RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 200.953 van 17 februari 2010
in de zaak A. 172.309/X-12.804.

In zake: Jozef GUTSHOVEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Yvan Tournay en Annick Hendrickx
kantoor houdend te 1160 BRUSSEL
Vorstlaan 144/3
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Dany Socquet
kantoor houdend te 3080 TERVUREN
Merenstraat 28
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 24 april 2006, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 16 februari 2006 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant houdende verwerping van het beroep van Jozef GUTSHOVEN en Anne BERDEN tegen het besluit van 1 augustus 2005 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tervuren voor de regularisatie van de zolderverdieping van een appartementsgebouw als studio op een perceel gelegen te Tervuren, Nieuwstraat 20, kadastraal bekend sectie D, nr. 198/D/2.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoeker heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een verslag opgesteld.

De verzoeker heeft een verzoek tot voortzetting van het geding ingediend. De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 5 februari 2010.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Annick Hendrickx, die verschijnt voor de verzoeker, en advocaat Dany Socquet, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. Op 25 april 2005 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt de verzoeker aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tervuren een regularisatievergunning aan voor “het inrichten van een studio op de zolderverdieping” van een appartementsgebouw te Tervuren, Nieuwstraat 20, kadastraal bekend sectie D, nr. 198/D/2.

In het gunstig preadvies van het college van burgemeester en schepenen wordt gesteld dat het ontwerp de regularisatie van de omvorming van de vergunde zolderruimte tot een derde woongelegenheid in het gebouw nr. 20 inhoudt en dat het voorzien van vier woonlagen waarvan er drie bestemd zijn voor afzonderlijke woongelegenheden stedenbouwkundig aanvaardbaar is en de gemeentelijke visie omtrent woonverdichting in de kern van Tervuren ondersteunt.

4. Het onroerend goed is, volgens het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Leuven, gelegen in woongebied. Het is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

5. In zijn ongunstig advies van 14 juli 2005 stelt de gemachtigde ambtenaar dat “het ingediend project (...) strijdig (is) met de toelichting gevoegd bij het gewestplan Leuven dat bepaalt dat buiten de aaneengebouwde gedeelten van de Leuvense agglomeratie het gabariet van 2 woonlagen richtinggevend is”. Wat betreft de “beoordeling van de goede ruimtelijke ordening” stelt dit advies, wat volgt:

> “Het voorgestelde ontwerp (regularisatie) brengt door het inbrengen van een aparte woongelegenheid in de zolderverdieping de ruimtelijke draagkracht van het perceel in het gedrang.
> Door het niet beschikken over een bruikbare buitenruimte (dakuitbouw/terras) en verticale vensters wordt de leefbaarheid en de woonkwaliteit beperkt, daardoor is het voorgelegd ontwerp in strijd met art. 4 dat streeft naar een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en ruimtelijke kwaliteit”.

6. Op 1 augustus 2005 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Tervuren de gevraagde regularisatievergunning te verlenen.

7. Het beroep van de verzoeker tegen dit weigeringsbesluit wordt met het bestreden besluit van 16 februari 2006 door de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant verworpen.

Onderzoek van het enig middel

Uiteenzetting van het middel

8. De verzoeker voert de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: de motiveringswet).

De verzoeker betoogt dat het bestreden besluit “vier redenen die het gevaar van een nieuwe woongelegenheid tegenover de goede plaatselijke ordening zouden aantonen” bevat om de vergunning te weigeren. De verzoeker betwist het eerste motief van de “overdreven woningdichtheid” omdat het “geen enkele uitleg en geen enkele aanwijzing (bevat) omtrent de berekening van de bestaande woongelegenheden, waaruit dan zou kunnen afgeleid worden dat de woondichtheid zou overschreden worden”, omdat het “niet uit(legt) in welke mate een woondichtheid van meer dan twee honderd woningen per ha in de bestaande omgeving overdreven zou zijn” en omdat het “ook tegenstrijdigheden” bevat. De verzoeker bekritiseert tevens het motief dat de “gebouwen van de Nieuwstraat enkel

twee woonlagen bevatten" omdat "dit verschil in aantal woonlagen" door "het invoeren van een vierde woonlaag (...) geen verband (houdt) met de plaatselijke ordening want (...) de afmeting van het (gebouw) van verzoeker (blijft) ongedeerd". Omtrent het motief van de "precedentwaarde voor de omgeving (...) ter rechtvaardiging van de weigering van het ontwerp" stelt de verzoeker dat dit "niet ter zake (doet) en (...) geen afdoende motivering (vormt)". Het weigeringsmotief van de "woonkwaliteit (...) is onvolledig omdat de overheid nalaat zowel de werkelijke begaanbare oppervlakte van de studio te bepalen, alsook nalaat de door woonkwaliteit vereiste oppervlakte, te bepalen" en "niet uit(legt) hoe de betrekking van de zolderruimte bij het appartement, woonkwaliteit aanbiedt, terwijl dezelfde oppervlakte, bestemd als gescheiden woning, onleefbaar zou zijn".

Beoordeling

9. Gelet op het suppletoir karakter van de motiveringswet wordt de schending ervan geacht te zijn afgeleid uit de schending van het toentertijd geldende artikel 53, § 3, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet) dat aan de bestendige deputatie, wanneer zij uitspraak doet over een bouwaanvraag, een motiveringsverplichting oplegt die niet minder streng is dan deze die is opgelegd in de motiveringswet.

