

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 188.222 van 26 november 2008
in de zaak A. 94.207/X-9686.**

In zake : Greet JANSSENS,
die woonplaats kiest bij
advocaat D. LINDEMANS,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Keizerslaan 3

tegen :

1. de stad SCHERPENHEUVEL-ZICHEM,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat S. VAN GEETERUYEN,
kantoor houdende te 1080 BRUSSEL,
Leopold II-laan 180.

tussenkommende partij :

de n.v. CLAESKENS,
die woonplaats kiest bij
advocaat C. GYSEN,
kantoor houdende te 2800 MECHELEN,
Antwerpsesteenweg 18.

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 Greet JANSSENS op 2 augustus 2000 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van de beslissing van 25 april 2000 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Scherpenheuvel-Zichem waarbij aan de n.v. CLAESKENS de vergunning wordt verleend voor het uitbreiden van een bestaande garage na afbraak van een gedeelte van bestaande garage en een oudere woning op een perceel gelegen te Scherpenheuvel-Zichem, Tieltsebaan 81, kadastraal bekend sectie B, nrs. 278/z-s-r-a2;

Gelet op het arrest nr. 93.335 van 16 februari 2001 waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting, op 27 maart 2001 ingediend door de verzoekende partij;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 26 april 2001 ingediend door de n.v. CLAESKENS;

Gelet op de beschikking van 6 juni 2001 die de tussenkomst van de n.v. CLAESKENS toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien de memorie van de tussenkomende partij;

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

Gelet op de beschikking van 11 oktober 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 memories van de verwerende partijen en van de tussenkomende partij;

Gelet op de beschikking van 10 maart 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 11 april 2008;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat F. DE PRETER, die loco advocaat D. LINDEMANS verschijnt voor de verzoekende partij, van advocaat M. BOOGAERTS, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van advocaat W. GILLARD, die loco advocaat S. VAN GEETERUYEN verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat M. WENDRICKX, die loco advocaat C. GYSEN verschijnt voor de tussenkomende 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. De rechtspleging

1.1.1. De tweede verwerende partij vraagt in haar memorie van antwoord om buiten de zaak gesteld te worden, omdat het advies van de gemachtigde ambtenaar niet bindend is.

1.1.2. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat zowel de aanvrager als de verwerende partijen er vanuit zijn gegaan dat de aanvraag betrekking heeft op een perceel dat niet zou zijn begrepen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Wanneer voor het gebied waarin het kwestieuze goed gelegen is, geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling blijkt te bestaan, kan de vergunning, krachtens artikel 43, § 1 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, slechts worden verleend op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar en mits vermelding van het beschikkend gedeelte van het advies in de vergunning zelf. Hieruit volgt dat het beroep tot nietigverklaring van de vergunning tevens moet worden geacht gericht te zijn tegen het eraan voorafgaand advies van de gemachtigde ambtenaar.

Op het verzoek van de tweede verwerende partij om buiten de zaak te worden gesteld, kan bijgevolg niet worden ingegaan.

1.2. Op 10 februari 2005 dient de verzoekster een “aanvullende memorie” in, “na kennisname van de laatste memories van de verwerende partij en de tussenkomende partij”. Aangezien een dergelijk stuk niet in het algemeen procedurereglement is voorzien, dient het uit de debatten te worden geweerd.

2. De gegevens van de zaak

2.1. Op 24 mei 1972 bekomt Ludovicus Goossens de vergunning voor het verkavelen van een grond, palende aan de Tieltsebaan te Messelbroek, kadastraal bekend sectie B, nrs. 278-279, in 2 loten.

In die beslissing wordt onder meer overwogen wat volgt :

“Overwegende vervolgens dat uit stedenbouwkundig standpunt het onderhavig ontwerp niet kan aanvaard worden, omdat zij niet in overeenstemming kan gebracht worden met het open karakter van het desbetreffende gebied; dat een ontwerp, houdende de samenvoeging van loten twee en drie, met dit karakter wel kan overeenkomen; dat alzo een verkavelingsaanvraag van twee percelen in plaats van drie stedenbouwkundig te verantwoorden is;

Overwegende dat de verzoeker ter staving van zijn beroep nieuwe plans heeft ingediend met een meer open bebouwing en een indeling in twee percelen, zodat het karakter van het gebied niet meer wordt geschaad; dat hierdoor de planologische en stedenbouwkundige bezwaren wegvallen; dat het beroep op basis van deze nieuwe plans kan worden ingewilligd”.

De bij deze vergunning horende stedenbouwkundige voorschriften bestemmen lot 1 voor het “behoud van recente woning” en lot 2 voor een “alleenstaande woning met familiaal karakter en landelijk uitzicht” en bepalen tevens de totale vloerindex en woningsdichtheid per hectare.

Op 3 oktober 1988 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Scherpenheuvel-Zichem een wijziging van deze verkavelingsvergunning.

Het bij die vergunning horend gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar luidt als volgt:

“GUNSTIG voor de aangevraagde wijziging inzake inplanting en uitbating van garage met magazijn; inplanting en gabariten zoals voorgesteld.

Alle overige vroeger opgelegde voorwaarden blijven van toepassing”.

De inplanting van de garage met magazijn geschiedt blijkbaar over de grenzen van de twee loten. Op het verkavelingsplan is voor lot 2 een zone voor uitbreiding aangeduid.

2.2. Op 28 november 1988 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Scherpenheuvel-Zichem een regularisatievergunning voor het bouwen van een werkplaats en garage op lot 2, alsmede een vergunning voor een “uitbreiding van werkplaats”, eveneens op lot 2.

