

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 189.930 van 29 januari 2009
in de zaak A. 73.551/X-7273.**

In zake : Rudy AERTS,
die woonplaats kiest bij
advocaat G. BUELENS,
kantoor houdende te 2800 MECHELEN,
Nekkerspoelstraat 97

tegen :

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

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

Gezien het verzoekschrift dat Rudy AERTS op 12 maart 1997 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 23 december 1996 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening houdende inwilliging van het beroep van de gemachtigde ambtenaar en vernietiging van het besluit van 4 april 1996 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen waarbij het beroep tegen de beslissing van 28 augustus 1995 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver tot weigering van de vergunning voor het verbouwen van een woning op een perceel gelegen te Sint-Katelijne-Waver, Scheerslei, kadastraal bekend sectie B, nr. 386/b, wordt ingewilligd;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door adjunct-auditeur
T. DE WAELE;

Gelet op de beschikking van 20 juni 2001 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 verzoekende partij;

Gelet op de beschikking van 14 oktober 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 7 november 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad S. DE TAEYE;

Gehoord de opmerkingen van advocaat S. VANDE VOORDE, die loco advocaat G. BUELENS verschijnt voor de verzoekende partij, en van advocaat J. CLAES, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur T. DE WAELE;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De feiten

1.1. De b.v.b.a. “Rudy Aerts, Freelance Informaticus”, waarvan de verzoeker zaakvoerder is, is sedert 1995 eigenaar van een “oude woning met grond”, gelegen aan de Scheerslei 2 te Onze-Lieve-Vrouw-Waver, deelgemeente van Sint-Katelijne-Waver. Het goed werd gekocht van de ouders van de verzoeker.

De eigendom is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 juni 1976 vastgestelde gewestplan Mechelen gelegen in agrarisch gebied.

1.2. Voor de aankoop van het voormelde goed, diende de verzoeker bij de gemeentelijke overheid een aanvraag in tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest nr. 1.

Op 29 augustus 1994 wordt hem dit attest verleend, onder de volgende bewoordingen :

“Er zou een bouwvergunning kunnen worden verkregen onder de volgende voorwaarden, voor op dat perceel uit te voeren werken of te verrichten handelingen.

Inlichtingen verstrekt door de gemachtigde ambtenaar (Bestuur van de Stedebouw en de Ruimtelijke Ordening) :

- Overwegende dat het voorgelegde dossier volledig is;
- Overwegende dat de voorliggende weg voldoende uitgerust is gelet op de plaatselijke toestand;
- Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan;
- Overwegende dat de aanvraag verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;
- Overwegende dat de bouwplaats gelegen is in een agrarisch gebied volgens het vastgestelde gewestplan;
- Overwegende dat volgens het decreet van 23.6.93 (BS 12.8.93) slechts mag worden afgeweken van de voorschriften van het ontwerp-gewestplan of gewestplan op voorwaarde dat het een verbouwing betreft van een bestaand vergund gebouw op dezelfde plaats, dat de verbouwing geen oppervlaktevermeerdering noch volumevermeerdering inhoudt en dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad;

Ingevolge het decreet van 23.6.93 kan deze bestaande woning in agrarisch gebied nog slechts verbouwd worden zonder volume- of oppervlaktevermeerdering. De bijgebouwen, behalve eventueel de garage rechts, dienen gesloopt te worden gezien hun slechte fysische toestand. Dit alles onder voorbehoud van het openbaar onderzoek en het advies van de Dienst Ordening Platteland (116/63/453).

Advies van het gemeentebestuur : Voor eensluidend advies”.

1.3. Op 16 januari 1995 dient de verzoeker bij het gemeentebestuur van Sint-Katelijne-Waver een aanvraag in om de woning te verbouwen. Blijkens de plannen en de bijgevoegde documenten zal de “vervallen schuur” die tegen de woning is aangebouwd, worden afgebroken, en zal de verbouwing van de woning zelf resulteren in een reductie van het bouwvolume van 446,77 m³ tot 445,96 m³.

Volgens de verzoeker is deze aanvraag “geheel conform” het voormelde stedenbouwkundig attest. Ook de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen komt tot de bevinding “dat de aanvraag volledig conform het stedenbouwkundig attest is”.

