

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 159.462 van 1 juni 2006
in de zaak A. 92.016/X-9551.**

In zake : Carole DE GROEF,
die woonplaats kiest bij
Advocaat J. GHYSELS,
kantoor houdende te 1170 BRUSSEL,
Terhulpssteenweg 187

tegen :

de Bestendige Deputatie van de provincieraad van
VLAAMS-BRABANT,
die woonplaats kiest bij
Advocaat K. VAN ALSENOY,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
A. Dansaertstraat 92.

tussenkomen partij :

Veerle DE BAERDEMAEKER,
wonende te 1785 MERCHTEM,
Peizegemstraat 164.

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 Carole DE GROEF op 22 mei 2000 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 16 maart 2000 van de Bestendige Deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant houdende gedeeltelijke inwilliging van het beroep van Albert VAN GESTEL en Veerle DE BAERDEMAEKER tegen het besluit van 26 juli 1999 van het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Merchtem waarbij hen de bouwvergunning wordt geweigerd voor het verbouwen en het uitbreiden van een bestaande woning, gelegen te Merchtem, Peisegemstraat 164, op een perceel kadastraal bekend sectie A, nr. 50 t 2;

Gelet op het arrest nr. 93.780 van 7 maart 2001 waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting op 19 april 2001 ingediend door Carole DE GROEF;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst op 9 juni 2001 ingediend door Veerle DE BAERDEMAEKER;

Gelet op de beschikking van 27 juni 2001 die de tussenkomst van Veerle DE BAERDEMAEKER toelaat;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Eerste Auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op de beschikking van 28 juli 2004 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 12 januari 2006 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 24 februari 2006;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat J. GHYSELS die verschijnt voor de verzoekende partij, van Advocaat K. LARDENOIT die loco Advocaat K. VAN ALSENOY 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;

Overwegende dat Bert VAN GESTEL en Veerle DE BAERDEMAEKER op 22 april 1999 bij het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Merchtem een bouwaanvraag hebben ingediend voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaande woning gelegen aan de Peisegemstraat 164 te Merchtem, op een achterliggend perceel kadastraal bekend sectie A, nr. 50 t 2, aan de voorzijde palend aan verzoeksters eigendom; dat tijdens het openbaar onderzoek één bezwaarschrift werd ingediend; dat de gemachtigde ambtenaar op 16 juli 1999 een ongunstig advies heeft uitgebracht; dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 26 juli 1999 de gevraagde bouwvergunning heeft geweigerd op grond van het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar; dat de aanvragers op 3 september 1999 beroep hebben ingesteld tegen voormeld weigeringsbesluit bij de Bestendige Deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant; dat de bestendige deputatie bij het thans bestreden besluit van 16 maart 2000 het beroep heeft ingewilligd "voor wat de uitbreiding van de woning betreft" en niet heeft ingewilligd "voor wat de oprichting van een tuinhuis en schuthok betreft";

Overwegende dat verzoekster in een eerste middel de schending aanvoert van artikel 166 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van de artikelen 43, § 2, en 48 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996; dat zij stelt dat artikel 166 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening voorziet in een regeling waarbij van de voorschriften van een gewestplan onder bepaalde hypothesen en voorwaarden kan worden afgeweken, dat deze afwijkingsmogelijkheid met name is voorzien voor het uitbreiden van een bestaande vergunde woning met uitsluiting van verkrotte gebouwen, dat de uitbreiding van een dergelijke woning slechts kan leiden tot een maximaal bouwvolume van 700 m³ en de uitbreiding de 100% volumevermeerdering niet mag overschrijden, dat deze afwijking enkel geldt voor gebouwen die zijn gelegen in agrarisch gebied, landschappelijk waardevol agrarisch gebied en/of parkgebied, zoals bepaald in het gewestplan, en die palen aan een openbare weg, niet zijnde een aardeweg, en die voldoende is uitgerust, gelet op de bestaande toestand, dat de bestendige deputatie in het bestreden besluit heeft vastgesteld dat het perceel waarop de woning is ingeplant, niet aan een openbare weg paalt, dat de gemachtigde ambtenaar in zijn advies eveneens heeft vastgesteld dat de woning niet aan een openbare weg paalt, zodat niet aan de toepassingsvoorwaarde van de afwijkingsbepalingen is voldaan, waarop de gemachtigde ambtenaar derhalve heeft

besloten tot weigering van de gevraagde bouwvergunning, dat de bestendige deputatie door bij het bestreden besluit de vergunning alsnog te verlenen de in het middel aangehaalde bepalingen heeft geschonden;

