RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 196.883 van 13 oktober 2009
in de zaak A. 147.600/X-11.761.

In zake : Pauwel VAN HOUT,
wonende te 1840 LONDERZEEL,
Molenstraat 57

tegen :

de gemeente LONDERZEEL,
die woonplaats kiest bij
advocaat D. LINDEMANS,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Keizerslaan 3.

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

Gezien het verzoekschrift dat Pauwel VAN HOUT op 12 februari 2004 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 8 september 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Londerzeel waarbij aan de n.v. BRICOMARKT de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het uitvoeren van technische werken op een perceel gelegen te Londerzeel, Molenstraat 3, kadastraal bekend sectie F, nr. 247/p;

Gelet op het arrest nr. 133.813 van 13 juli 2004 waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting, op 31 augustus 2004 ingediend door Pauwel VAN HOUT;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur S. DE TAEYE;

Gelet op de beschikking van 15 maart 2007 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;

Gelet op de beschikking van 25 mei 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 12 juni 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad J. VAN NIEUWENHOVE;

Gehoord de opmerkingen van Pauwel VAN HOUT, die in persoon verschijnt, en van advocaat F. DE PRETER, die loco advocaat D. LINDEMANS verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord adjunct-auditeur A. VAN DEN BROECK, daartoe gemachtigd bij besluit van 31 oktober 2008 van de adjunct-auditeur-generaal, in haar eensluidend advies;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. <u>De feiten</u>

1.1. Op 26 augustus 2002 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Londerzeel een stedenbouwkundige vergunning aan de n.v. BRICOMARKT voor het oprichten van een opslagplaats op een perceel, gelegen aan de Molenstraat 3 te Londerzeel, kadastraal bekend sectie F, nr. 247/p.

Het aanleggen van een bufferbekken voor regenwater wordt opgelegd als voorwaarde bij de vergunning.

1.2. Op 28 augustus 2003 vraagt de n.v. BRICOMARKT een stedenbouwkundige vergunning voor de ontdubbeling van de regenwaterbuffer, de verplaatsing van een watertank en de inplanting van een ondergronds technisch lokaal. De reeds vergunde regenwaterbuffer wordt gebruikt voor de opvang van regenwater afkomstig van het gebouw, terwijl de tweede regenwaterbuffer wordt voorzien ter hoogte van de scheiding met perceel 251/b/2 en bestemd is voor de opvang van regenwater afkomstig van de verhardingen.

Het betrokken terrein is overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven of gebied voor kleine en middelgrote ondernemingen.

1.3. Op 8 september 2003 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Londerzeel de gevraagde en thans bestreden stedenbouwkundige vergunning.

1.4. De verzoeker is eigenaar en bewoner van een woning met tuin gelegen aan de Molenstraat 57 te Londerzeel.

1.5. Op 8 december 2003 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Londerzeel aan de verzoeker een stedenbouwkundige vergunning voor terreinaanlegwerken. De werken beogen de verhoging van de tuin tot het niveau van de omliggende terreinen, de aanleg van een waterpoel voor de opvang van water op eigen terrein en het aanplanten van wilgen.

2. De ontvankelijkheid

2.1. Exceptie van niet-ontvankelijkheid wegens gemis aan belang

2.1.1. De verzoeker voert in zijn verzoekschrift aan dat de werken onmiddellijk achter zijn eigendom gebeuren, waardoor hij doet blijken van het vereiste belang.

2.1.2. De verwerende partij betwist niet dat de verzoeker als onmiddellijke omwonende belang heeft bij de vernietiging van de vergunning. De verzoeker ondervindt echter geen nadeel door de uitvoering van de werken. Het bufferbekken verhindert juist wateroverlast in de tuin van de verzoeker.

2.1.3. In de memorie van wederantwoord repliceert de verzoeker dat hij alleen al door het feit dat hij in de onmiddellijke omgeving woont van het perceel waarvoor de stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd, beschikt over het rechtens vereiste belang.

2.1.4. In de laatste memorie werpt de verwerende partij nog op dat het waterbekken vrijgesteld is van stedenbouwkundige vergunning. Het bewuste gebouw is vergund en de aanleg van een infiltratiebed is niet langer vergunningsplichtig. De vernietiging van de bestreden beslissing brengt bijgevolg geen voordeel mee voor de verzoeker.

2.1.5. Volgens het bestreden besluit is het vergunde waterbekken gelegen aan de toegangsweg op 2 meter van de perceelsgrens, achter het terrein van de verzoeker. Uit de gegevens van het dossier blijkt tevens dat de eigendom van de verzoeker onmiddellijk paalt aan het bouwperceel. Daardoor alleen reeds doet hij blijken van het rechtens vereiste belang. De argumentatie van de verwerende partij dat de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit aan de verzoeker geen nadeel berokkent, neemt niet weg dat de verzoeker ook andere nadelen aanvoert dan wateroverlast, die door de verwerende partij niet worden betwist.

