RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 182.507 van 28 april 2008
in de zaak A. 78.428/X- 8104.

In zake : Jozef AERTS,
die woonplaats kiest bij
advocaat T. DEWANDRE,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Jan Jacobsplein 5

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat S. DE WOLF,
kantoor houdende te 9270 LAARNE,
Koffiestraat 41.

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

Gezien het verzoekschrift dat Jozef AERTS op 28 april 1998 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 26 januari 1998 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening waarbij de bouwvergunning wordt geweigerd voor het verbouwen van een woning tot studio's te Antwerpen (Wilrijk), Druivenstraat, kadastraal bekend sectie B, nr. 59/r/3;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door eerste auditeur P. BARRA;

Gelet op de beschikking van 15 april 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 de laatste memorie van de verzoeker;

Gelet op de beschikking van 22 oktober 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 9 november 2007;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat T. DEWANDRE, die verschijnt voor de verzoeker, en van advocaat S. DE WOLF, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste 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. <u>Feiten</u>

1.1. Het voormelde perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Antwerpen, vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979, gelegen in woongebied.

Het is tevens gelegen binnen het beheersingsgebied van het bijzonder plan van aanleg “Sint-Bavostraat - Dr. Donnyplein en omgeving”, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 30 oktober 1951 en laatst gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 23 februari 1991 meer bepaald in zone E voor woningen. Artikel 5 van de stedenbouwkundige voorschriften bepaalt als algemeen ordeningsvoorschrift het volgende :

> “Deze zone is bestemd om, door middel van openbare en/of privé initiatieven, ontwikkeld te worden tot een woongebied met ééngezins- en/of meergezinshuizen, op basis van een op te stellen gedetailleerd totaal-ontwerp.
> Hierbij dient de nodige aandacht besteed aan de natuurlijke gegevenheden van het terrein, bv., hoogstammige bomen, bebossing, waterlopen, ed., alsmede aan de ontsluiting van het gebied d.m.v. penetratiewegen (zonder doorgaand verkeer naar wegen van een hoger niveau) voor het gemotoriseerd verkeer en d.m.v. fiets- en voetgangerspaden naar de omringende openbare wegen.”

1.2. Op 10 november 1995 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoeker een aanvraag in bij het stadsbestuur van Antwerpen tot het verkrijgen van een vergunning voor het verbouwen van een bestaande woning tot gemeubelde kamers of studio’s.

Het project betreft de verbouwing van een ééngezinsrijwoning met twee bouwlagen en een zadeldak tot, op het gelijkvloers, twee kamers met kook- en

wasgelegenheid, op de eerste verdieping twee kamers en onder het dak één kamer, ook telkens met kook- en wasgelegenheid.

1.3. Op 8 mei 1996 beslist het college van burgemeester en schepenen tot de weigering van de vergunning.

Als reden wordt opgegeven :

- de woning is gelegen in een woonzone die volgens het bijzonder plan van aanleg in aanmerking komt voor het realiseren van een totaalproject (zone E);
- enkel instandhoudingswerken kunnen aanvaard worden;

1.4. Tegen deze weigeringsbeslissing tekent de verzoeker beroep aan bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen.

1.5. Op 13 februari 1997 verwerpt de bestendige deputatie het beroep.

1.6. Op 18 april 1997 tekent de verzoeker beroep aan bij de minister.

1.7. Met het bestreden besluit beslist de minister tot de weigering van de vergunning.

Na de voorschriften van het BPA inzake het vereiste totaal-ontwerp in herinnering te hebben gebracht, overweegt de minister bepalend als volgt :

> "Overwegende dat de overheid voor de planmatige ordening van deze zone duidelijk heeft geopteerd voor een globale aanpak, neergeschreven in het hierboven geciteerde en bij ministerieel besluit goedgekeurde bijzonder plan van aanleg; (...)
>
> Overwegende dat de voorgestelde werken naast een belangrijke constructie-uitbreiding, circa 130 m², door de omvorming naar meergezinswoning ook een ingrijpende wijziging in gebruik impliceren; dat aard en omvang van die werken niet verenigbaar zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van het toepasselijke bijzonder plan van aanleg, omdat zolang geen gedetailleerd totaalplan is opgesteld voor deze zone slechts onderhouds- en instandhoudingswerken kunnen uitgevoerd worden aan de bestaande gebouwen teneinde de toekomstige uitbouw en ontwikkeling van dit gebied niet te hypothekeren;
>
> Overwegende dat de bestaande woning in haar huidige staat functioneel beantwoordt aan de door het bijzonder plan van aanleg gestelde zonebestemming, doch met het oog op het nog niet nader gedefinieerde totaalproject de omvangrijke uitbreiding met de daaruit voortvloeiende belangrijke stedenbouwkundige weerslag, niet kan worden overwogen; dat bijgevolg het beroep van de particulier dient verworpen";