Om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting dient de bestendige deputatie, wanneer zij met toepassing van het toentertijd geldende artikel 53, § 2 van het gecoördineerde decreet over een beroep uitspraak doet, in haar besluit duidelijk aan te geven door welke, met de goede plaatselijke aanleg of ordening verband houdende redenen, haar beslissing is verantwoord.

10. Onder de hoofding "wettelijke en reglementaire voorschriften" overweegt de bestreden beslissing dat "het inrichten van een zolderverdieping als studio (...) op zich niet in strijd is met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied", maar dat, "door deze bijkomende woongelegenheid in de (...) zolderverdieping het gebouw evenwel 3 volwaardige woonlagen (bevat), of zelfs 4 woonlagen indien men de benedenverdieping met achteraan een uitbreiding van de leefruimte van de aanpalende woning als woonlaag meetelt", "dit (...) niet in overeenstemming (is) met de toelichting bij het gewestplan Leuven", waarin "wordt vooropgesteld dat 2 woonlagen richtinggevend zijn in (de) gebieden buiten de aaneen gebouwde gedeelten van de Leuvense agglomeratie, tenzij andere omstandigheden van stedenbouwkundige aard het vereisen. Deze beperking tot

2 woonlagen is niet absoluut, eventuele afwijkingen dienen beoordeeld te worden in functie van de ruimtelijke afweging in de bestaande omgeving (zie deel 2)".

Omtrent de "verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening" overweegt het bestreden besluit onder meer dat "er (...) daarnaast ook een vierde woonlaag (wordt) gecreëerd, terwijl 2 woonlagen kenmerkend zijn voor de bestaande woningen in de Nieuwstraat. In de ruimere omgeving, inclusief de Brusselsesteenweg en de Peperstraat, kunnen er misschien gebouwen met 3 woonlagen voorkomen, maar deze vormen zeker een minderheid. De voorliggende aanvraag heeft dan ook een belangrijke precedentwaarde voor de omgeving. Indien gelijkaardige verdichtingsprojecten zouden gerealiseerd worden in de Nieuwstraat, dan zou de leefbaarheid van deze straat in het gedrang gebracht worden. De voorliggende aanvraag is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening en betekent een verstoring voor de verdere ontwikkeling van het omliggend gebied. Het is dan ook niet verantwoord om hier af te wijken van de richtinggevende beperking tot 2 woonlagen binnen het gewestplan Leuven".

11. De aanbevelingen/richtlijnen, horend bij het gewestplan Leuven stellen, te dezen, het volgende:

> "2. Buiten de aaneengebouwde gedeelten van de Leuvense agglomeratie
> In deze gebieden is, behoudens andere omstandigheden van stedenbouwkundige aard het vereisen, het gabariet van 2 woonlagen richtinggevend.
> a) In aaneengesloten bebouwing of in sommige zones met half-open bebouwing (koppelwoningen) kan het aantal bouwlagen drie bedragen (twee woonlagen) als de straat zich leent tot het oprichten van bel-étage woningen.
> b) In open bebouwing is het aantal woonlagen gelijk aan het aantal bouwlagen en bedraagt ten hoogste twee".

12. Het aantal woonlagen, d.i. in de gebruikelijke betekenis van het woord, elke bouwlaag die geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning, heeft vanzelfsprekend een impact op de bebouwingsdichtheid en houdt dus, anders dan de verzoeker dat ziet, wel degelijk verband met de goede plaatselijke ordening.

13. De verzoeker betwist niet de vaststelling in de bestreden beslissing dat door "het inrichten van een zolderverdieping als studio" een "bijkomende woongelegenheid in de zolderverdieping" wordt gecreëerd, zodat "het gebouw (...) 3 volwaardige woonlagen (bevat), of zelfs 4 woonlagen indien men de benedenverdieping met achteraan een uitbreiding van de leefruimte van de aanpalende woning als woonlaag meetelt".

De verzoeker betwist evenmin dat “2 woonlagen kenmerkend zijn voor de bestaande woningen in de Nieuwstraat” en dat “in de ruimere omgeving, inclusief de Brusselsesteenweg en de Peperstraat, (...) er misschien gebouwen met 3 woonlagen (kunnen) voorkomen, maar deze vormen zeker een minderheid”.

14. Overeenkomstig artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, thans artikel 1.1.4 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient de vergunningverlenende overheid, bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening, niet alleen de huidige, maar ook de toekomstige plaatselijke ordening veilig te stellen. Dit houdt in dat, en des te meer wanneer het een regularisatieaanvraag betreft, de vergunning kan worden geweigerd omwille van, zoals in casu, de “precedentwaarde” ervan.

15. Vermits dit weigeringsmotief in verband met de goede plaatselijke ordening volstaat om de aanvraag te weigeren, zijn de overige middelonderdelen onontvankelijk omdat ze kritiek uitoefenen op andere weigeringsgronden of overtollige motieven. Kritiek op een overtollig motief kan niet tot de vernietiging van het bestreden besluit leiden.

Het enig middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoeker wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zeventien februari 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,

bijgestaan door

Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier **De voorzitter**

Silvan De Clercq **Roger Stevens**