RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 187.187 van 20 oktober 2008
in de zaak A. 73.921/X-7328.

In zake : Claus VAN LOOCK,
die woonplaats kiest bij
advocaat P. JONGBLOET,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Jan Jacobsplein 5

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat J. CLAES,
kantoor houdende te 2550 KONTICH,
Mechelsesteenweg 160.

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

Gezien het verzoekschrift dat Claus VAN LOOCK op 3 april 1997 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 3 februari 1997 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening houdende verwerping van het beroep tegen het besluit van 13 juni 1996 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen waarbij de bouwvergunning is geweigerd voor het bouwen van een veranda te Grobbendonk, Binnenheide 44, kadastraal bekend sectie A, nr. 299/g;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op de beschikking van 24 september 2002 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 11 september 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 3 oktober 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad J. CLEMENT;

Gehoord de opmerkingen van advocaat P. WINDICKX, die loco advocaat P. JONGBLOET verschijnt voor de verzoeker, en van advocaat J. CLAES, die 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;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. <u>Feiten</u>

1.1. Voor het inwerkingtreden van de wet van 29 maart 1962 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (hierna: de stedenbouwwet) wordt op een perceel gelegen te Grobbendonk (Bouwel), Binnenheide 44, kadastraal bekend sectie A, nr. 299/g, een woning en een berghok gebouwd. Het perceel is overeenkomstig het gewestplan Herentals-Mol, vastgesteld bij koninklijk besluit van 28 juli 1978, gelegen in agrarisch gebied.

1.2. Op 18 oktober 1984 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grobbendonk een bouwvergunning voor “het verbouwen van een bestaand hok” op het betrokken perceel. In een aangifte bij het kadaster van 15 juni 1985 maakt de toenmalige eigenaar gewag van “inwendige verbouwing + bergplaats nieuwbouw” op het perceel.

1.3. Op 24 maart 1995 vraagt de verzoeker, die inmiddels eigenaar is geworden van het betrokken onroerend goed, aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grobbendonk een vergunning voor “het oprichten van een gebouw tussen twee bestaande gebouwen in oppervlakte 21m²”.

1.4. Tijdens het van 1 april tot 16 april 1995 gehouden openbaar onderzoek wordt er één bezwaar ingediend. Die bezwaarindiener legt, ten laste van

de verzoeker, op 13 april 1995 klacht neer bij de gemeentelijke politie wegens het "ombouwen van een bestaande woning, zonder de nodige vergunningen".

1.5. Op 18 april 1995 maakt de hoofdinspecteur van de politie van Grobbendonk een proces-verbaal op naar aanleiding van voornoemde klacht. In dit proces-verbaal wordt met betrekking tot de woning gelegen te Grobbendonk, Binnenheide 44, het volgende gesteld:

> "Opsteller stelde op 13 april 1995 in de namiddag vast, dat recent geen werken in uitvoering waren aan de woning. (...) Opsteller stelde wel vast dat de woning waarvan sprake een vernieuwde indruk gaf".

1.6. Op 2 mei 1995 beslist het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grobbendonk omtrent de aanvraag een ongunstig advies uit te brengen om volgende redenen:

> "Overwegende dat de woning volgens de kadastrale gegevens is opgericht vóór de Stedebouwwet, dat echter het vermoeden rijst dat de woning volledig verbouwd werd zowel inwendig als uitwendig; dat hiervoor geen vergunningen bestaan alhoewel de woning werd gekocht na het inwerkingtreden van de Wet;
> Gelet op het proces-verbaal dd.18/04/1995, opgesteld door de politie wegens het verbouwen van een bestaande woning zonder de vereiste vergunningen na het inwerkingtreden van de Stedebouwwet;
> Gelet op het feit dat het decreet van 13/07/1994 enkel betrekking heeft op vergunde gebouwen, wat i.c. niet het geval is;
> Gelet op het feit dat een bouwvergunning niet kan worden verleend zolang de eigendom belast is met een inbreuk op de stedebouwwet;
> Overwegende dat niettegenstaande i.c. de aanvraag betrekking heeft op werken van geringe omvang, het opportuun is het dossier over te maken aan de gemachtigde ambtenaar, aangezien het door het decreet van 13/07/1994 gewijzigde art. 79 van de Stedebouwwet het gemotiveerd advies van de gemachtigde ambtenaar voorschrijft".

