

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 200.548 van 5 februari 2010
in de zaak A. 85.191/X-9061.**

In zake: Annie VANREYTEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Koen Geelen
kantoor houdend te 3500 HASSELT
Gouverneur Roppesingel 131
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

1. de stad HASSELT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Hugo Lamon
kantoor houdend te 3500 HASSELT
de Schiervellaan 23
bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Bart Knaeps
kantoor houdend te 3500 HASSELT
Willekensmolenstraat 72/1-2
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij:

Raoul KUYCKX
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Wim Mertens
kantoor houdend te 3580 BERINGEN
Scheigoorstraat 5
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 2 juli 1999, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 22 april 1999 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt waarbij aan Raoul KUYCKX de bouwvergunning wordt verleend voor de restauratie en het verbouwen van een hoeve op een perceel gelegen

te Hasselt, Trekschurenstraat, kadastraal bekend sectie E, nr. 658/1 en van het gunstig advies van 12 april 1999 van de gemachtigde ambtenaar.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 86.102 van 20 maart 2000 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen verworpen.

De verzoekende partij heeft een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

De verwerende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkomen partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 18 oktober 2000. De tussenkomen partij heeft een memorie ingediend.

Auditeur Tom De Waele heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een laatste memorie ingediend. De verwerende partijen hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 23 oktober 2009.

Staatsraad Johan Bovin heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Hugo Lamon, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, advocaat Elke Baillien, die loco advocaat Bart Knaeps verschijnt voor de tweede verwerende partij, en advocaat Joris Gebruers, die loco advocaat Wim Mertens verschijnt voor de tussenkomen partij, zijn gehoord.

Auditeur Tom De Waele heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. Op 28 januari 1999 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een bouwaanvraag in voor het restaureren en het verbouwen van een hoeve gelegen te Hasselt, Trekschurenstraat 237, op een perceel kadastraal bekend sectie E, nr. 658/l.

Blijkens de plannen wordt de bestaande bedrijfswoonst ingericht als verblijfsgelegenheid, worden de aan de andere kant van de binnenkoer gelegen stallingen en bergplaatsen ingericht als een volwaardige woonst en worden op de plaats van het bakhuis een tuinberging en een carport voorzien.

Het betrokken perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Hasselt-Genk, vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 april 1979, tot op een diepte van 50 meter vanaf de straatkant gelegen in woongebied met landelijk karakter en voor het overige in agrarisch gebied. De gebouwen zelf zijn volledig in woongebied met landelijk karakter gelegen.

3.2. De verzoekster woont op het adres Trekschurenstraat 227, in de onmiddellijke nabijheid van het betrokken perceel en is er ook eigenaar van percelen grond.

3.3. Het college van burgemeester en schepenen brengt op 11 februari 1999 een gunstig preadvies uit over de aanvraag.

3.4. De gemachtigde ambtenaar verleent op 12 april 1999 een gunstig advies, mits de toegang tot de openbare weg beperkt blijft tot een breedte van maximum 3 meter en de dolomietverharding beperkt blijft tot de nodige inritverharding (tot maximum 7 meter breedte links voor de carport), dit op grond van de overwegingen “dat door de vorm en afmeting van het perceel en door het samengaan met de omgeving, het voorgestelde aanvaardbaar is voor wat de verbouwing van de woning en schuur betreft, doch niet wat de bijkomende carport betreft”, dat “de verbouwing/renovatie voorziet in het behoud van de bestaande volumes en het architecturaal karakter en dat de voorgestelde twee

woongelegenheden ruimtelijk hier te verantwoorden zijn” en dat “de gewijzigde toegang tot de carport beantwoordt aan de eerder geformuleerde bezwaren”.

3.5. Bij besluit van 22 april 1999 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt de gevraagde vergunning.

Dit besluit is gemotiveerd als volgt:

- “Het betreft de renovatie van een bestaande vakwerkhoeve. De restauratie behoudt de vakwerkstructuur van deze hoeve. Een tweewoonst in de hoeve is aanvaardbaar gezien de grootte van de hoeve en gezien de stallingen omgevormd worden tot woongelegenheid. De renovatie is hedendaags met respect voor het karakter van de vakwerkhoeve.
- Bovendien worden de motivatie en de besluiten van de gemachtigde ambtenaar door het college van burgemeester en schepenen volledig bijgetreden en hiermee als herhaald beschouwd”.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

4.1. De tussenkomenende partij werpt een exceptie van niet ontvankelijkheid *ratione temporis* op, welke zij uiteenzet als volgt:

“Het verzoekschrift tot schorsing en het annulatieverzoekschrift werden vermoedelijk aangetekend verzonden op 02.07.1999 naar de Afdeling Administratie bij de Raad van State.

Verzoeker stelt dat verzoekende partij reeds op 26.04.1999 op de hoogte was van de alhier bestreden bouwvergunning van 22.04.1999.

