast zich heeft neergelegd;
dat de bestreden beslissing zeer onredelijk is;
dat zulks a fortiori geldt nu de Stad Leuven slechts bouwvergunningen toekent voor gebouwen voorzien van de nodige parkeergelegenheid;
dat men deze parkeerruimte voor verzoeker blijkbaar overbodig acht;
dat in de hedendaagse maatschappij de wagen niet meer weg te denken is en iedere woning voorzien wordt van een garage; dat deze garage voor de bouwheer geldt als de enige standplaats en bescherming tegen diefstal en vandalisme van zijn wagen; dat dit gewoonweg als een noodzaak moet beschouwd worden; dat een garage voor zijn eigen personenwagen geen nevenactiviteit is maar een ruimte waarvan iedere woning vandaag de dag is voorzien; dat tot slot verzoekende partij noodzaak heeft aan een garage om

reden dat zijn voertuig voortdurend het voorwerp is van opzettelijke beschadigingen door onbekenden;
dat stede(n)bouwkundig het volume ongewijzigd blijft;
dat wanneer men de actuele toestand vergelijkt met de vroegere toestand men enkel kan besluiten dat de thans bestaande toestand een verbetering is”.

2.1.2. Beoordeling

2.1.2.1. Het bestreden besluit overweegt onder meer wat volgt :

“Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar, luidens artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, op een met reden omkleed voorstel van het college van burgemeester en schepenen afwijkingen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg kan toestaan wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft; dat er geen dergelijk voorstel door het college van burgemeester en schepenen aan de gemachtigde ambtenaar werd voorgelegd; dat het college van burgemeester en schepenen heeft in huidig geval dergelijk voorstel geformuleerd; dat zij in tegendeel van oordeel was dat de vergunning, wegens strijdigheid met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, diende te worden geweigerd”.

2.1.2.2. De verzoeker betwist niet dat het gevraagde op verschillende punten afwijkt van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg. Dergelijke afwijkingen kunnen, op grond van artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna : het gecoördineerde decreet), enkel worden toegestaan onder welbepaalde voorwaarden, waaronder het met reden omkleed voorstel van het college van burgemeester en schepenen. De verzoeker betwist niet dat aan de laatst vermelde voorwaarde niet is voldaan. Het redelijkheidsbeginsel kan als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur geen toepassing vinden tegen deze decretale bepaling in.

Het middel is ongegrond.

2.2. Het tweede middel

2.2.1. Het aangevoerde tweede middel

De verzoeker voert in een tweede middel de schending aan van “het gelijkheidsbeginsel” :

“Aangezien de bestreden beslissing het gelijkheidsbeginsel schendt (schending van art. 10 van de Grondwet) nu verzoekende partij wordt geweigerd over een gesloten garage te beschikken terwijl voor de andere

woningen van de Broekstraat wel bouwvergunningen voor garages worden afgeleverd”.

2.2.2. Beoordeling

Het gelijkheidsbeginsel wordt geschonden indien in rechte en in feite gelijke situaties zonder objectieve en redelijke verantwoording ongelijk worden behandeld. De verzoeker die de schending opwerpt, moet dit met concrete en precieze gegevens in zijn verzoekschrift aantonen. Te dezen blijft de verzoeker in gebreke enig concreet gegeven bij te brengen ter staving van zijn bewering dat het bestreden besluit het gelijkheidsbeginsel zoals hiervoor uiteengezet schendt.

Het middel is ongegrond.

2.3. Het derde middel

2.3.1. Het aangevoerde derde middel

De verzoeker voert in een derde middel de schending aan van “de motiveringsplicht”:

“Aangezien de Heer Minister in de bestreden beslissing niet heeft geantwoord op de argumenten van verzoekende partij;
dat de bestreden beslissing dan ook is behept met een motiveringsgebrek”.

2.3.2. Beoordeling

Bij de beoordeling van het eerste middel werd vastgesteld dat het door artikel 49 van het gecoördineerde decreet vereiste, met reden omklede, voorstel van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven ontbreekt. Dit laatste is een voldoende motief om het bestreden besluit te dragen, zodat het middel niet tot de vernietiging kan leiden.

Het middel kan niet worden aangenomen.

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 173,53 euro, komen ten laste van de verzoeker.

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

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

De griffier,

De voorzitter,

S. DE CLERCQ.

R. STEVENS.