Overwegende dat uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat het bouwperceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is gelegen in agrarisch gebied; dat het niet is gelegen binnen het gebied van een door de Vlaamse Regering goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling;

Overwegende dat, zoals in het bestreden besluit wordt overwogen, artikel 43, § 2, zesde lid, 6°, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, in de versie zoals die bepaling van toepassing was op het ogenblik dat het bestreden besluit werd genomen, voorzag in de mogelijkheid voor de gemachtigde ambtenaar om af te wijken van de voorschriften van een gewestplan, indien de aanvraag betrekking had op "het uitbreiden van een bestaand vergund gebouw, met uitsluiting van verkrotte gebouwen. De uitbreiding van een bestaande vergunde woning kan met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van 700 (m³); Deze uitbreiding mag de 100% volumevermeerdering echter niet overschrijden"; dat deze mogelijkheid volgens het op dat ogenblik vigerende artikel 43, § 2, zevende lid, enkel gold "voor deze gebouwen die gelegen zijn in het agrarisch gebied, het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en/of het parkgebied zoals bepaald in het gewestplan, en die palen aan een openbare weg, niet zijnde een aardeweg, en die voldoende uitgerust is, gelet op de bestaande toestand"; dat artikel 53, § 3, tweede lid, onder meer bepaalt dat de door de bestendige deputatie verleende vergunning de afwijkingen kan toestaan, bedoeld in artikel 43;

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar op 16 juli 1999 een ongunstig advies heeft verleend; dat dit advies onder meer stelt : "De afwijkingsbepalingen zijn (...) slechts van toepassing voor woningen die palen aan een openbare weg. In casu paalt de woning niet aan een openbare weg of een weg die het karakter heeft van een openbare weg, maar wordt de toegang naar de openbare weg genomen via een erfdienstbaarheid over het voorliggend (bebouwd) perceel"; dat ook het bestreden besluit overweegt dat "de aanvraag betrekking heeft op een alleenstaande ééngezinswoning, opgetrokken in tweede bouworde ten

opzichte van de voorliggende weg (en) dat het perceel toegankelijk is via de zijdelingse onbebouwde strook grond van het voorliggend perceel, waarop een recht van doorgang rust"; dat de verwerende partij de betwiste vergunning niettemin verleent, op grond van de volgende overwegingen :

"Overwegende dat, krachtens artikel 48 van het decreet op de ruimtelijke ordening, de overheid een vergunning kan weigeren indien het goed gelegen is aan een weg die onvoldoende is uitgerust; dat het hier een mogelijkheid betreft en geen verplichting; dat in een arrest van de Raad van State (nr. 75.734 van 11/09/1998) onder meer wordt gesteld dat de voormelde bepaling van artikel 48 niet lijkt te vereisen dat het bouwperceel zelf onmiddellijk moet palen aan een voldoende uitgeruste weg;

Overwegende dat bijgevolg ook een bouwvergunning kan worden verleend voor het bouwen of verbouwen van een woning op een perceel grond dat slechts toegang heeft vanaf de openbare weg via een erfdienstbaarheid van doorgang over een aangrenzend perceel;

Overwegende dat bij toepassing van de voorwaarde, gesteld in artikel 43, §2, met betrekking tot het 'palen aan een openbare weg', rekening kan worden gehouden met de stelling van de Raad van State; dat met de gestelde vereiste, in artikel 43, §2, beoogd wordt enkel nog verbouwingen toe te laten aan gebouwen en woningen die nabij een openbare weg gelegen zijn of een weg met openbaar karakter; dat het immers niet redelijk zou zijn aan een gebouw, gesitueerd op een grootschalig perceel, maar solitair ingeplant op grote afstand van de openbare weg, waaraan het perceel paalt, meer verbouwingskansen te bieden dan aan een woning, gesitueerd in de directe nabijheid van dezelfde weg, maar erop uitgevend via een recht van doorgang;