Op 9 januari 1989 verleent het college van burgemeester en schepenen een regularisatievergunning voor de bouw van een “magazijn, garage (en) bureel” op lot 1.

Op 25 juni 1990 wordt door het college een nieuwe wijziging van de verkavelingsvergunning verleend, welke enkel betrekking blijkt te hebben op lot 2.

Het bij die vergunning horend gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar luidt als volgt:

“GUNSTIG voor de aangevraagde wijziging tot uitbreiding voor toonzaal met een volume zoals voorgesteld.
Alle overige vroeger opgelegde voorwaarden blijven van toepassing”.

Op 22 december 1990 wordt door het schepencollege voor meergenoemd lot 2 opnieuw een wijziging van de verkavelingsvergunning verleend.

Het bij die vergunning horend gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar luidt als volgt:

“GUNSTIG voor de aangevraagde wijziging tot uitbreiding voor toonzaal met een volume zoals voorgesteld (617,54 m³).
Alle overige vroeger opgelegde voorwaarden blijven van toepassing”.

Op 10 juni 1991 verleent het college van burgemeester en schepenen een vergunning voor de “uitbreiding van garage en bouwen van toonzaal” op lot 2.

2.3. Op 25 januari 2000 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Scherpenheuvel-Zichem een aanvraag in voor het verkrijgen van een bouwvergunning voor “het uitbreiden van de garage + afbraak gedeelte van de bestaande garage en bestaande woning nr. 83”.

Hoewel voornoemde werken enkel betrekking hebben op een grond, gekend als lot 1 van de verkaveling van 24 mei 1972, stelt de bij die aanvraag horende beschrijvende nota dat de grond niet gelegen is in een verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek dient onder meer de huidige verzoekster een bezwaar in.

In zijn gunstig advies van 18 april 2000 stelt de gemachtigde ambtenaar onder meer dat “de bouwplaats is gelegen naast de goedgekeurde niet vervallen verkaveling 193FL66” en dat “de uitbreiding (zich) situeert binnen de 50 m zone landelijk woongebied en de inplanting (aansluit) bij de bestaande bedrijfsgebouwen”.

Op 25 april 2000 verleent het schepencollege de gevraagde vergunning.

Dit is het bestreden besluit.

3. De ontvankelijkheid

3.1. De ontvankelijkheid ratione temporis

3.1.1.1. De verzoekster stelt in haar verzoekschrift dat zij na het indienen van een bezwaarschrift in het kader van het openbaar onderzoek “gedurende enkele maanden (...) van heel deze zaak niets (hoort)”. Zij voegt daar nog het volgende aan toe :

“In de loop van de maand juni merkt zij echter dat er een openbaar onderzoek wordt gehouden voor de milieuvergunning, die hoort bij deze bouwvergunning.

Een vriendin van haar, (...), die samen met haar is opgetreden tegen het B.P.A. Schuttersveld in de hierboven vermelde procedure, gaat dan op 16 juni het dossier inkijken.

Deze persoon heeft toen gemerkt dat de bouwvergunning verleend is, en heeft mevrouw JANSSENS hiervan op de hoogte gebracht”.

3.1.1.2. De tussenkommende partij werpt in haar verzoekschrift tot tussenkomst de volgende exceptie op :

“III.1 Onontvankelijkheid ratione temporis

De bestreden bouwvergunning dateert reeds van 25 april 2000.

Het is niet geloofwaardig, gelet op het bezwaarschrift dat verzoekende partij op 16 februari 2000 heeft ingediend, dat verzoekende partij niet eerder op de hoogte was van de afgeleverde vergunning dan op 16 juni 2000, datum waarop zij notabene een derde persoon het dossier van de milieuvergunningsaanvraag van verzoekster in tussenkomst laat inkijken.

(...)

Verzoekende partij laat echter volkomen na dit te doen! Integendeel blijft zij zeer vaag (in de loop van de maand juni) over het tijdstip dat zij voor het eerst kennis neemt van de bestreden beslissing. Zelfs op dat moment toont zij nog niet de belangstelling om het dossier zelf te gaan inkijken. Het is daarbij niet geloofwaardig dat verzoekende partij na het indienen van haar bezwaarschrift in februari 2000, tot 16 juni 2000 niets doet, zelfs niet om te informeren of er ondertussen een bouwvergunning is afgeleverd.

Naar alle zorgvuldigheid diende verzoekster op regelmatige tijdstippen te informeren naar de stand van zaken van de bouwvergunningsprocedure, minstens om de maand, en zeker met het oog op de ondertussen verlopen termijn van meer dan 75 dagen, termijn waarbinnen het College van Burgemeester en Schepenen diende te beslissen.

De desinteresse van verzoekende partij kan uiteraard niet tot gevolg hebben dat een ondertussen definitief geworden vergunning opnieuw ter discussie zou worden geplaatst.

Zodat de vordering tot nietigverklaring van de bestreden beslissing om de hierboven uiteengezette redenen onontvankelijk is”.

3.1.1.3. De eerste verwerende partij “(sluit) zich (...) integraal (aan) bij de argumentatie van de vrijwillig tussenkomende partij”.

3.1.1.4. In haar memorie van wederantwoord stelt de verzoekster dat de eerste verwerende partij “geenszins (aantoont), noch poogt (...) aan te tonen, dat de verzoekende partij meer dan 60 dagen voor het indienen van het verzoekschrift kennis had van het bestaan, laat staan van de inhoud, van de bestreden beslissing”.

