

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 189.803 van 27 januari 2009
in de zaak A. 134.497/X-11.339.**

In zake : de c.v. SOFTWARE INNOVATIONS,
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 S. VAN GEETERUYEN,
kantoor houdende te 1080 BRUSSEL,
Leopold II laan 180.

DE RAAD VAN STATE, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat de c.v. SOFTWARE INNOVATIONS op 24 maart 2003 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 20 december 2002 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening houdende verwerping van haar beroep ingesteld tegen het besluit van 26 oktober 1999 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant waarbij de vergunning is geweigerd voor het verbouwen van een handelsruimte (gevel en dakuitbouw) op een perceel gelegen te Overijse, Stationsstraat, kadastraal bekend sectie L, nr. 96/a5;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur P. BARRA;

Gelet op de beschikking van 13 februari 2006 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 met verzoek tot voortzetting van de procedure van de verzoekende partij;

Gelet op de beschikking van 19 november 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 19 december 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad P. LEFRANC;

Gehoord de opmerkingen van advocaat V. DEFRAITEUR, die loco advocaat P. JONGBLOET verschijnt voor de verzoekende partij, en van advocaat W. GILLARD, die loco advocaat S. VAN GEETERUYEN 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. Rechtspleging

De laatste memorie van de verwerende partij werd niet bij ter post aangetekende brief verzonden zoals toentertijd voorgeschreven door artikel 84 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zij wordt derhalve uit de debatten geweerd.

2. Feiten

2.1. Op 23 augustus 1998 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij een aanvraag in voor een bouwvergunning strekkende tot “het verbouwen van een handelsruimte (verbouwing gevel + dakuitbouw)” op een perceel gelegen aan de Stationsstraat 32 te Overijse. De aanvraag verduidelijkt dat de oppervlakte en het volume respectievelijk 375m² en 1080m³ vóór de uitvoering van de werken, en respectievelijk 385m² en 1090m³ na de uitvoering van de werken bedragen. In de beschrijvende nota die bij de aanvraag is gevoegd wordt nog het volgende gepreciseerd: “het gebouw is volledig uitgestrekt over het terrein met zijn gelijkvloerse verdieping”.

2.2. Op 28 september 1998 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse de bouwvergunning, zonder het advies van de gemachtigde ambtenaar in te winnen, mits de volgende motivering:

“De bouwplaats is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977, gelegen in woongebied.

De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een bestaand handelspand. De voorziene uitbreiding wordt aan de achterzijde op het platte dak voorzien. Door deze uitbreiding wordt het dak toegankelijk gemaakt en veroorzaakt dit de mogelijkheid tot inkijken bij de burelen. Aan de voorgevel wordt de bestaande winkelvitrine gewijzigd.

Het ontwerp brengt de goede ruimtelijke ordening van het gebied niet in het gedrang. De gevraagde uitbreiding beperkt zich over een kleine oppervlakte ten opzichte van het totale dakoppervlakte.

De materiaalkeuze van de aanvraag sluit goed aan op deze van de bestaande woning.

Aldus GUNSTIG om bovenvernoemde redenen, maar mits de nodige voorzieningen te treffen om inkijk bij de burelen te beletten”.

2.3. Op 19 oktober 1998 schorst de gemachtigde ambtenaar de bouwvergunning wegens strijdigheid met artikel 2 van “het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 16/07/1998 (lees: 1996) en de algemeen geldende en gangbare stedenbouwkundige voorschriften inzake bouwdiepten”:

“- Het ontwerp voorziet het wijzigen van de bestemming van appartementsgebouw naar bure(au)ruimten (zie beschrijvende nota). Dit betekent dat deze aanvraag niet is vrijgesteld van het voorafgaandelijk advies van de gemachtigde ambtenaar volgens het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 16/07/1996 waarbij wonen en bureaufunctie als van elkaar onderscheiden wijzen van gebruik of bestemming worden aanzien.

Door het cre(ë)ren van een dakuitbouw op de eerste verdieping, die toegang geeft tot een plat dak en waarbij volgens de beschrijvende nota eveneens een circulatie wordt gevormd tussen het hoofdgebouw en de opslagruimte achteraan, komt er een bouwdiepte tot stand van ongeveer 30.00m wat onaanvaardbaar is”.