2. <u>Ten gronde</u>

2.1.1. Het tweede middel is onder meer

> "genomen uit de schending van het redelijkheidsbeginsel (...),
> Doordat de minister middels het bestreden besluit weigert de vergunning af te leveren zolang er geen gedetailleerd totaalplan voor de betrokken zone is opgesteld, zonder dat er enige mogelijkheid bestaat om zulk totaalproject op korte of middellange termijn te kunnen verwezenlijken,
> (...)
> en terwijl de stede(n)bouwkundig bestemming van de eigendom van beroeper zodoende niet voor onbepaalde tijd kan worden opgeschoven of in het ongewisse gelaten worden, tot wanneer een bepaalde voorwaarde eventueel zou worden vervuld,
> en terwijl de eigendom van beroeper niet voor onbepaalde en onbepaalbare tijd kan worden geblokkeerd, zolang bepaalde potestatieve voorwaarden - waarop enkel de vergunningverlenende overheid vat heeft - niet zijn gerealiseerd."

2.1.2. De verwerende partij repliceert :

> "Zoals gesteld in het beroepsgrievenschrift van verzoeker, wordt de bestaande omgeving gekenmerkt door de aanwezigheid van een oude begraafplaats, gelegen in de hoek welke gevormd wordt door de Kerkhofstraat, de Moretuslei en de Druivenstraat.
> De gemeenteraad van Wilrijk besliste toendertijd de begraafplaats aan de Moretuslei te ontruimen. De ontruiming is inderdaad op heden - door betwisting i.v.m. de altijddurende concessies - nog niet volledig gerealiseerd. Vandaar dat het totaalproject slechts concrete uitwerking kan vinden nadat alle concessies dewelke nog rusten op de oude begraafplaats, verlopen zijn.
> Het valt de Minister niet ten kwade te duiden dat het oude kerkhof nog steeds niet is gedesaffecteerd. Daarentegen heeft de Minister volledig in overeenstemming gehandeld met het gemeentelijk ordeningsplan".

2.2.1. Artikel 14, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna : het Coördinatiedecreet), bepaalt wat volgt :

> "Het bijzonder plan van aanleg geeft voor het deel van het gemeentelijk grondgebied aan :
> (...);
> 2/ de gedetailleerde bestemming van de in sub 2/ van artikel 13 bedoelde gebiedsdelen;
> (...)
> 4/ de voorschriften betreffende de plaatsing, de grootte en de welstand van de gebouwen en afsluitingen, alsmede die betreffende de binnenplaatsen en tuinen.";

Uit de voormelde bepalingen volgt dat een bijzonder plan van aanleg ertoe strekt voor het ganse beheersingsgebied ervan een gedetailleerde bestemming vast te leggen, met inbegrip van de voorschriften betreffende de plaatsing, de grootte en de welstand van de gebouwen en afsluitingen, de binnenplaatsen en tuinen.

Voornoemd artikel 14 vereist derhalve dat in het bijzonder plan van aanleg zelf, vooraf en op concrete wijze de inrichting van de te voorziene zones wordt vastgelegd.

Het kwestieuze BPA-voorschrift (zie 1.1. hierboven) bepaalt wel dat de bestemming van verzoekers perceel woongebied met ééngezins- en/of meergezinshuizen is, doch dit op basis van een op te stellen gedetailleerd totaal-ontwerp.

Het middel stelt terecht dat met dergelijk voorschrift gedurende een onbepaalde tijd, jarenlang, een echte ordening van het gebied ontbreekt.

De argumentatie van de verwerende partij bevestigt in wezen dat een concrete ordening reeds jarenlang uitblijft. Het feit dat de onderliggende reden daartoe vreemd is aan de verwerende partij, is niet relevant en vormt geen rechtvaardiging om de verzoeker jarenlang a priori de mogelijkheid te ontzeggen een stedenbouwkundige vergunning te verkrijgen voor het oprichten van een bouwwerk dat intrinsiek verenigbaar is met de woonbestemming bepaald in het toepasselijke gewestplan.

Aldus wordt de bedoeling van de decreetgever die erin bestaat om door middel van een bijzonder plan van aanleg rechtszekerheid te verschaffen over de gedetailleerde rechtstoestand van de gronden die binnen het beheersgebied ervan zijn gelegen, miskend.

Het bedoelde BPA-voorschrift is in zoverre onwettig en moet aldus buiten toepassing worden verklaard op grond van artikel 159 van de Grondwet.

Dit voorschrift vormt het motief tot de bestreden weigering.

Het middel is dan ook in die mate gegrond.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 26 januari 1998 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening waarbij de bouwvergunning wordt geweigerd voor het verbouwen van een woning tot studio's te Antwerpen (Wilrijk), Druivenstraat, kadastraal bekend sectie B, nr. 59/r/3.

Artikel 2.

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

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

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter
	J. BOVIN,	staatsraad
	E. BREWAEYS,	staatsraad
Mevr.	S. DE CLERCQ,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

S. DE CLERCQ. **R. STEVENS.**