3.1.1.5. De tussenkomende partij argumenteert in dezelfde zin als de eerste verwerende partij.

3.1.2. Bouwvergunningen dienen noch bekendgemaakt, noch aan derden betekend te worden. Voor een derde belanghebbende gaat de termijn waarbinnen hij daartegen met een annulatieberoep kan opkomen, in met de dag waarop hij kennis heeft van de vergunning. Die dag is, hetzij de dag waarop hij een voldoende kennis heeft van het bestaan, de aard en de draagwijdte van de vergunning, hetzij de dag waarop hij kennis heeft kunnen nemen van de vergunning, door binnen een redelijke termijn gebruik te maken van zijn inzagerecht. Deze redelijke termijn gaat in de dag waarop de derde, aan de hand van wat hij kan vaststellen op de plaats waar de vergunde bouwwerken worden uitgevoerd, zich ervan rekenschap dient te geven dat er krachtens het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, voor de uitvoering van die werken een bouwvergunning is vereist, en hij bijgevolg redelijkerwijze moet of kan veronderstellen dat een vergunning is afgegeven.

Het dient te worden vastgesteld dat noch de tussenkomende partij, noch de eerste verwerende partij enig gegeven verstrekken omtrent het tijdstip waarop de werken, op grond van de thans bestreden bouwvergunning, werden aangevat. Evenmin maken zij aannemelijk dat de verzoekster kennis had van de bestreden bouwvergunning, meer dan zestig dagen voor het indienen van haar annulatieberoep. De bewering van de tussenkomende partij dat de verzoekster “zeer vaag (blijft) (...) over het tijdstip dat zij voor het eerst kennis neemt van de bestreden beslissing”, kan niet worden gevolgd, nu de verzoekster in haar verzoekschrift 16 juni aanwijst als datum waarop zij op de hoogte werd gebracht van het feit dat de bouwvergunning werd verleend.

De omstandigheid dat de verzoekster kennis heeft van de bouwaanvraag en dat zij hiertegen een bezwaarschrift heeft ingediend, legt haar niet de verplichting op om zich op regelmatige tijdstippen naar het gemeentehuis te

begeven om aldaar te informeren of de gevraagde vergunning verleend of geweigerd is.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

3.2. Het belang van de verzoekster

3.2.1.1. De tussenkomende partij werpt in haar verzoekschrift tot tussenkomst de volgende exceptie op :

“III.2 Gebrek aan belang in hoofde van verzoekende partij.

Verzoekende partij is - zoals Uw Raad in zijn arrest van 16 februari 2001 vaststelde- gevestigd op 130 meter (vanaf de achtertuin!) van de geplande bouwwerken.

Bovendien zijn deze werken voor haar van op die afstand, door onder meer de andere naburige constructies in de omgeving en door het feit dat de werken voor haar achteraan het bestaande gebouw gebeuren, niet zichtbaar en zal zij ook geen geluidshinder noch bijkomende verkeershinder ondervinden (...).

Er dient ook vastgesteld dat verzoekende partij zich is komen vestigen in de streek op het moment dat het kwestieuze bedrijf reeds in uitbating was.

De bedrijfsactiviteiten zijn door de jaren heen hetzelfde zijn gebleven.

Iemand die zich, zoals in casu, met kennis van zaken komt vestigen in de omgeving van een bedrijf kan zich achteraf niet ernstig beklagen over verdere vergunningen afgeleverd aan dat bedrijf.

Bovendien heeft verzoekende partij jarenlang kunnen leven met de exploitatie van het bedrijf.

Pas in januari 2000 - voor de lokale verkiezingen? - laat zij voor de eerste maal van zich horen. Dit jarenlang stilzitten van verzoekende partij tegen de aan verzoekster in tussenkomst afgeleverde bouw- en verkavelingsvergunningen, leiden tot de conclusie dat verzoekende partij geen geoorloofd en actueel belang heeft bij het instellen van het beroep tegen de nu afgeleverde bouwvergunning die door de eraan verbonden voorwaarden en door de opzet van de uitbreidingsplannen precies elke vorm van hinder zal uitsluiten.

Zodat de vordering bij gebrek aan belang als onontvankelijk dient te worden afgewezen”.

3.2.1.2. De eerste verwerende partij stelt het volgende in haar memorie van antwoord :

“III. AFWEZIGHEID VAN HET VEREISTE BELANG

Dat verzoekende partij dient aan te tonen dat zij voldoende belang zou hebben bij het instellen van huidige vordering;

Aangezien haar perceel niet grenst aan de eigendom van de NV Claeskens waarop de bouwvergunning betrekking heeft;

Dat alle eigenaars van de percelen gelegen binnen een omtrek van 50 meter persoonlijk in kennis werden gesteld;

Aangezien de eigendom van verzoekende partij volledig buiten deze omtrek is gelegen en niet in de onmiddellijke nabijheid ligt doch meer dan 100 meter verder, nota bene gerekend vanaf de achtertuin;

Ten onrechte stelt verzoekende partij dat de vrachtwagens die in het bedrijf zullen worden hersteld een bijkomend zwaar vrachtverkeer zullen genereren in haar straat;

Dit is niet het geval;

Voertuigen die komen vanop de gewestweg kunnen de garage van de NV Claeskens bereiken rechtstreeks via de Tieltsebaan en komen zelfs niet in de buurt van de Haverweide;

De Haverweide waar verzoekende partij woont is verder van de gewestweg afgelegen; de betreffende voertuigen komen zeker niet voorbij de woonplaats van verzoekende partij;

Wat het uitzicht betreft, dit verandert ook weinig of niet : het uitzicht vanuit haar tuin verandert niets wat het voor-uitzicht betreft;