Op 2 mei 1995 beslist het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grobbendonk met betrekking tot het bedoelde onroerend goed de betaling te vorderen van een geldsom, gelijk aan de meerwaarde, om volgende redenen:

> "Overwegende dat uit de in het p.v vermelde inlichtingen blijkt dat het gebouw in nieuwe staat verkeert, zonder dat hiervoor enige vergunningen bekend zijn; dat enkel een vergunning is afgeleverd voor een bergplaats;
> Overwegende dat uit de kadastrale inlichtingen tevens blijkt dat er op of omstreeks 1985 veranderingswerken werden uitgevoerd aan de woning; dat deze inlichtingen weliswaar een fiscale aard hebben maar niettemin door de rechter als een vermoeden van bewijs kunnen in aanmerking genomen worden;

Overwegende dat om praktische redenen van uitvoering de sloping van het gebouw niet mogelijk zou zijn; dat dan ook i.p.v. het herstel in de vorige toestand, een meerwaarde dient gevorderd te worden".

1.7. Op 10 november 1995 geeft de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies over de vergunningsaanvraag, waarin onder meer het volgende wordt gesteld:

"- overwegende dat bij proces-verbaal dd. 18.4.95 is vastgesteld dat de woning verbouwd werd zonder de vereiste bouwvergunning en derhalve het voorwerp is van een bouwovertreding;
- overwegende dat het decreet van 13.7.94 bijgevolg niet kan toegepast worden;
ONGUNSTIG ; de bouwvergunning moet worden geweigerd .
De aanvraag is in strijd met de voorschriften van het gewestplan.
Het betreft hier geen bestaande en vergunde woning.
Slechts na regularisatie van de wederrechtelijk verrichte verbouwingen en/of uitbreidingen kan de oprichting van een veranda overwogen worden".

1.8. Op 14 november 1995 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grobbendonk de gevraagde vergunning.

1.9. Op 13 juni 1996 verwerpt de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen het administratief beroep van de verzoeker tegen voormelde weigeringsbeslissing.

1.10. Op 3 februari 1997 wordt de thans bestreden weigeringsbeslissing genomen, waarin onder meer het volgende wordt overwogen:

"Overwegende dat op 18 maart 1995 (lees: 18 april 1995) een proces-verbaal werd opgemaakt na klacht van een buur; dat in dit proces-verbaal appellanten ervan verdacht worden hun bestaande woning zonder de nodige vergunningen te hebben omgebouwd; dat de klager in zijn verklaring verduidelijkt dat de vorige eigenaar betrokken woning volledig heeft afgebroken en terug heropgebouwd; dat ter plaatse werd vastgesteld dat de woning 'een vernieuwde indruk' geeft;

Overwegende dat belanghebbende verklaart de woning in 1991 te hebben aangekocht, in een reeds verbouwde toestand; dat op 18 oktober 1984 een vergunning werd verleend voor het verbouwen van een bestaand hok; dat er verder een document van de registratie van het kadaster de dato 15 juni 1985 wordt voorgelegd waarin melding gemaakt wordt dat betrokken woning inwendig werd verbouwd en een nieuwe bergplaats werd opgericht;

Overwegende dat er echter niet uit het dossier kan opgemaakt worden wat de omvang van de verbouwingswerken geweest is, in hoeverre de woning gedeeltelijk of volledig werd afgebroken en heropgebouwd zonder bouwvergunning; dat de huidige woning derhalve als niet vergund dient beschouwd te worden, tot bewijs van het tegendeel; dat aan één van de essentiële toepassingsvereisten van artikel 79, namelijk dat het om een

vergunde woning moet gaan, derhalve niet is voldaan; dat de huidige aanvraag niet voor vergunning vatbaar is; dat het beroep van de particulier wordt verworpen".

1.11. In maart 1997 seponeert de procureur des konings het dossier voor inbreuken op de stedenbouwwet met betrekking tot het bedoelde onroerend goed.