1.4. Bij besluit van 28 augustus 1995 wordt de vergunning door het college van burgemeester en schepenen van Sint-Katelijne-Waver geweigerd.

Het besluit bevestigt dat het openbaar onderzoek geen bezwaren opleverde, maar baseert zich op de tekst van het ongunstig advies dat de gemachtigde ambtenaar over de aanvraag heeft uitgebracht en dat luidt als volgt :

- “– Overwegende dat de bouwplaats gelegen is in een agrarisch gebied volgens het vastgestelde gewestplan;
- Overwegende dat volgens het decreet van 13.7.94 (BS 17.9.94) slechts mag worden afgeweken van de voorschriften van een ontwerp-gewestplan of gewestplan voor het uitbreiden van een bestaande, vergunde woning op voorwaarde dat de uitbreiding, met inbegrip van de

bijgebouwen, leidt tot een maximale vermeerdering van het bouwvolume met 20 % en op voorwaarde dat het totale bouwvolume na uitbreiding maximum 700 m³ bedraagt;

- Gelet op het ongunstig advies dd. 7.4.1995 van de Administratie Milieu, Natuur-, Land- en Waterbeheer, Afdeling Land;
- Overwegende dat de bestaande constructie niet als een bestaande vergunde woning kan worden beschouwd. In de bouwvergunning dd. 7.8.1978 werd immers als voorwaarde opgenomen 'de bestaande oude woning (nr. 387 L 2) wordt omgevormd tot bedrijfsgebouw ofwel gesloopt binnen de 6 maanden na het betrekken van de nieuwe woning'.

ONGUNSTIG : de bouwvergunning moet worden geweigerd (352.901)".

1.5. Op 19 september 1995 tekent de verzoeker tegen de voormelde weigeringsbeslissing administratief beroep aan bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen.

1.6. Op 4 april 1996 willigt de bestendige deputatie verzoekers beroep in en wordt de gevraagde vergunning verleend op grond van de volgende motieven :

"Overwegende dat het terrein volgens het gewestplan Mechelen, vastgesteld bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976, in agrarisch gebied gelegen is; dat dit gebied voor de landbouw in de ruime zin bestemd is; dat agrarisch gebied enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, naast verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en tevens para-agrarische bedrijven mag bevatten;

Overwegende dat het terrein aan een verharde gemeenteweg paalt;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 7 augustus 1978 aan de heer Frans Aerts vergunning tot het bouwen van een tuinderswoning op een terrein, gelegen Scheerslei, sectie B, nr. 386 b verleend heeft, op voorwaarde dat de woning op 14 m uit de as van de Scheerslei bij de bestaande bedrijfsgebouwen zou ingeplant worden en op voorwaarde dat de bestaande oude woning tot bedrijfsgebouw zou omgevormd worden of binnen de 6 maanden na het betrekken van de nieuwe woning zou gesloopt worden; dat de voorliggende aanvraag het verbouwen van die oude woning in functie van een residentiële woning bij afwijking van het gewestplan beoogt;

Overwegende dat het openbaar onderzoek dat door het college van burgemeester en schepenen ter gelegenheid van de aanvraag gehouden is, geen aanleiding tot bezwaren gegeven heeft;

Overwegende dat het kader waarin de aanvraag tot stand gekomen is, dient benadrukt te worden; dat de heer Rudy Aerts, beroeper, op 29 augustus 1994 een gunstig stedenbouwkundig attest voor de verbouwing van het oude gebouw verkreeg - in strijd met de bovenvermelde bouwvergunning - op voorwaarde dat de verbouwing noch een oppervlakte-, noch een volumevermeerdering meebracht; dat de beroeper het gebouw met grond tengevolge van dit stedenbouwkundig attest aankocht; dat noch het stedenbouwkundig attest (uitgereikt op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar), noch de aankoopakte gewag maakten van de voor het aanpalend gebouw op 7 augustus 1978 verleende bouwvergunning; dat reeds op 16 januari 1995 - dit is binnen de geldigheidstermijn van het stedenbouwkundig attest - een ontvangstbewijs van de bouwaanvraag werd afgeleverd;