Aangezien zij wat het zij-uitzicht betreft zal uitzien op een groene bufferzone;

Bovendien grenst haar eigendom niet onmiddellijk aan de eigendom van de NV Claeskens waarop bijkomend zal worden gebouwd, doch wel aan het perceel gelegen in agrarisch gebied hetwelk deze bestemming volledig zal behouden;

Teneinde dit te waarborgen werden geen garagepoorten voorzien in de achtergevel van de nieuwe loods en werd uitdrukkelijk opgelegd dat dit gedeelte niet kan worden verhard noch worden gebruikt voor het stallen van voertuigen;

Omwille van het feit dat geen garagepoorten worden voorzien aan de achterzijde van het gebouw, wordt ook geluidshinder tot een absoluut minimum gereduceerd, mocht deze zich al voordoen;

Dat bovendien rekening moet worden gehouden met de bestaande toestand nl. het feit dat de garage reeds sinds jaren gevestigd is op de betrokken plaats;

Gelet op hetgeen voorafgaat is het duidelijk dat verzoekende partij niet het vereiste rechtstreeks noch persoonlijk belang aantoon, zodat haar verzoek onontvankelijk is”.

3.2.1.3. De verzoekster repliceert als volgt in haar memorie van wederantwoord :

“De eerste verwerende partij betwist het belang dat de verzoekende partij zou hebben bij de vernietiging van de bestreden beslissing.

Zij stelt dat er geen sprake kan zijn van hinder.

De eerste verwerende partij blijkt het moeilijk te herstellen en ernstig nadeel te verwarren met het belang. De bestreden beslissing voorziet in een aanzienlijke uitbreiding van een hinderlijk bedrijf dat gevestigd is binnen de onmiddellijke omgeving van de woning van de verzoekende partij. Vanaf de eigendom van de verzoekende partij heeft men rechtstreeks zicht op zowel het bestaande bedrijf als op de uitbreiding.

De verzoekende partij heeft dan ook duidelijk een belang bij de vernietiging van de bestreden beslissing”.

3.2.2. Het wordt niet betwist dat de verzoekster in de onmiddellijke omgeving woont van het perceel waarvoor de bouwvergunning werd verleend. Zij doet daardoor alleen reeds blijken van het rechtens vereiste belang bij de gevraagde vernietiging.

De omstandigheid dat “het uitzicht vanuit haar tuin (...) niets (verandert) wat het voor-uitzicht betreft”, doet daaraan geen afbreuk.

De bewering van de tussenkomen partij dat de “verzoekende partij zich is komen vestigen in de streek op het moment dat het kwestieuze bedrijf reeds in uitbating was” en dat zij “jarenlang (heeft) kunnen leven met de exploitatie van het bedrijf” vermag daar evenmin iets aan te veranderen. De in het verleden reeds verleende vergunningen kunnen, net zomin als het jarenlang gedogen van een bepaalde bedrijfsexploitatie, niet tot gevolg hebben dat daardoor de in de onmiddellijke nabijheid wonende burens de wettigheid van later verleende vergunningen niet meer zouden kunnen betwisten.

De exceptie wordt verworpen.

4. De gegrondheid

4.1.1. De verzoekster voert in haar verzoekschrift in een eerste middel het volgende aan :

“Genomen uit de schending van artikel 159 G.W., artikel 7, 44 en 55 van het Stedenbouwdecreet, gecoördineerd op 22 oktober 1996, van de bestemming agrarisch gebied, vastgelegd door het gewestplan Aarschot-Diest en de verkavelingsvergunning verleend bij koninklijk besluit van 24 mei 1972 en gewijzigd bij besluiten van 3 oktober 1988 en 22 december 1990, en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Doordat de bestreden beslissing een bouwvergunning verleent voor het uitbreiden van een bedrijf met een werkplaats voor het herstellen van vrachtwagens, door afbraak van een gedeelte van een huidige werkplaats en een bestaande woning, en de nieuwe werkplaats gelegen is binnen de verkaveling, vergund op 24 mei 1972 en gewijzigd op 3 oktober 1988 en 22 december 1990, en gedeeltelijk gelegen is in agrarisch gebied.

Terwijl de bestreden beslissing had moeten vaststellen dat de aanvraag strijdig is met de bestemming agrarisch gebied, of minstens strijdig is met de verleende verkavelingsvergunning.

En doordat, de overheid de planologische bestemming van het betrokken bouwperceel onjuist, minstens onzorgvuldig heeft vastgesteld.

Terwijl, de overheid er toe gehouden is met de nodige zorgvuldigheid de planologische bestemming van een bouwperceel te onderzoeken en daarop juist te bepalen.

TOELICHTING

Vooreerst moet er worden opgemerkt dat de gemachtigde ambtenaar er in zijn advies van uitgaat dat de huidige uitbreiding enerzijds volledig gelegen is in landelijk woongebied, en anderzijds volledig buiten de vergunde verkaveling valt.

(...)

Bovendien is ook het linker perceel, waarop de af te breken woning zich bevindt, gelegen in de vergunde verkaveling.

De verkavelingsvergunning van 24 mei 1972 deelt immers duidelijk de grond op in twee kavels, waarvan er één betrekking heeft op een bestaande

woning, en een andere betrekking heeft op een nieuwe woning. Het gaat hier dus niet om een verkavelingsvergunning voor de afsplitsing van één kavel. Er worden immers 2 loten voorzien. Lot 1 valt binnen de verkaveling.

De latere wijzigingen hebben hierin geen verandering gebracht, nu zij stipuleren dat alle voorwaarden van de oorspronkelijke vergunning van toepassing blijven.