2. <u>Gegrondheid van de vordering</u>

2.1. Het aangevoerde middel

Het enig middel wordt genomen uit de schending van artikel 79 van de stedenbouwwet, zoals gewijzigd bij decreet van 13 juli 1994, uit de schending van het redelijkheids-, het continuïteits- en het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, uit de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht der bestuurshandelingen, uit de schending van artikel 55, §3 (voor het Vlaams Gewest gecoördineerd als artikel 53, §3) van de stedenbouwwet, en uit de schending van de rechten van verdediging van de verzoeker gedurende de administratieve beroepsprocedure.

In zijn verzoekschrift licht de verzoeker het enig middel in een tweede onderdeel als volgt toe:

"Doordat het bestreden besluit aan beroeper de bouwvergunning voor een veranda weigert, stellende dat de bepaling van artikel 79 van de stedebouwwet niet kan toegepast worden omdat uit een proces-verbaal opgemaakt door de gemeentepolitie zou blijken dat beroeper zijn woning zonder vergunning zou hebben omgebouwd, document dat de conclusie zou wettigen dat het niet om een 'vergund gebouw' kan gaan in de zin van voormeld artikel 79 van de stedebouwwet.

En doordat de minister daaraan toevoegt dat het aan beroeper toekomt het 'bewijs van het tegendeel' te leveren.

(...)

Terwijl, tweede onderdeel, de enige vergunningsplichtige werken die door de rechtsvoorganger van beroeper werden uitgevoerd, bestonden in de vervangingsbouw van een bergplaats, werken waarvoor op 18 oktober 1984 een bouwvergunning werd verleend.

En terwijl de minister niet betwist, en niemand overigens ernstig kan betwisten, dat de bewuste woning dateert van vóór de stedebouwwet, zoals uit de authentieke notariële aankoop akte blijkt, en dat voor het optrekken ervan geen bouwvergunning noodzakelijk was.

En terwijl de opmerking dat het beroeper maar toekomt het 'bewijs van het tegendeel' te leveren inzake de zogezegde illegale verbouwing van de woning, in tegenstrijd is met de vermelding in het bestreden besluit erboven, dat

beroeper bijvoorbeeld de vergunning voor de bergplaats uit 1984 en een document van de registratie van het kadaster heeft voorgelegd waaruit blijkt dat de woning inwendig werd verbouwd.

En terwijl de motivering van het bestreden besluit derhalve niet afdoende is, en meer bepaald geen rekening houdt met het niet-betwiste feit dat de woning in ieder geval reeds zeer lange tijd ter plaatse staat en dat de aanwezigheid ervan voor de besturen nooit aanleiding is geweest om op te treden.

En terwijl de laconieke formulering in het bestreden besluit, dat het dossier niet voldoende aantoont dat de huidige woning 'vergund' is en dat het beroeper toekomt om het tegendeel aan te tonen, als al te faciel voorkomt en de rechten van beroeper als eigenaar en koper te goeder trouw schendt".

2.2. Beoordeling van het middel

In het tweede onderdeel van het enig middel wordt aangevoerd dat het bestreden besluit niet afdoende motiveert waarom het de betrokken woning als niet-vergund aanziet.

Uit de verwijzing naar de verklaring van een lid van de gemeentelijke politie volgens dewelke de woning "een vernieuwde indruk geeft", blijkt niet afdoende waarom er voorrang wordt gegeven aan de verklaring van de buur dat de woning werd afgebroken en heropgebouwd, boven de verklaring van de aanvrager dat er aan de woning enkel niet-vergunningsplichtige binnenhuiswerken werden gedaan. In de memorie van antwoord stelt de verwerende partij dat aan de woning zonder vergunning ingrijpende verbouwingswerken werden gedaan, zowel inwendig als uitwendig. Daargelaten de juistheid ervan, moet worden vastgesteld dat het bestreden besluit geen afdoende motieven vermeldt die deze stelling schragen. Het enig middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

<u>Artikel 1</u>.

Vernietigd wordt het besluit van 3 februari 1997 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening houdende verwerping van het beroep tegen het besluit van 13 juni 1996 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen waarbij de bouwvergunning is geweigerd voor het bouwen van een veranda te Grobbendonk, Binnenheide 44, kadastraal bekend sectie A, nr. 299/g.

<u>Artikel 2</u>.

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 twintig oktober 2008, 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.**