

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 180.457 van 4 maart 2008
in de zaak A. 71.657/X-6996.**

In zake : Karel DIELS,
die woonplaats kiest bij
advocaat A. NAVASARTIAN,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Franklin Rooseveltlaan 156

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat H. SEBREGHTS,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 27.

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 Karel DIELS op 16 oktober 1996 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 29 juli 1996 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening houdende verwerping van zijn beroep ingesteld tegen de beslissing van 25 januari 1996 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen waarbij de vergunning is geweigerd voor het verbouwen van een berging tot woonst gelegen te Lille, Rechtestraat, kadastraal bekend sectie E, nr. 714/c;

Gelet op het arrest nr. 172.720 van 25 juni 2007 waarbij de debatten worden heropend;

Gelet op de beschikking van 16 augustus 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 5 oktober 2007;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat F. SEBREGHTS, die loco advocaat H. SEBREGHTS verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur P. BARRA;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De gegevens van de zaak

1.1. Het kwestieuze perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan Herentals-Mol gelegen in woongebied.

Het is niet gelegen binnen het beheersingsgebied van een door de Vlaamse regering goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch binnen dit van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

1.2. Op 15 februari 1994 wordt door de politie van Lille een proces-verbaal opgesteld lastens de verzoeker en zijn echtgenote, eigenaars van het kwestieuze perceel, wegens stedenbouwmisdrijf.

Luidens het proces-verbaal werd een bestaande oude droogschuur omgebouwd tot woning, waarbij de buitenafmetingen dezelfde zijn gebleven en in de muurgaten van de schuur ramen werden aangebracht. In het dak werden een aantal dakramen gestoken en binnen het gebouw werden de nodige aanpassingswerken uitgevoerd om het gebouw bewoonbaar te maken.

Bij het verhoor merkt de verzoeker op dat het om een droogschuur gaat die zeker 70 jaar oud is. Hij stelt tevens dat hij het gebouw in 1984 heeft aangekocht en in dat jaar begonnen is met verbouwingswerken - zo heeft hij in de muuropeningen ramen gestoken. De werken zouden beëindigd zijn in 1993. Luidens het proces-verbaal heeft de verzoeker in 1992 een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend die echter zou geweigerd zijn omdat de constructie bouwvallig was en de steen niet esthetisch genoeg.

1.3. Op 19 januari 1995 dienen de verzoeker en zijn echtgenote bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lille een aanvraag in tot het regulariseren van een bestaande verbouwing van berging tot woning.

De tot woning verbouwde schuur heeft op het gelijkvloers een living, een keuken, een inkom, een berging en een toilet. Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime TV-hoek, een slaapkamer en een badkamer. De woning heeft een zadeldak.

Het perceel is een tiental meter achter de rooilijn ingeplant.

1.4. Op 26 januari 1995 brengt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lille een ongunstig pre-advies uit, luidend als volgt :

“Ongunstig. De inplanting achter op het perceel, met een schuin dak met raamopeningen tot op de perceelsscheiding kan niet aanvaard worden”.

1.5. Op 16 juni 1995 brengt de gemachtigde ambtenaar het volgende ongunstig advies uit :

“ONGUNSTIG ; de bouwvergunning moet worden geweigerd :

Gelet op de achtergelegen ligging is de bestemming wonen niet aanvaardbaar. Het stedenbouwkundig attest dd. 27.12.94 geeft als bestemming magazijn i.f.v. de voorliggende winkel op.

Door haar bestemming, inplanting en architectuur brengt de ontworpen konstruktie de goede ordening van de plaats in het gedrang, gezien het gebouw, met een schuin dak, op de perceelsgrens onaanvaardbaar is. Een plat dak is aangewezen”.

1.6. Op 26 juni 1995 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lille de gevraagde vergunning.

1.7. Met een brief van 23 juli 1995 tekent de verzoeker beroep aan tegen deze weigeringsbeslissing. Hierin betoogt hij onder meer dat het zadeldak reeds sedert 1900 bestaat en dat er meerdere woongelegenheden in de Rechtestraat zijn die vergund zijn op ongeveer een zelfde afstand van de rooilijn.

1.8. Op 25 januari 1996 verwerpt de deputatie van de provincieraad van Antwerpen het beroep.

1.9. Met een brief van 18 februari 1996 tekent de verzoeker tegen deze beslissing beroep aan bij de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening, op eenzelfde wijze argumenterend als in zijn beroepschrift bij de deputatie van de provincieraad van Antwerpen.