2.4. Op 26 oktober 1998 trekt het college van burgemeester en schepenen de geschorste bouwvergunning van 28 september 1998 in en weigert vervolgens de bouwvergunning onder volgende motivering:

“Gelet op de collegebeslissing dd. 28.09.1998.

Het ontwerp voorziet het wijzigen van de bestemming van appartementsgebouw naar bureauruimten (zie beschrijvende nota). Dit betekent dat deze aanvraag niet is vrijgesteld van het voorafgaandelijk advies van de gemachtigde ambtenaar volgens het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 16/07/1996 waarbij wonen en bureaufunctie als van elkaar onderscheiden wijzen van gebruik of bestemming worden aanzien.

Door het creëren van een dakuitbouw op de eerste verdieping, die toegang geeft tot een plat dak en waarbij volgens de beschrijvende nota eveneens een circulatie wordt gevormd tussen het hoofdgebouw en de opslagruimte achteraan, komt er een bouwdiepte tot stand van ongeveer 30.00m wat onaanvaardbaar is.

De bouwtoelating d.d. 28.09.1998 afgeleverd aan SOFTWARE INNOVATIONS wordt ingetrokken”.

2.5. De toenmalige raadsman van de verzoekende partij schrijft op 26 oktober 1998 aan de gemachtigde ambtenaar dat de bestemmingswijziging “wellicht correct (zal) zijn ten opzichte van de oorspronkelijke bouwaanvraag” maar dat de “verdiepingen van dit pand jaren in gebruik waren als kantoor (...) waardoor er in de praktijk geen enkele bestemmingswijziging heeft plaatsgevonden” en voorts dat “(d)e bouwdiepte (...) heden 38.60m op de gelijkvloerse (verdieping is) en (...) ongewijzigd (blijft)”.

2.6. De verzoekende partij stelt tegen dit weigeringsbesluit op 27 november 1998 beroep in bij de bestendige deputatie. In het beroepschrift wordt onder meer uiteengezet dat de verzoekende partij het betrokken pand “huurt van de vennootschap MAS-ACCOUNT (...) alwaar zij haar winkel en burelen - thans nog gevestigd te Hoeilaart - wenst onder te brengen” en “dat de bestaande bouwdiepte (gelijkvloers) momenteel reeds 38,60 is”, “(d)e eerste verdieping (...) thans bebouwd (is) tot op een diepte van 14,75m en (...) voor het overige (bestaat) uit een dakterras en uit plat dak, met lichtstraat”, “(d)e enige wijziging die aan de eerste verdieping wordt aangebracht, (...) erin (bestaat) dat in het plat dak een toegang wordt gecreëerd naar het gelijkvloers toe zodanig dat via het bureel op de eerste verdieping, over het plat dak (onoverdekte doorgang) toegang verkregen wordt tot de opslagruimte op het gelijkvloers”, en “(a)an de bouwdiepte (...) niets (verandert)”.

2.7. Op 26 oktober 1999 beslist de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant het administratief beroep in te willigen voor wat betreft de wijziging van gebruik en de herinrichting van het uitstalraam en niet in te willigen voor wat betreft de achterbouw (atelier) en de reclame-inrichting onder volgende motivering:

“(…)
(...) dat de bouwwerken werden aangevat en heden in ver gevorderde staat van afwerking zijn;
(...)

Overwegende dat de werken betrekking hebben op een gesloten bebouwing, ingeplant langs de Stationsstraat; dat het hoofd(ge)bouw bestaat uit drie bouwlagen en een plat dak; dat zich, aansluitend op dit hoofdgebouw, een achterbouw bevindt, die aan de achterzijde uitgaat op een weg, parallel aan de Stationsstraat; dat het merendeel van de eigendommen aan de Stationsstraat langs deze parallelweg een toegang verschaft wordt tot autobergplaatsen; dat op de eerste percelen, vanaf de kruising met de Gebroeders Danhieuxstraat, waar de Stationsstraat en de parallelweg het minste van elkaar verwijderd liggen, een bebouwing op de volledige diepte van het perceel werd verwezenlijkt; dat ook het eigendom, voorwerp van dit beroep, hiertoe behoort; (...)