Overwegende dat, in casu, het bouwperceel zich op amper 20 meter van de openbare weg bevindt; dat de doorgang op het voorliggend perceel naar de straat, waarop het recht van doorgang rust, een breedte heeft van ± 3.00 meter, dat deze doorgang als voldoende kan worden beschouwd; dat de te verbouwen woning ruimtelijk deel uitmaakt van een gebouwengroep;

Overwegende dat het ontwerp voor het overige voldoet aan de voorwaarden tot toepassing van artikel 43, §2; dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal; dat de architecturale eigenheid van het bestaande vergunde gebouw behouden blijft; dat de gebouwen niet verkrot zijn; dat uit de voorliggende plannen blijkt dat het behoud verzekerd is van minstens 60% van de buitenmuren, van de dakvorm en van het aantal bouwlagen; dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad; dat de verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt, gezien de omgeving gekenmerkt wordt door een reeds grote aanwezigheid van de residentiële functie, en de woning ruimtelijk deel uitmaakt van een grotere gebouwengroep; dat een gunstig advies werd uitgebracht door de bevoegde administratie van Land; "

Overwegende dat artikel 48, derde lid, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, in de versie zoals die van toepassing was op het ogenblik van het bestreden besluit, bepaalde :

"De vergunning kan ook worden geweigerd voor het bouwen op een stuk grond, gelegen aan een weg die, gelet op de plaatselijke toestand, onvoldoende is uitgerust";

dat artikel 43, § 2, zevende lid, en artikel 48, derde lid, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, van elkaar onderscheiden bepalingen zijn met een verschillend toepassingsgebied; dat artikel 43, § 2, een uitzonderingsbepaling is, die enkel betrekking heeft op zonevrije woningen en enkel in zoverre het gaat om het verbouwen, het herbouwen of het uitbreiden ervan, terwijl artikel 48, derde lid, een algemene bepaling is, die van toepassing is op bouwaanvragen voor onbebouwde gronden; dat in casu artikel 43, § 2, van toepassing is; dat dit artikel ondubbelzinnig bepaalt dat het gebouw dient te "palen aan een openbare weg (welke) voldoende uitgerust is, gelet op de bestaande toestand"; dat aangezien artikel 43, § 2, een uitzonderingsbepaling is, dit artikel strikt dient te worden geïnterpreteerd; dat "paalt aan" in zijn gebruikelijke betekenis dient te worden begrepen, met name "grenzende aan"; dat uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat de woning waarop de bestreden bouwvergunning betrekking heeft niet paalt aan een openbare weg; dat de bestendige deputatie artikel 43, § 2, zevende lid, van het gecoördineerde decreet betreffende de ruimtelijke ordening schendt;

Overwegende dat de verwerende partij in haar laatste memorie aanvoert dat artikel 43, § 2, van het gecoördineerde decreet betreffende de ruimtelijke ordening nogmaals is gewijzigd, bij het decreet van 13 juli 2001, waarbij de voorwaarde dat het betrokken perceel dient te palen aan een voldoende uitgeruste openbare weg, is geschrapt; dat de verwerende partij de vraag stelt of de verzoekende partij nog wel een belang heeft bij haar beroep;

Overwegende dat de wettigheid van een bestuurshandeling dient te worden beoordeeld op grond van de regelgeving die toepasselijk was op het ogenblik dat deze bestuurshandeling werd gesteld; dat de omstandigheid dat deze regelgeving nadien werd gewijzigd, en die wijziging mogelijk zou maken wat op het ogenblik van het bestreden besluit niet mogelijk was, het belang van de verzoeker bij het beroep en bij het middel niet ontnemt; dat het, na de vernietiging van een bestuurshandeling, aan de administratieve overheid toekomt de zaak opnieuw te beoordelen op grond van de alsdan geldende regelgeving;

Overwegende dat het eerste middel in de aangegeven mate gegrond is;

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 16 maart 2000 van de Bestendige Deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant houdende gedeeltelijke inwilliging van het beroep van Albert VAN GESTEL en Veerle DE BAERDEMAEKER tegen het besluit van 26 juli 1999 van het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Merchtem waarbij de bouwvergunning wordt geweigerd voor het verbouwen en het uitbreiden van een bestaande woning, gelegen Peisegemstraat 164 te Merchtem, op een perceel kadastraal bekend sectie A, nr. 50 t 2.

Artikel 2.

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

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 123,95 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op een juni 2006, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	P. LEMMENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	G. DEBERSAQUES,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

P. LEMMENS.