De in het bestreden besluit vergunde werken hebben niet alleen betrekking op de ontdubbeling van de regenwaterbuffer, maar ook op een ondergrondse tank en kelderruimte. De argumentatie van de verwerende partij dat het bufferbekken niet vergunningsplichtig is en de verzoeker hierdoor zijn belang verliest, gaat bijgevolg niet op.

2.1.6. De exceptie is niet gegrond.

2.2. <u>Exceptie van niet-ontvankelijkheid ratione temporis</u>

2.2.1. In zijn verzoekschrift stelt de verzoeker dat hij op 15 december 2003 vaststelde dat er werkzaamheden werden opgestart achter zijn tuin die niet gedekt waren door de stedenbouwkundige vergunning van 26 augustus 2002, waarna hij onmiddellijk inlichtingen heeft ingewonnen bij de gemeente. Het verzoekschrift werd tijdig ingediend.

2.2.2. De verwerende partij voert aan dat het personeel van de technische dienst in de loop van september 2003 aan de echtgenote van de verzoeker, die architect is en beroepshalve regelmatig de technische dienst bezoekt, terloops heeft gezegd dat een vergunning was afgeleverd voor de aanleg van een wachtbekken achter het perceel. De verwerende partij heeft hiervoor geen ander bewijs dan het woord van haar beambte, dat staat tegenover dat van de verzoeker.

2.2.3. De bestreden stedenbouwkundige vergunning moest noch bekendgemaakt, noch aan derden betekend worden, zodat krachtens artikel 4 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, de beroepstermijn van zestig dagen ingaat met de dag waarop de verzoekende partij er kennis van heeft gehad of geacht moet worden er kennis van te hebben gehad.

Het mag evenwel niet in de macht van een potentiële verzoeker liggen, wanneer hij in de mogelijkheid is kennis te nemen van de bestuurshandeling die hij eventueel met een annulatieberoep wenst te bestrijden, die kennisneming voor onbepaalde tijd uit te stellen en daardoor de aanvangsdatum van de termijn van beroep willekeurig te verschuiven, zodat de rechtsgeldigheid en het voortbestaan van de bedoelde bestuurshandeling buiten weten, zowel van de overheid van wie zij uitgaat, als van alle andere belanghebbenden, in het ongewisse wordt gehouden, met alle nadelige gevolgen vandien.

Het beginsel volgens hetwelk voorkomen moet worden dat de gelding van administratieve beslissingen te lang onzeker blijft, en dat aan voormeld artikel 4 van de procedureregeling ten grondslag ligt, eensdeels, en de noodzaak van een evenwichtige bescherming van de belangen én van de bouwheer én van de omwonenden en andere belanghebbende personen, anderdeels, brengen mee dat degene die meent te worden benadeeld door een stedenbouwkundige vergunning en die het bestaan van de vergunning moet vermoeden, de verplichting heeft om binnen een redelijke termijn gebruik te maken van de mogelijkheid om ten gemeentehuize kennis te nemen van de inhoud van de afgegeven stedenbouwkundige vergunning, bijvoorbeeld van de mogelijkheid die hem door het toentertijd geldende artikel 2 van het koninklijk besluit van 22 oktober 1971 tot uitvoering van artikel 63 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw werd geboden om ten gemeentehuize kennis te nemen van de inhoud van de afgegeven stedenbouwkundige vergunning.

Eens die redelijke termijn is verstreken, neemt de termijn van 60 dagen om een annulatieberoep in te dienen, een aanvang. Het is zaak van de partij die opwerpt dat de verzoeker kennis had of had kunnen hebben van een bestuurshandeling, het bewijs daarvan te leveren.

2.2.4. De verwerende partij brengt geen sluitend en controleerbaar bewijs aan dat de verzoeker reeds voor 15 december 2003 op de hoogte was van de stedenbouwkundige vergunning. Zij beperkt zich tot de argumentatie dat het personeel van de technische dienst in de loop van september 2003 de echtgenote van

de verzoeker op de hoogte heeft gesteld van een vergunning voor de aanleg van een wachtbekken en dat zij hiervoor over geen ander bewijs beschikt dan het woord van haar beambte. Gelet op het precaire karakter van deze argumentatie wordt de verzoeker geacht eerst op 15 december 2003 kennis te hebben genomen van de stedenbouwkundige vergunning, zodat het beroep tot nietigverklaring tijdig werd ingesteld.

2.2.5. De exceptie is niet gegrond.

3. <u>Ten gronde</u>

3.1. In een eerste onderdeel van het tweede middel wordt de schending aangevoerd van artikel 43 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna : het gecoördineerde decreet), van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 tot bepaling van de werken en handelingen vrijgesteld van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van de materiële motiveringsplicht, van het zorgvuldigheidsbeginsel en van artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

De verzoeker stelt dat het te dezen niet gaat om de verbouwing of de uitbreiding van een bestaand, vergund industrieel of ambachtelijk gebouw, maar om een “afwijking van een vergund, maar nog niet bestaand gebouw”. Het college van burgemeester en schepenen had in die omstandigheid het advies van de gemachtigde ambtenaar moeten inwinnen.