Overwegende dat het eigenlijke weigeringsmotief betrekking heeft op de verwezenlijkte bouwdiepte, die als overdreven dient te worden beschouwd; dat in dit verband door beroeper wordt gewezen op het feit dat de bouwdiepte reeds bestaande was en in feite niet wordt vermeerderd; dat uit de inlichtingen ingewonnen bij de gemeente blijkt dat voor het perceel grond een bouwvergunning bekend is van 11 april 1972; dat volgens het plan, gevoegd bij de bouwvergunning, het hoofdgebouw een bouwdiepte heeft van 12 meter; dat aansluitend bij het hoofdgebouw een achterbouw werd voorzien, met een diepte van 7,80 meter; dat de toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers aldus 19,80 meter bedraagt;

Overwegende dat de thans uitgevoerde bouwdiepte, in tegenstelling tot de bouwvergunning van 11 april 1972, gemiddeld ± 37 meter bedraagt; dat immers de gehele diepte van het perceel werd volgebouwd; dat dergelijke bouwdiepte, in de aaneengesloten bebouwing van de dorpskern, naar algemene begrippen inzake stedenbouwkundige ordening, als overdreven moet worden beschouwd; dat het geheel volbouwen van het perceel daarenboven leidt tot een maximale terreinbezetting, waardoor er geen enkele mogelijkheid is tot enige groenaanleg in de tuinstrook; dat een minimale begroening van de tuinstroken als een absolute voorwaarde geldt om tot een kwalitatieve woonomgeving te komen; (...)

Overwegende dat, gelet op wat voorafgaat, er geen bezwaar is omtrent de wijziging van gebruik en het uitstalraam; dat daarentegen de verwezenlijkte bouwdiepte en de reclame-inrichting op de voorgevel in strijd zijn met een goede stedenbouwkundige aanleg van de plaats; (...)."

2.8. De verzoekende partij stelt op 2 december 1999 beroep in bij de Vlaamse regering tegen dit besluit "in zoverre deze beslissing aan beroepster de bouwvergunning weigert voor wat betreft het aanbrengen van een achterbouw (atelier) en een reclame-inrichting". In het beroepschrift laat zij onder meer gelden dat "inmiddels (...) in dit gebouw haar winkel en burelen (zijn) ondergebracht", daartoe "enkel verbouwingswerken en herinrichtingswerkzaamheden vereist (waren)", en "geen wijziging (werd) aangebracht aan de bestaande bouwdiepte die reeds sinds lange tijd bij het kadaster bekend was".

2.9. Bij proces-verbaal van 4 juli 2001 wordt vastgesteld dat de aangevraagde werken "grotendeels" zijn uitgevoerd en dat de huidige bouwdiepte "ongeveer gemiddeld 37.00m" bedraagt terwijl "(u)it de bouwvergunning van

11 april 1972 blijkt dat de toegelaten bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping 19.80m bedraagt”.

2.10. Op 29 augustus 2001 neemt de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur met toepassing van het toen geldende artikel 158 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna : DORO), een besluit tot weigering van vergelijk.

2.11. Met het bestreden besluit van 20 december 2002 verwerpt de bevoegde minister het beroep van de verzoekende partij mits volgende motivering:

“Overwegende dat uit het stedenbouwkundig-technisch onderzoek blijkt dat de oorspronkelijke bouwvergunning dateert van 11 april 1972; dat betrokken project over een totale bouwdiepte van 19,80 m op het gelijkvloers mocht beschikken; dat ondertussen het gebouw werd uitgebreid tot de volledige perceelsdiepte van circa 37,00 m; dat een dergelijke terreinbezetting stedenbouwkundig onaanvaardbaar is; dat appellant stelt dat in de onmiddellijke omgeving nog dergelijke diepe bebouwing voorkomt; dat evenwel in de directe nabijheid geen volledige perceelsinname opvalt; dat dergelijke grote terreinbezetting de plaatselijke aanleg niet ten goede komt;