1.10. Op 29 juli 1996 verwerpt de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening het beroep.

Dit is het bestreden besluit.

Het bestreden besluit overweegt onder meer het volgende :

“Overwegende dat kwestieus gebouw, een vroegere bergplaats op 11,5 meter achter de rooilijn en tot tegen de rechter zijdelingse perceelsgrens, zonder bouwvergunning omgevormd werd tot woning; dat deze toestand zich situeert op de kavel drie die uit de verkavelingsvergunning van 17 oktober 1983 werd gesloten; dat dus voor de bouwplaats geen gedetailleerd ordeningsplan van kracht is, zodat het de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid blijft te oordelen aan de hand van de algemeen geldende begrippen inzake een goede stedenbouwkundige aanleg van de plaats, dit met inachtnaam van de boven-vermelde planologische voorschriften;

Overwegende dat de aanvrager argumenteert dat aan het volume en het algemeen uitzicht van de reeds lang bestaande constructie niets is gewijzigd, en dat dus een gegeven bouwtoestand slechts werd gevaloriseerd door het gebouw bewoonbaar te maken; dat de particulier verder stelt dat in dezelfde Rechtestraat meerdere gebouwen op ongeveer gelijke afstand van de rooilijn zijn geplaatst;

Overwegende dat deze zogenaamde gelijkaardige situaties niet helemaal vergelijkbaar zijn met de huidige aanvraag; dat immers de werkplaats op perceel met kadastrummer 693 h waarnaar de particulier verwijst, weliswaar ook een gerenoveerde oudere toestand uitmaakt maar dat daar geen woonfunctie doch een ambachtelijke bedrijvigheid is gevestigd, en dat de configuratie op perceel nr. 623 e een representatief hoofdgebouw betreft waar dit terrein door zijn grote oppervlakte zich goed leende tot een diepere inplanting ten opzichte van de straat;

Overwegende dat de woning werd ingericht binnen de gangbare strook van bijgebouwen en tuinen, waar de onmiddellijke omgeving een gesloten bouwwijze vertoont met de hoofdgebouwen direct op de rooilijn; dat ongeacht de recente bouwwerken op het rechtsaangrenzend terrein, waar op minder dan de wettelijke afstand rechtstreekse zichten genomen worden tot het eigendom van de aanvrager, het uit hoofde van de gangbare en algemeen aangehouden ruimtelijke inzichten betreffende de aanleg van dergelijke stedelijke configuraties, aangewezen is dat de woonfunctie als hoofdbestemming aansluit bij de omringende gebouwen aan de straat; dat de inbreng van een woonbestemming op de achtergelegen inplanting, door het bestendigen van een relatief groot en hoog gebouw met zadeldak, een bezwarende ruimtelijke weerslag legt op de tuinstrook die een zekere openheid moet bewaren ten overstaan van de hoofdgebouwen aan de straatzijde; dat tevens de mogelijkheden om een stede(n)bouwkundig samenhangende straatwand te realiseren, in het gedrang komen;

Overwegende dat in die zin het ontwerp niet strookt met de gangbare vereisten van een goede plaatselijke aanleg; dat geen vergunning kan gegeven worden en dat het beroep dient verworpen”.

2. De gegrondheid van het beroep

2.1. Met betrekking tot het eerste middel

2.1.1. De verzoeker voert in zijn verzoekschrift een eerste middel aan, luidend als volgt :

“1. Schending van artikel 44, § 1 en van artikel 78 (Decreet van 28 juni 1984) van de Stedenbouwwet van 29 maart 1962.

De vergunningverlenende overheden, waaronder de verwerende partij, gaan er ten onrechte van uit dat de door verzoeker gestelde akten (omvorming van een berging tot woonst) vergunningsplichtig zou zijn.

In ieder geval is de gebruikswijziging van het gebouw niet vergunningsplichtig, overeenkomstig artikel 78 van de stedenbouwwet. Artikel 1 van het besluit van de Vlaamse regering van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen stelt dat wanneer het gebruik van een vergund gebouw gewijzigd wordt wat betreft de hoofdfunctie naar een nieuw gebruik deze gebruikswijziging geacht wordt een belangrijke ruimtelijke weerslag te hebben op de onmiddellijke omgeving wanneer het gaat om een gebouw gelegen in een woongebied en het nieuwe gebruik bestaat uit een dancing, het opslaan van schroot, autowrakken en afvalproducten, het te koop of in ruil aanbieden van goederen of diensten binnen een ruimte groter dan 300 m².