3.2. De verwerende partij repliceert dat de werken werden uitgevoerd in een zone voor kleine en middelgrote ondernemingen, dat het gaat om een aanpassing aan een bestaande vergunde opslagplaats en dat de aanpassing geen wijziging met zich meebrengt van de functie van het gebouw. Het advies van de gemachtigde ambtenaar was bijgevolg niet vereist.

3.3. De verzoeker dupliceert dat artikel 7 van het besluit van 5 mei 2000 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar bepaalt dat het moet gaan om verbouwings- en uitbreidingswerkzaamheden aan een vergund en bestaand gebouw

en dat de betreffende opslagplaats niet bestond op het ogenblik van de bestreden beslissing. De werkzaamheden waarvoor in het bestreden besluit een vergunning werd afgeleverd, zijn verspreid en zijn volledig losgekoppeld van de opslagplaats. De werkzaamheden kunnen bijgevolg niet worden beschouwd als fysiek geïntegreerde uitbreidingswerken of als verbouwingswerken.

3.4. Overeenkomstig artikel 43, § 1, eerste lid van het gecoördineerde decreet kan voor het betrokken perceel enkel een bouwvergunning worden verleend op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar. Artikel 43, § 1, tweede lid van hetzelfde decreet machtigt de Vlaamse regering de gevallen te bepalen waarin dat advies niet is vereist.

Artikel 7, 1/ van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar luidt als volgt:

> "Art. 7. Het advies van de gemachtigde ambtenaar is niet vereist voor de volgende handelingen en werken volgens het gewestplan gelegen in industriegebied, gebied voor vervuilende industrie, gebied voor milieubelastende industrie, gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemeningen:
>
> 1/ de verbouwings- en uitbreidingswerkzaamheden aan een bestaand, vergund industrieel of ambachtelijk bedrijf voorzover ze geen wijziging van de industriële of ambachtelijke functie van het gebouw met zich meebrengen, voorzover de hoogte van de gebouwen en de installaties beperkt blijft tot de afstand vanaf dat punt van het gebouw tot de perceelgrenzen en voorzover de uitbreiding een fysisch geïntegreerd deel uitmaakt van het bestaande gebouwcomplex.
>
> Een eventuele uitbreiding van het bouwvolume mag maximaal 100% van het oorspronkelijk volume bedragen".

3.5. De verklarende nota bij de vergunningsaanvraag van 26 augustus 2002 maakt enkel melding van "de vergunde bouwaanvraag" en stelt dat er "slechts een kleine wijziging tegen over de reeds vergunde bouwaanvraag" werd aangevraagd. Uit de foto's noch uit de bestreden beslissing blijkt dat er sprake is van een bestaande loods. In tegenstelling tot wat de verwerende partij voorhoudt, hebben de werken, op het ogenblik van het bestreden besluit, geen betrekking op een bestaand gebouw. Er is bijgevolg niet voldaan aan de door artikel 7, 1/ van het voornoemde besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 opgelegde voorwaarden om te zijn vrijgesteld van het advies van de gemachtigde ambtenaar.

3.6. In het bestreden besluit wordt gesteld dat het advies van de gemachtigde ambtenaar niet is vereist "gezien de geringe aanpassingen van het

oorspronkelijk dossier". De vrijstelling van het advies van de gemachtigde ambtenaar over de er op volgende bouwaanvraag is evenwel enkel mogelijk voor zover (onder meer) het ontwerp beantwoordt aan de schetstekening en aan de bepalingen van het stedenbouwkundig attest, overeenkomstig artikel 3, 1/, c) van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar. Wanneer het college van burgemeester en schepenen uitspraak moet doen over een stedenbouwkundige vergunning die afwijkt van de oorspronkelijke vergunning, moet het eerst het advies van de gemachtigde ambtenaar over de bouwaanvraag inwinnen. Dat de aanpassing gering is, zoals in het bestreden besluit geformuleerd, doet niet ter zake.

3.7. Het eerste onderdeel van het tweede middel is gegrond.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 8 september 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Londerzeel waarbij aan de n.v. BRICOMARKT de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het uitvoeren van technische werken op een perceel gelegen te Londerzeel, Molenstraat 3, kadastraal bekend sectie F, nr. 247/p.

Artikel 2.

De kosten van de vordering tot schorsing en van het beroep tot nietigverklaring, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

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

de HH.	R. STEVENS,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	J. VAN NIEUWENHOVE,	staatsraad,
Mevr.	S. DE CLERCQ,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

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