(...)”.

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

“Aangezien het bedrijf van de NV Claeskens een historisch gegroeid bedrijf is hetwelk zich situeert op twee aanpalende percelen waarvan het rechtse perceel gelegen is in een goedgekeurde niet vervallen verkaveling; het linkse perceel waar de uitbreiding zich situeert, is niet in deze verkaveling gelegen;
(...)

Aangezien een deel van de bestaande gebouwen weliswaar in een agrarisch gebied gelegen zijn doch zich zoals gezegd situeren binnen de goedgekeurde, niet vervallen verkaveling;

De verkavelingsvergunning werd goedgekeurd bij ministerieel besluit op 24/5/1972. Op 3 oktober 1988 werd een verkavelingswijziging goedgekeurd voor een wijziging inzake inplanting en uitbating van een garage met magazijn. Op 22 december 1990 werd opnieuw een wijziging van deze verkaveling goedgekeurd voor het uitbreiden van een garage met een toonzaal. De bestaande bedrijfsgebouwen voldoen aan de bij de verkavelingsvergunning opgelegde voorschriften;

Dat zulks duidelijk blijkt uit stuk 10 :

- a. Betreft het huidige inplantingsplan (...)
- b. Betreft regularisatie werkplaats, garage ; bouwvergunning dd. 28/11/88
- c. Betreft uitbreiding werkplaats ; bouwvergunning dd. 28/11/88
- d. Betreft regularisatie magazijn, garage, bureel ; bouwvergunning dd. 9/1/89
- e. Betreft uitbreiding van garage met toonzaal ; bouwvergunning dd. 10/6/91

Aangezien uit de bijgevoegde plannen telkens blijkt waar de grens zich bevindt van de opeenvolgende verkavelingsvergunningen;

Dat verwerende partij tevens een uittreksel bijbrengt uit het gewestplan Aarschot-Diest waarop de thans betwiste zone wordt aangeduid : hieruit blijkt waar zich de grens bevindt van het landelijk woongebied;

Dat dan ook onomstotelijk vaststaat dat de voorziene uitbreiding zich wel degelijk volledig situeert binnen het landelijk woongebied;

Dat verzoekende partij dan ook volledig ten onrechte stelt als had de bestreden beslissing moeten vaststellen dat de aanvraag strijdig was met de bestemming agrarisch gebied, of minstens strijdig met de verleende verkavelingsvergunning;

Dat verzoekende partij tevens ten onrechte stelt als zou de overheid de planologische bestemming van het betrokken bouwperceel onjuist, minstens onzorgvuldig hebben vastgesteld;

Aangezien het tegendeel ook uitdrukkelijk blijkt uit het stedenbouwkundig attest nr. 2 dd. 5/10/1999; (...)

Dat het project in overeenstemming is met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Aarschot-Diest; (...)

Door de opgelegde vormgeving en materiaalgebruik zullen de gebouwen zich integreren in de omgeving;

Dat het door verzoekende partij opgeworpen eerste middel in al zijn onderdelen als ongegrond dient te worden afgewezen”.

4.1.3. De tussenkommende partij repliceert het volgende in haar memorie van toelichting :

“IN HOOFDORDE Niet-ontvankelijkheid van het middel vanwege inconsistentie met het tweede middel .

In een eerste middel gaat verzoekende partij er van uit dat de nieuwe bouwvergunning betrekking heeft op een gebied gelegen in "agrarisches gebied" en in een verkaveling om dan te poneren dat de vergunning strijdt met de hierin aangegeven bestemmingen.

In een tweede middel gaat verzoekende partij er van uit dat de nieuwe vergunning betrekking heeft op het gebied in ‘landelijke woonzone’.

Dit kan uiteraard niet. In casu kan men niet aan de ene kant beweren het gaat over agrarisch gebied gaat om in een volgend middel tot de bestemming ‘landelijk woongebied’ aan te voeren.

Eén en ander is niet met elkaar te rijmen en tast de ontvankelijkheid van het eerste middel aan.

Tussenkommende partij besluit dan ook in hoofdorde tot de onontvankelijkheid van het eerste middel.

SUBSIDIAIR Het middel is niet ernstig: Incorrectheid van de vertrekhypothese

De bestaande gebouwen zijn in agrarisch gebied gelegen, maar dan wel in een bestaande, goedgekeurde en niet vervallen verkaveling.

De verkavelingsvergunning werd goedgekeurd bij ministerieel besluit dd. 24 mei 1972. Op 3 oktober 1988 werd een verkavelingswijziging goedgekeurd voor de wijziging inzake inplanting en uitbating van een garage met magazijn. Op 22 december 1990 werd opnieuw een wijziging van deze verkaveling goedgekeurd voor het uitbreiden van een garage met een toonzaal. De bestaande bedrijfsgebouwen voldoen volledig aan de verkavelingsvergunning en werden bovendien in het verleden allen definitief vergund.

Zoals de gemachtigde ambtenaar ten tijde van het advies in verband met de aanvraag van de bouwvergunning reeds stelde, hierin gevolgd door het College van Burgemeester en Schepenen, reeds stelde is de huidige uitbreiding volledig gelegen in landelijk woongebied en buiten de verkaveling.

Dit blijkt ook uit het afgeleverd stedenbouwkundig attest nr. 2 dd. 5 oktober 1999.

Dit is bovendien kennelijk en op eerste zicht vast te stellen aan de hand van het gewestplan Aarschot-Diest en aan de hand van de in het verleden aangepaste verkavelingsvergunning.