Het goed is gelegen in een woongebied, en het gaat in casu om de verbouwing van een bergplaats tot loods.

De voorwaarden van artikel 1 van het besluit van 17 juli 1984 zijn in het huidige geval niet vervuld, zodat men moet vaststellen dat de gebruikswijziging op zich, en de daaruit voortvloeiende ruimtelijke weerslag, die de verwerende partij gebruikt om de vergunning te weigeren onwettig heeft (sic).

De bestreden beslissing is dan ook door machtsoverschrijding aangetast”.

2.1.2. De verzoeker heeft geen belang bij het middel.

Uit het eventueel gegrond bevinden ervan zou immers alleen voortvloeien dat de kwestieuze werken niet vergunningplichtig waren. Vermits die werken reeds werden uitgevoerd kan de vernietiging van de bestreden weigering op grond van dit middel hem geen rechtstreeks voordeel, verbonden aan het verdwijnen van de bestreden beslissing uit het rechtsverkeer, opleveren.

Het middel is dan ook niet ontvankelijk.

2.2. Met betrekking tot het tweede middel

2.2.1. De verzoeker voert in zijn verzoekschrift een tweede middel aan, dat als volgt luidt :

“Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van een bouwvergunning strekkende tot gebruikswijziging van een gebouw mag de vergunningverlenende overheid enkel en alleen rekening houden met de wijziging van de hoofdfunctie van het gebouw en de ruimtelijke weerslag van die wijziging op de onmiddellijke omgeving.

Dit is duidelijk de bedoeling, zowel van het decreet van 28 juni 1984 als van het besluit van 17 juli 1984.

De bestreden beslissing onderzoekt niet de ruimtelijke weerslag van die gebruikswijziging, maar steunt zich op de bestaande toestand (het gaat immers om een regularisatievergunning) om te oordelen dat het ontwerp niet strookt

met de gangbare vereisten van een goede plaatselijke aanleg, en is daardoor aangetast door machtsoverschrijding”.

2.2.2. De verwerende partij repliceert in haar memorie van antwoord als volgt :

“Een beslissing wordt met machtsoverschrijding genomen indien zij gebaseerd is op onjuiste of juridisch onaanvaardbare motieven (...). Het volstaat niet te beweren dat een beslissing met machtsoverschrijding werd genomen, door verzoeker moet worden aangetoond welke onjuiste of juridisch onaanvaardbare motieven aan de basis liggen van de bestreden beslissing. Door verzoeker wordt echter nagelaten aan te duiden op welke wijze, en door schending van welke regel of voorschrift, aan machtsoverschrijding zou zijn gedaan.

Het Ministerieel Besluit dd. 29 juli 1996 werd niet met machtsoverschrijding genomen. Door verzoeker wordt voorgehouden dat bij de toelaatbaarheid van een bouwvergunning strekkende tot gebruikswijziging van een gebouw de vergunningverlenende overheid enkel mag rekening houden met de wijziging van de hoofdfunctie van het gebouw en de ruimtelijke weerslag van die wijziging op de onmiddellijke omgeving. Het is echter duidelijk dat voor gebruikswijzigingen die tevens gepaard gaan met vergunningsplichtige verbouwingswerken, de geldende stedenbouwkundige bepalingen moeten worden gerespecteerd. De minister, die deze aanvraag in haar volledigheid behandelde, mocht krachtens artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp gewestplannen en de gewestplannen de voorzieningen en inrichtingen maar toestaan voor zover ze verenigbaar waren met de onmiddellijke omgeving en de ruimtelijke weerslag daarop. Er werd besloten tot de onverenigbaarheid van de constructie in de onmiddellijke omgeving. De vergunning werd daarom terecht geweigerd.

Er kan geen sprake zijn van onjuiste of juridisch onaanvaardbare motieven waardoor de beslissing zou zijn aangetast door machtsoverschrijding”.

2.2.3. Het tweede middel is onontvankelijk omdat het niet aangeeft welke rechtsregel is geschonden.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 99,16 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vier maart 2008, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	D. MOONS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.