De bouwvergunning werd toen immers door verzoeker aangeplakt hetgeen blijkt uit de bijgaande getuigenverklaringen waarin uitdrukkelijk wordt gesteld dat de bouwvergunning zichtbaar aangebracht was op de werf.

Aangezien onder de getuigen zich de buur aan de linkerzijde van het perceel van verzoeker en de eigenaar van de aanpalende bouwpercelen bevinden, hetgeen er reeds op wijst dat er een duidelijke en algemene bekendheid van een bouwvergunning was.

Verzoeker meent met deze het bestaan van voldoende kennis in hoofde van verzoekende partij bewezen te hebben.

Verzoeker zelf is op die dag tevens begonnen met de voorbereidende werken die er duidelijk op wezen dat er een bouwvergunning nodig was. Dit heeft verzoekende partij ook gezien !

Verzoeker stelt dan ook dat de verzoekende partij meer dan 60 dagen voorafgaand aan het verzoekschrift tot nietigverklaring feitelijke kennis had van de bouwvergunning.

Dienvolgens is het verzoekschrift tot nietigverklaring *ratione temporis* onontvankelijk”.

4.2.1. De bestreden bouwvergunning diende noch bekendgemaakt, noch aan derden betekend te 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 (hierna: het algemeen

procedurereglement), 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 verzoekende partij liggen, wanneer zij in de mogelijkheid is kennis te nemen van de bestuurshandeling die zij eventueel met een annulatieberoep wenst te bestrijden, die kennisneming voor onbepaalde tijd uit te stellen en aldus 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 worden 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 het voormelde artikel 4 van het algemeen procedurereglement ten grondslag ligt, eensdeels, en de noodzaak van een evenwichtige bescherming van de belangen én van de bouwheer én van de omwonenden en van andere belanghebbende personen, anderdeels, brengen met zich mee dat degene die meent te worden benadeeld door een bouwvergunning en die het bestaan van die vergunning moet vermoeden, de verplichting heeft om binnen een redelijke termijn gebruik te maken van de hem ter beschikking staande middelen om kennis te nemen van de inhoud van de afgegeven bouwvergunning, onder meer 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, gewijzigd bij de wetten van 22 april 1970 en 22 december 1970 werd geboden om ten gemeentehuize kennis te nemen van de inhoud van de afgegeven bouwvergunning.

Het is zaak van de partij die aanvoert dat het beroep laattijdig is, het bewijs te leveren van het tijdstip waarop de verzoekende partij kennis had of kon hebben van de mogelijke afgifte van de bestreden vergunning.

4.2.2. De aanplakking van de bouwvergunning op het terrein is geen bekendmaking in de zin van het voormelde artikel 4 van het algemeen procedurereglement en doet op zich de beroepstermijn niet ingaan.

De tussenkomende partij beweert maar toont niet aan dat de verzoekster meer dan 60 dagen voor het instellen van het annulatieberoep kennis had of had kunnen hebben van het bestreden besluit.

4.2.3. De exceptie wordt verworpen.

V. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

5.1. In een eerste middel voert de verzoekster de schending aan “van het begrip goede ruimtelijke ordening vermeld in art. 43 van het Decreet betreffende de ruimtelijke ordening en de Stedenbouw, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en meer in het bijzonder de verplichting van de overheid dat gewekte gerechtvaardigde verwachtingen van de Burger in de regel moeten gehonoreerd worden”,

“Doordat de bouwvergunning de facto toelaat dat een nieuwe tweewoonst wordt opgetrokken op de rand van de openbare weg, zonder een bouwvrije zone van 9 meter tot de rand van de weg in acht te nemen; doordat de bouwvergunning de facto het optrekken van een nieuwe tweewoonst toelaat op een te klein perceel en doordat de bouwvergunning de facto toelaat dat een nieuwe tweewoonst in een open bebouwing wordt opgetrokken op 30 cm. van de perceelsgrens.

Terwijl, eerste onderdeel, art. 43 Decreet betreffende de ruimtelijke ordening inhoudt dat enkel bouwvergunningen kunnen afgegeven worden die overeenstemmen met de goede ruimtelijke ordening en terwijl de overheid verplicht is om een vaste lijn in haar vergunningslijn ook aan te houden bij de afgifte van soortgelijke vergunningen.

toelichting bij het middel

Het middel gaat uit van de vaststelling dat er aan het echtpaar Kuyckx-Fabry een vergunning werd gegeven die weliswaar benoemd is als een vergunning voor de restauratie en de verbouwing van een bestaande hoeve, doch die in realiteit bestaat in een vergunning voor het volledig herbouwen van de betrokken hoeve en de omvorming ervan tot een tweewoonst.

Bij nazicht van de goedgekeurde plannen zal de Raad van State vaststellen dat op de plannen voorzien dat van de bestaande gebouwen slechts een klein deel van de buitenmuren behouden blijft. Het gaat om een klein deel van de buitenmuur van het rechtergebouw (gevel aan de straat) en een klein deel van de binnenmuur. Daarnaast moet een groter deel van het linkergebouw worden behouden.