Waar verzoekende partij dan ook uitgaat van de ligging in agrarisch gebied en in de verkavelingsvergunning, hanteert zij een foutief uitgangspunt, zoals zij in het tweede middel trouwens zelf aangeeft.

Verzoekende partij dwaalt dan ook manifest bij de formulering van het eerste middel dat bijgevolg als onontvankelijk, minstens als ongegrond moet worden afgewezen”.

4.1.4. De verzoekster antwoordt als volgt in haar memorie van wederantwoord :

“(…)

- Voor de terreinen is ook een verkavelingsvergunning van toepassing.

Waar nu de grens ligt van de verkavelingsvergunning en van het landelijk woongebied is echter op heden nog niet uitgemaakt.

De verzoekende partij heeft de indruk dat de verwerende partijen en Garage Claeskens deze grens naar believen verplaatst, voor zover dit het bedrijf goed uitkomt.

Het standpunt van de verzoekende partij hieromtrent is het volgende:

- 1) men moet op het terrein van garage Claeskens een onderscheid maken tussen de gebouwen die reeds voor de aanvraag aanwezig waren (bestaande gebouwen) en de rest.
- 2) De bestaande gebouwen zijn volledig gelegen in een agrarisch gebied (zie projectie van het gewestplan in het dossier, alsook de bestreden beslissing).
- 3) De grens tussen het landelijk woongebied en het agrarisch gebied ligt volledig ten zuiden van de bestaande bedrijfsgebouwen.
- 4) De huidige uitbreiding sluit aan bij de bestaande gebouwen, en komt voor een gedeelte in de plaats van de bestaande gebouwen.
- 5) De verkavelingsvergunning heeft betrekking op de volledige breedte van het bedrijfsterrein (maar niet de diepte).

Vooraf dit laatste element is van belang

De verzoekende partij heeft in haar gedinginleidend verzoekschrift uiteengezet dat het verkavelingsplan van de verkavelingsvergunning van 24 mei 1972 duidelijk in twee loten voorziet, zodat de voorschriften van deze verkavelingsvergunning, zoals deze later werden gewijzigd, van toepassing zijn op deze twee loten.

De verkavelingsvoorschriften beperken zich dan ook niet tot het terrein met de bestaande gebouwen, maar hebben ook betrekking op het zuidelijke terrein, waarop de huidige uitbreiding wordt voorzien. Uit het middel blijkt duidelijk dat de verzoekende partij aan de bestreden beslissing verwijt dat de bestreden beslissing voor de uitbreiding de verkavelingsvoorschriften niet respecteert.

Het is opmerkelijk om vast te stellen dat de tweede verwerende partij dit aspect van het middel niet beantwoordt, en dat de eerste verwerende partij dit aspect van het middel probeert te ontlopen. Zo stelt de eerste verwerende partij dat 'de bestaande bedrijfsgebouwen voldoen aan de bij de verkavelingsvergunning opgelegde voorschriften', maar in het geheel geen uitspraak doet over het feit dat ook de uitbreiding moet worden getoetst aan deze voorschriften.

Ook garage Claeskens gaat in haar verzoekschrift tot tussenkomst in de schorsingsprocedure niet in op deze problematiek.

Eén en ander bevestigt wat de verzoekende partij reeds lang stelt: de verkavelingsvergunning heeft betrekking op zowel lot 1 als lot 2 van het verkavelingsplan, en dus zowel op de bestaande gebouwen, als op de uitbreiding. Nu de voorschriften die gelden voor lot 1 geen bedrijf toelaten op dit lot, is de bestreden vergunning in strijd met de verleende verkavelingsvergunning.

Het middel is alleen al daarom gegrond.

(...)"

4.1.5. De eerste verwerende partij stelt in haar laatste memorie nog het volgende :

“(…)

Aangezien er immers ten onrechte wordt van uit gegaan dat oorspronkelijk een verkavelingsvergunning zou zijn verleend welke twee loten bevatte;

Het lot 1 dat reeds bebouwd was, was immers uitgesloten uit de verkaveling;

De verkavelingsvergunning werd enkel verleend in functie van het lot 2;

In de verkavelingsvergunningen die thans worden verleend, wordt in het advies steeds uitdrukkelijk melding gemaakt van de loten die worden uitgesloten uit de verkaveling om reden dat ze reeds bebouwd zijn; eerste verwerende partij brengt dienaangaande enkele voorbeelden bij onder stuk 12 van haar aanvullende inventaris; destijds werd zulks niet uitdrukkelijk vermeld doch een perceel dat reeds bebouwd was, was ook toen weliswaar uitgesloten uit de verkaveling;

(...)

Gezien het lot 1 reeds bebouwd was, valt het onder de bevoegdheid van de gemeente en werd het uitgesloten uit de verkaveling;

Aangezien dit uiteraard ook de reden is waarom er naar aanleiding van de bouwaanvraag advies diende te worden gevraagd aan de gemachtigde ambtenaar;

Indien het lot 1 in de verkaveling had gelegen, diende er geen advies te worden gegeven door de gemachtigde ambtenaar;

Dit advies diende echter zowel in het verleden als ook nu te worden gevraagd, waarmee de argumentatie van eerste verwerende partij wordt bijgetreden;

Aangezien ook nogmaals zij verwezen naar de inhoud van het stedenbouwkundig attest nr. 2;

De bestreden beslissing die vergunning verleent voor het uitbreiden van een bestaande garage na afbraak van een gedeelte van bestaande garage en oudere woning, is dan ook niet in strijd met de verkavelingsvergunning afgeleverd bij KB dd. 24 mei 1972”.