Overwegende dat uit het voorgaande duidelijk blijkt dat de heer Rudy Aerts door de gemeente verkeerdelijk is ingelicht; dat het gunstig stedenbouwkundig attest niet had mogen afgeleverd worden, doch in hoofde van de aanvrager van de vergunning een zeker vertrouwen heeft gewekt, vertrouwen waarop hij ter goeder trouw is voortgegaan; dat het verstrekken van verkeerde informatie weliswaar nog geen recht op een bouwvergunning doet ontstaan, doch in casu kan gesteld worden dat het vertrouwensbeginsel en de rechtszekerheid, beide aanvaard als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zijn geschaad; dat de aanvraag volledig conform het stedenbouwkundig attest is; dat het bestaande bouwvolume van 446,77 m³ zelfs tot 445,96 m³ gereduceerd wordt;

Overwegende dat de aanvraag ook voldoet aan de bepalingen van het decreet van 13 juli 1994 houdende wijziging van artikel 79 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw; dat dit decreet het verbouwen binnen het bestaande bouwvolume bij afwijking van het gewestplan toestaat;

Overwegende dat het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, departement leefmilieu en infrastructuur, administratie milieu-, natuur-, land- en waterbeheer, afdeling land te Antwerpen op 7 april 1995 ongunstig advies over de aanvraag uitgebracht heeft;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 23 oktober 1995 gunstig advies over het beroep uitgebracht heeft”.

1.7. Op 14 mei 1996 dient de gemachtigde ambtenaar tegen het voormelde vergunningsbesluit administratief beroep in. Als “reden” voor het beroep wordt het volgende opgegeven :

“De bestaande constructie kan niet als een bestaande vergunde woning beschouwd worden. In de bouwvergunning dd 7.8.78 werd immers als voorwaarde opgenomen, de bestaande oude woning (nr 387 1 2) wordt omgevormd tot bedrijfsgebouw ofwel gesloopt binnen de 6 maanden na het betrekken van de nieuwe woning”.

1.8. Bij besluit van 23 december 1996 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening wordt het beroep ingewilligd en wordt de door de bestendige deputatie genomen vergunningsbeslissing vernietigd.

Dit is het bestreden besluit.

De minister motiveert zijn besluit als volgt :

“Overwegende dat de vader van huidige aanvrager, de heer Frans Aerts, op 7 augustus 1978 bouwvergunning verkreeg tot het oprichten van een tuinderswoning voor het terrein toen gekend onder kadasternummer 386 b, sectie B; dat deze vergunning onder voorwaarde 2 stipuleerde ‘de bestaande oude woning (nr. 387 l 2) wordt omgevormd tot bedrijfsgebouw ofwel gesloopt binnen de zes maanden na het betrekken van de nieuwe woning.’; dat deze voorwaarde duidelijk opgelegd werd aan de toenmalige bouwheer, en niet aan een derde;

Overwegende dat huidige aanvraag juist gaat over de ‘woningtransformatie’ van bedoelde woning onder kadasternummer 387 1 2; dat deze constructie

duidelijk dus niet tot bedrijfsgebouw is omgevormd of gesloopt; dat het hier bijgevolg niet gaat over een bestaand vergund gebouw;

Overwegende dat voor betreffend perceel nr. 387 1 2, de heer Rudi Aerts op 29 augustus 1994 een stedenbouwkundig attest nr. 1 verkreeg, waarin onder meer werd gesteld dat van de voorschriften van het gewestplan mag worden afgeweken 'op voorwaarde dat het een verbouwing betreft van een bestaand vergund gebouw op dezelfde plaats;' dat ook het expliciete voorbehoud werd gemaakt van het openbaar onderzoek en van het advies van de Dienst Ordening van het Platteland;

Overwegende dat volgens de aanvrager begin 1995 een deel van het oorspronkelijke eigendom, met name de te verbouwen constructie met voor- en achtergrond over een oppervlakte van circa 5 are, van vader op zoon werd verkocht; dat dit gebeurde in de onderstelde zekerheid dat het stedenbouwkundig attest nr. 1 de verbouwing van bedoelde woning toeliet; dat binnen het jaar na afgifte van het stedenbouwkundig attest, op 11 januari 1995, huidige bouwaanvraag werd ingediend;