Overwegende dat de geplande werken aan de etalage en de gebruikswijziging ervan stedenbouwkundig te verantwoorden zijn; dat de bouwplannen van de reclame-inrichting niet duidelijk aangeven hoe deze constructie zal afgewerkt en verlicht worden;

Overwegende dat het standpunt van de bestendige deputatie kan gevolgd worden; dat de aanvraag voor de herinrichting van het uitstalraam kan aanvaard worden; dat evenwel de regularisatie van de verbouwingswerken en de reclame-inrichting niet kunnen vergund worden; dat het beroep van de particulier wordt verworpen”.

3. Ontvankelijkheid

3.1. Ambtshalve moet worden onderzocht of de verzoekende partij doet blijken van het rechtens vereiste belang.

3.2. Ingeval er essentiële wijzigingen aan de oorspronkelijk aan het college van burgemeester en schepenen voorgelegde plannen worden aangebracht nadat beroep werd ingesteld op grond van artikel 53 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet), kunnen noch de deputatie, noch de bevoegde minister zich over die wijzigingen uitspreken aangezien luidens -het bij artikel 171 DORO opgeheven- artikel 42 van hetzelfde decreet, en vanaf 1 mei 2000 luidens artikel 52, § 1 van dat decreet, de beschikking op bouw aanvragen in de eerste plaats aan het college van burgemeester en schepenen is opgedragen en, buiten het in artikel 53, § 1 van het

gecoördineerde decreet bedoelde geval, waarin het college van burgemeester en schepenen verzuimt zich binnen de gestelde termijn over de vergunningsaanvraag uit te spreken, door geen andere overheid over een vergunningsaanvraag beslist kan worden zonder dat eerst de gemeente erover uitspraak heeft gedaan. Daaruit volgt dat, ingeval er essentiële wijzigingen aan de oorspronkelijke aan het college voorgelegde bouwplannen worden aangebracht nadat beroep werd ingesteld op grond van artikel 53 van het gecoördineerde decreet, naar gelang van het geval, de deputatie en/of de minister zich over de aldus gewijzigde bouwplannen niet mogen uitspreken.

3.3. Te dezen is de initiële aanvraag voor het verbouwen van de gevel en het aanbrengen van een dakuitbouw, na het besluit van 26 oktober 1998 van het college van burgemeester en schepenen, een aanvraag geworden die strekt tot het behoud van de zonder vergunning uitgevoerde werken, handelingen en/of wijzigingen en tot beveiliging van de verzoekende partij tegen eventuele strafrechtelijke gevolgen wegens het behoud van de zonder vergunning uitgevoerde werken, handelingen en/of wijzigingen die de aanvrager krachtens artikel 51, derde lid van het gecoördineerde decreet, zoals gewijzigd bij artikel 9 van het decreet van 8 maart 2002 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, vanaf 23 maart 2002 ertoe noopte in de gewijzigde aanvraag nauwkeurig te vermelden welke werken, handelingen en/of wijzigingen werden uitgevoerd, verricht of voortgezet zonder vergunning en voor welke van die werken, handelingen en/of wijzigingen een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd. In dat opzicht is de initiële aanvraag van de verzoekende partij in de loop van de administratieve beroepsprocedure essentieel gewijzigd. De bewering van de verzoekende partij dat “het voorwerp van de vergunning (...) nooit (is) veranderd” doet niets af aan de voorgaande vaststelling.

3.4. Uit het voorafgaande volgt dat, bij een eventuele vernietiging van het bestreden besluit, de verwerende partij alleen zou kunnen vaststellen dat zij, omwille van de essentiële wijziging van de bouwaanvraag in de loop van de administratieve beroepsprocedure, niet bevoegd is om zich over die aanvraag uit te spreken. Daaruit volgt dat de verzoekende partij geen belang heeft bij de gevraagde vernietiging.

3.5. Het beroep is onontvankelijk.

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zevenentwintig januari 2009, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	P. LEFRANC,	staatsraad,
	J. VAN NIEUWENHOVE,	staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

G. SCHEVENEELS.

R. STEVENS.