4.1.6. De tussenkomende partij stelt in haar laatste memorie nog wat volgt :

“1) ‘Lot 1’ werd niet opgenomen in de oorspronkelijke verkavelingsvergunning

1.

De eerste auditeur verklaart het eerste middel gegrond op basis van de redenering dat de basisvergunning werd verleend voor twee loten, de wijzigingen van deze verkavelingsvoorschriften enkel betrekking hadden op lot 2 en er zodoende in strijd met de verkavelingsvoorschriften een vergunning werd afgeleverd.

Meer in het bijzonder verwijst de heer eerste auditeur naar de vermeende bestemming van lot 1 : ‘behoud van recente woning’.

2.

a) De basisverkaveling afgeleverd bij K.B. dd. 24 mei 1972 stipuleert de volgende stedenbouwkundige voorschriften:

Bestemming: lot 1: behoud van recente woning

lot 2: alleenstaande woning met familiaal karakter en landelijk uitzicht ; 2 bewoonbare niveaus ; max bebouwbare oppervlakte $12 \times 20 = 240 \text{ m}^2$.

Inplanting: minstens 15 m uit as van de weg en op minimum 6m uit zijdelingse perceelsgrenzen.

Brutovloerindex: (...)

Bewoningsdichtheid per ha : (...)

Uit deze stedenbouwkundige voorschriften komt ontegensprekelijk vast te staan dat de verkavelende overheid aangaande het zogenaamde lot 1, nooit de intentie heeft gehad om dit een deel van de verkaveling te maken.

Dit lot is dan ook, zoals dat gebruikelijk is voor reeds bebouwde gedeelten, uit de verkaveling gesloten.

b) Alle stedenbouwkundige voorschriften die in deze verkavelingsvergunning werden opgenomen, waren en zijn niet in overeenstemming met de toenmalige en huidige situatie van het in deze vergunning ongelukkig benoemde lot 1.

Onder andere de voorschriften van inplanting werden reeds op het moment van de verkaveling niet nagekomen daar op het bewuste 'lot 1' reeds een woning was opgetrokken die zich een stuk dicht bij de as van de weg bevond.

Sterker nog, al deze voorschriften kunnen bij lezing van de verkavelingsvergunning op de door de eerste auditeur tot op heden weerhouden wijze ook naar de toekomst toe nooit worden gerealiseerd.

In het voorschrift 'bestemming' werd aangaande het zogenaamde 'lot 1' namelijk gesteld dat de recente woning dient behouden te blijven

Tussenkommende partij benadrukt dat een verkavelingsvergunning voorschriften bevat die op al de toekomstige eigendommen gelijktijdig van toepassing zijn en die derhalve een reglementair karakter hebben (...).

c) Het uitgangspunt als weze lot 1 deel van de oorspronkelijke verkaveling met enkel dit toepasselijke voorschrift, in tegenstelling met alle voorschriften voor lot 2 -waaraan niet was, is en kan worden tegemoet gekomen- zou niet enkel resulteren in een op het moment van de verkaveling reeds bebouwd perceel dat niet voldoet aan de voorschriften doch ook in een perceel waarop enorme beperkingen zouden worden gelegd.

Uit de consequentie van het uitgaan van de premisse dat lot 1 deel uitmaakt van de verkaveling en het voorschrift 'behoud van recente woning' zodoende als stedenbouwkundig voorschrift dient weerhouden te worden, kan worden afgeleid dat zulks nooit de bedoeling van de verschillende overheden kan zijn geweest.

De verkavelingsvergunning verleent het recht te bouwen volgens de erin bepaalde voorschriften.

In casu zou dit neerkomen op het behouden van de 'recente' woning. (Er dient niet te worden verduidelijkt dat deze woning heden al lang niet meer recent te noemen is.)

Zodoende zouden de enige vergunbare handelingen instandhoudingswerken uitmaken, hetgeen uiteraard een zeer ernstige beperking van het eigendomsrecht zou uitmaken zonder dat daar ook maar, gelet op de situatie, enige logische reden voor kan worden naar voor geschoven.

d) Het enige opzet van de verwijzing naar deze woning was aan te geven dat het perceel gelabeld 'lot 2' wordt afgescheiden van het perceel waar de toenmalige recente woning op was opgetrokken.

Dit afgescheiden perceel waar i.t.t. tot het andere perceel, nog geen bebouwing op voorkwam, werd dan opgenomen in de verkavelingsvergunning en onderworpen aan de hierin opgenomen voorschriften.

Zulks komt vaak voor in verkavelingsvergunning en ook dan wordt gesproken van lot 1.

Als bijkomend stuk kunnen recente verkavelingsvergunning ter staving worden aangetroffen.

De mogelijks verwarrende benaming lot 1 gekoppeld aan de niet expliciete vermelding dat het lot wegens bebouwing wordt uitgesloten van de verkaveling, heeft verzoekende partij, hierin verkeerdelijk gevolgd door de eerste auditeur, doen besluiten, in tegenstelling tot hetgeen alle overheden tot op heden aannamen, dat er sprake is van twee loten in de verkaveling, quod certe non.

a) Zoals reeds aangegeven zijn zowel de gemeente als de afdeling stedenbouw er terecht steeds consequent van uitgegaan dat de verkavelingsvergunning enkel sloeg op het perceel dat ongelukkig de term 'lot 2' kreeg opgeplakt.

Zulks kan naast de in deze procedure aangegeven standpunten van beide actoren en de adviezen die in het kader van de in deze procedure aangevochten

vergunning werd verstrekt, tevens worden opgemaakt uit de bewoording die in alle verkavelingswijzigingen en afgeleverde bouwvergunning wordt gegeven aan het betreffende perceel, met name 'enige lot' en zodoende ook op de plannen werd aangeduid.