Overwegende dat de grond volgens het gewestplan Mechelen, vastgesteld bij koninklijk besluit van 5 juni 1976, gelegen is in het agrarisch gebied; dat zulk gebied, overeenkomstig artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, bestemd is voor de landbouw in de ruime zin en behoudens bijzondere bepalingen enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven mag bevatten; dat het verbouwen van een residentiële woning in strijd is met deze planologische voorzieningen;

Overwegende dat de vastgestelde gewestplannen verordenende kracht bezitten en bindend zijn zowel voor de particulier die op een perceel wenst te bouwen als voor de vergunningverlenende overheid, en dat ervan slechts kan worden afgeweken op de wijze door de wet v(oo)rzien; dat artikel 79 van de stedenbouwwet, ingevoegd door het decreet van 28 juni 1984 en laatst gewijzigd bij decreet van 13 juli 1994, stelt dat bij het verlenen van een gunstig advies de gemachtigde ambtenaar mag afwijken van de voorschriften van een ontwerp-gewestplan of gewestplan indien de aanvraag betrekking heeft op hetzij het verbouwen van een bestaand vergund gebouw binnen het bestaande bouwvolume en niet betrekking hebbend op het volledig herbouwen, hetzij het uitbreiden van een bestaand vergund gebouw met uitzondering van woningbouw met een gebouw of een vaste inrichting op de voorwaarde dat de uitbreiding het noodzakelijk gevolg is van overeenkomstig het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning voorgeschreven algemene, sectoriële of bijzondere voorwaarden strekkende tot het bevorderen van de kwaliteit van het leefmilieu, hetzij het uitbreiden van een vergunde woning, waarbij deze laatste uitbreiding met inbegrip van de bijgebouwen slechts kan leiden tot een maximale vermeerdering van het bouwvolume met 20 % en waarbij het totale bouwvolume na uitbreiding maximum 700 m³ bedraagt; dat deze afwijking bovendien slechts kan verleend worden op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad, hetgeen betekent dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de voorziene verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort; dat dergelijke aanvraag in het agrarisch gebied naast een openbaar onderzoek ook onderworpen is aan het advies van Afdeling Landinrichting en -beheer van de Administratie Milieu-, Natuur- en Landinrichting;

Overwegende dat bij het openbaar onderzoek geen bezwaren zijn ingediend; dat de Administratie Milieu-, Natuur- en Landinrichting op 7 april 1995 stelde

dat ‘.. de verbouwing slechts kan gedoogd worden indien de rechtsaanpalende woning niet gebouwd is ter vervanging van de woonst waarover deze aanvraag handelt;’

Overwegende dat de particulier zijn aanvraag in de eerste plaats steunt op de te verwachten rechtszekerheid van vermeld stedenbouwkundig attest nr. 1; dat dit stedenbouwkundig attest evenwel zeer voorwaardelijk was gesteld; dat anderzijds de overheid bij de afgifte van dit attest niet de precaire vergunningstoestand van bedoelde constructie heeft vermeld noch de uitwerking van de bouwvergunning van 7 april 1978 verder heeft opgevolgd;

Overwegende nochtans dat tegen deze bouwvergunning de heer Frans Aerts geen verder beroep heeft ingesteld, en dus geacht wordt de voorwaarde van deze bouwtoelating te aanvaarden en te honoreren; dat deze beperking aan de bouwvergunning overigens terdege was verantwoord binnen de intentie van de overheid geen twee woningen bij één enkel tuindersbedrijf te laten voortbestaan, dit in volledige overeenstemming met de planologische voorschriften;

Overwegende dat aan de specifieke voorwaarden van het stedenbouwkundig attest niet is voldaan, met name gaat het niet om een als dusdanig vergund gebouw en is ook het advies van het Bestuur Landinrichting in feite negatief; dat verder een algemeen voorbehoud tot nader onderzoek bij de definitieve aanvraag steeds in dergelijk attest expliciet is opgenomen; dat in deze omstandigheden het stedenbouwkundig attest geenszins automatisch recht geeft op vergunning maar dat de aanvraag opnieuw in haar geheel en ten gronde dient onderzocht;

Overwegende overigens dat de stelling van de raadsman van de aanvrager, met name dat de heer Rudi Aerts niet kon weten van een vroegere stedenbouwkundige voorwaarde aan ‘derden’ opgelegd, hier moeilijk kan gevolgd worden, daar het juist gaat om het kwestieuze gebouw dat van vader op zoon werd verkocht;

Overwegende dat de planologische strijdigheid van de aanvraag met de bindende planologische voorschriften vaststaat; dat artikel 79 van de stedenbouwwet, de enige mogelijkheid om van (de) gebiedsbestemming van het gewestplan af te wijken, hier evenmin toepasbaar is omdat het gaat om een niet vergund gebouw; dat dan ook geen bouwtoelating kan gegeven worden en dat de gemachtigde ambtenaar met reden hoger beroep heeft ingesteld”.

2. De ontvankelijkheid van het beroep

2.1. De aangevoerde exceptie

De verwerende partij voert in haar memorie van antwoord de volgende exceptie aan:

“Afwezigheid in hoofde van verzoekende partij van het wettelijk vereiste belang bij de gevorderde vernietiging;

Huidige betwisting betreft een gebouw op een terrein eertijds (o.a. in 1978) gekend onder kadasternummer 386 b, sectie B, nu gekend onder kadasternummer 387 1 2;

Verwerende partij stelt vast dat dit perceel in 1995 door de ouders van verzoekende partij werd verkocht aan een B.V.B.A. RUDY AERTS, FREELANCE INFORMATICUS, met maatschappelijke zetel op het adres van

verzoekende partij, B.V.B.A. waarvan verzoekende partij én diens echtgenote statutaire zaakvoerders zijn;

De eigenaar van het perceel in kwestie is dus niet verzoekende partij, doch de vennootschap;

De bouwaanvraag dateert van 16 januari 1995;

Deze bouwaanvraag werd ingediend door huidige verzoekende partij, evenwel niet in zijn hoedanigheid van statutaire zaakvoerder van de vennootschap;

Dit wordt trouwens bevestigd door de vermeldingen op de bijgevoegde plans: 'bouwheer: Rudy en Linda AERTS - DE VROE';

Verwerende partij is op dit ogenblik alleen in het bezit van een fotocopie van de verkoopakte van de ouders, t.t.z. AERTS-VAN BERCKELAER aan de B.V.B.A. RUDY AERTS, FREELANCE INFORMATICUS, die evenwel alleen het jaar 1995 vermeldt, doch niet maand en dag;

Vaststaat evenwel dat de bouwaanvraag ofwel door de ouders AERTS-VAN BERCKELAER dan wel door de vennootschap had moeten gebeuren;

Voor bouw- en gelijkgestelde werken moet de aanvrager verklaren dat hij eigenaar is van de grond of houder van een bouwrecht (zie model-aanvraag als bijlage gehecht aan het M.B. samenstelling dossier bouwaanvraag);

Dit was en is nog steeds niet het geval;

Wat de bouwaanvraag betreft is de overheid niet verplicht de verklaring van de aanvrager op haar waarachtigheid te onderzoeken;

Aldus werd in het vervolg van de vergunningsprocedure door de Overheid verder gehandeld met verzoekende partij;

Niettemin blijkt hieruit dat verzoekende partij het wettelijk vereiste belang ontbeert:(...)”.

2.2. Beoordeling

Een rechtsvordering waarmee wordt beoogd een voordeel dat werd geweigerd alsnog te verkrijgen, kan in beginsel alleen worden ingesteld door diegene die op dat voordeel aanspraak kan maken. De verzoeker is geen eigenaar van het kwestieuze goed, noch toont hij aan hierop enig zakelijk recht te kunnen doen gelden. Hij kan geen vordering instellen die erop gericht is een aanspraak die hem niet toebehoort, in casu het verkrijgen van een vergunning voor het verbouwen van dit goed, alsnog gerealiseerd te zien worden. De verzoeker beschikt bijgevolg niet over de vereiste hoedanigheid om het beroep tot vernietiging in te stellen.

De exceptie is gegrond.

**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 negenentwintig januari 2009, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. CLEMENT,	staatsraad,
	S. DE TAEYE,	staatsraad,
Mevr.	T. TEMMERMAN,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

T. TEMMERMAN.

R. STEVENS.