Tevens kan op verschillende plannen uit het verleden dewelke de bestaande toestand weergaven duidelijk een donkere lijn met de vermelding 'verkaveling' worden aangetroffen. Dit zowel op de plannen aangaande de bouwvergunning dd. 10/6/91 stuk 10.e. uit het bundel van eerste verweerster. Tevens als bijkomend stuk voorzien van markering bijgebracht (...)

Deze afbakening komt perfect overeen met het zogenaamde 'lot 2'.

b) Bovenstaande wordt ontegensprekelijk bewezen door de bouwvergunning dd. 9 januari 1989 tot regularisatie van het magazijn, garage en bureel (...)

Deze vergunning had betrekking op het gedeelte van de constructie dat zich in landelijk woongebied bevindt, op het zogenoemde lot 1.

Op het inplantingsplan zoals gevoegd bij de aanvraag aangaande de in huidige procedure bestreden beslissing, werd deze constructie aangegeven als 'af te breken'.

In deze bouwvergunning dewelke werd afgeleverd na gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar dd. 29 december 1988, kan duidelijk worden gelezen dat het perceel betreffende deze aanvraag NIET GELEGEN IS BINNEN HET GEBIED VAN EEN BEHOORLIJK VERGUNDE VERKAVELING.

Van dit uitgangspunt wordt ook uitgegaan door de gemachtigde ambtenaar in het advies dd. 29 december 1988 omtrent deze vergunning.

Om dit advies werd enkel aangaande dit deel van het te regulariseren/vergunning gedeelte van de constructie verzocht, juist omdat dat het enige gedeelte uitmaakt dat niet in de verkaveling valt.

Dit in tegenstelling tot de quasi simultaan afgeleverde vergunning dd. 28 november 1988 aangaande de constructies die nu deel uitmaken van het op het inplantingsplan aangegeven 'Bestaand gebouw' dewelke zich wel binnen deze verkaveling situeren en in agrarisch gebied liggen. (...)

Hierin wordt duidelijk verwezen naar de verkaveling waarvoor bij koninklijk besluit van 24.05.1972 een vergunning werd verleend.

c) In het stedenbouwkundige attest nr. 2 zoals op 5 oktober 1999 werd afgeleverd aangaande de afbraak van een oudere woning (zijnde de 'recente woning' in de oorspronkelijke verkavelingsvergunning) en de nieuwbouw garage (zijnde de bij vergunning dd. 9 januari 1989 geregulariseerde constructie) wordt buiten de vermelding dat deze constructies op het stukje voorbij de 50 meter grens tov de voorliggende weg na, zich in landelijk woongebied bevinden ook duidelijk aangegeven dat het rechtse perceel (zogenaamde lot 2) gelegen is in een goedgekeurde verkaveling en het linkse perceel (zogenaamde lot 1) niet in de verkaveling is gelegen.

Dit uitgangspunt werd bevestigd in het advies van de gemachtigde ambtenaar dd. 28 september 1999".

4.2.1. De tussenkomende partij kan niet worden gevolgd waar zij stelt dat het eerste middel niet ontvankelijk is "vanwege inconsistentie met het tweede middel".

De loutere omstandigheid dat een middel of een onderdeel ervan is gesteund op een uitgangspunt dat verschillend is van het uitgangspunt waarop een ander middel is gesteund, heeft immers niet tot gevolg dat elk van deze middelen

op zich niet tot een voor de verzoekster nuttige vernietiging van het bestreden besluit kunnen leiden.

Deze exceptie kan niet worden aangenomen.

4.2.2. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat bij koninklijk besluit van 24 mei 1972 aan Ludovicus Goossens een verkavelingsvergunning werd verleend welke twee loten omvatte, en dat de stedenbouwkundige voorschriften van die verkavelingsvergunning werden gewijzigd bij besluiten van het college van burgemeester en schepenen van de stad Scherpenheuvel-Zichem van 3 oktober 1988, 25 juni 1990 en 22 december 1990, doch enkel wat betreft lot 2 van de verkaveling. Aan het bestemmingsvoorschrift van lot 1, zijnde “behoud van recente woning”, werden geen wijzigingen aangebracht.

Het feit dat de stad en de gemachtigde ambtenaar bij het verlenen van wijzigende verkavelingsvergunningen en bouwvergunningen desgevallend een andere mening huldigden, doet aan die vaststelling geen afbreuk.

De bestreden beslissing verleent de vergunning voor “het uitbreiden van een bestaande garage na afbraak van een gedeelte van bestaande garage en een oudere woning” op voornoemd lot 1. Bijgevolg is de bestreden beslissing in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning van 24 mei 1972.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Vernietigd wordt de beslissing van 25 april 2000 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Scherpenheuvel-Zichem waarbij aan de n.v. CLAESKENS de vergunning wordt verleend voor het uitbreiden van een bestaande garage na afbraak van een gedeelte van bestaande garage en een oudere woning op een perceel gelegen te Scherpenheuvel-Zichem, Tieltsebaan 81, kadastraal bekend sectie B, nrs. 278/z-s-r-a2.

Artikel 2.

De kosten van de vordering tot schorsing en van het beroep tot nietigverklaring, bepaald op 347,06 euro, komen ten laste van de verwerende partijen, elk voor de helft.

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 zesentwintig november 2008, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	P. LEFRANC,	staatsraad,
Mevr.	T. TEMMERMAN,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

T. TEMMERMAN.

R. STEVENS.