De verzoekende partij schat dat van alle buitenmuren er ongeveer 20 % behouden blijft. Daarnaast kan er op gewezen worden dat alle binnenmuren verdwijnen. Bovendien moet er op gewezen worden dat er onder alle muren een nieuwe fundering (voorheen was er geen fundering) zal worden aangebracht.

Voor een dergelijke aanvraag kan men niet meer spreken van een verbouwing en een restauratie, doch dient men te spreken van volledige herbouw, hetgeen betekent dat er een nieuwbouw wordt geplaatst. De verzoekende partij verwijst daartoe o.m. naar art. 166 § 1 lid 5 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening (Belg.

Staatsbl., 8 juni 1999) waarin een geschikte norm wordt bepaald wat onder verbouwing kan worden verstaan.

Er is slechts een verbouwing wanneer minstens volgende elementen behouden blijven : 60 % van de buitenmuren, de dakvorm en het aantal bouwlagen. De aanvraag van het echtpaar Kuyckx-Fabry beantwoordt hier niet aan (in de marge wijst de verzoekende partij er op dat ook de dakvorm van het rechtergebouw en het aantal bouwlagen van het rechtergebouw, werden gewijzigd).

M.a.w. de aanvraag van het echtpaar Kuyckx-Fabry is geen aanvraag tot het bekomen van een vergunning om te verbouwen, doch om volledig te herbouwen.

De verzoekende partij vreest trouwens dat de aanvraag met opzet zo is opgesteld om de verwerende partij te misleiden. Het echtpaar Kuyckx-Fabry wist zeer goed dat zij geen vergunning zouden kunnen krijgen voor een volledig herbouwen van de hoeve, zodat zij een aanvraag hebben ingediend om de hoeve te restaureren en te verbouwen. De ware bedoeling van het echtpaar Kuyckx-Fabry blijkt echter uit het feit dat zij na het bekomen van de bouwvergunning de betrokken hoeve volledig hebben afgebroken en vanaf de grond (zelfs van in de grond - er is een nieuwe fundering gegoten) volledig opnieuw gebouwd hebben.

Het is duidelijk dat gelet op de inplanting van het gebouw er nooit een vergunning kon afgegeven worden voor het herbouwen van de betrokken woning. De verzoekende partij wijst daarvoor op volgende elementen :

- > de woning wordt opgetrokken op de rand van de openbare weg. Dit in tegenstelling tot alle andere door de verwerende partij vergunde woningen in de Trekschurenstraat. Al de door de verwerende partij vergunde op te trekken woningen dienden 12 meter uit de as van de weg te worden gebouwd, zodat er een bouwvrije strook ontstond van 9 meter tot de rand van de Trekschurenstraat.
De verwerende partij heeft derhalve bij alle bewoners van de Trekschurenstraat de gerechtvaardigde verwachting gewekt dat wanneer er een woning wordt opgetrokken, deze eveneens op 12 meter uit de as van de weg moeten worden opgetrokken. Deze verwachting werd in casu niet gehonoreerd.
- > de woning wordt opgetrokken op 30 centimeter van de perceelsgrens tussen de percelen van het echtpaar Kuyckx-Fabry en het perceel waarvan de verzoekende partij onverdeelde mede-eigenaar is.
- > de woning wordt opgetrokken op een kleine uitstulping van een perceel dat volledig eigendom is van het echtpaar Kuyckx-Fabry. Het gedeelte waarop de hoeve wordt herbouwd heeft een diepte van 10 meter en een breedte van 25 meter. Op dit ultra kleine perceel wordt toegelaten dat twee gebouwen worden opgetrokken die zullen dienen om 2 gezinnen in te huisvesten. Het leek logischer dat de vergunning was verleend voor het bouwen van dezelfde woning op het grote perceel ernaast dat eveneens eigendom is van het echtpaar Kuyckx-Fabry.
- > de woning wordt opgetrokken op een kleine uitstulping van een perceel met een diepte van 10 meter dat gelegen is voor het perceel waarvan de verzoekende partij onverdeeld eigenaar is. Op die wijze wordt een goede herschikking van alle percelen op een definitieve wijze onmogelijk gemaakt. De verzoekende partij had reeds met de vorige eigenaar van het perceel Kuyckx-Fabry een herverdeling van de percelen willen overeenkomen. De herverdeling strekte er toe om over de volledige breedte van de percelen tot aan de woning van de verzoekende partij, een reeks grote bouwpercelen te verkavelen, met een voldoende bouwdiepte, die een bebouwing in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening zou mogelijk maken.

Door de bouwvergunning die toelaat een nieuwe tweewoonst op te trekken op een voorliggend klein stuk, wordt dergelijke herschikking minstens voor verscheidene decennia onmogelijk gemaakt.

- > de bouwvergunning laat toe dat een bestaande hoeve omgevormd wordt tot een tweewoonst, waarin vensters worden geplaatst, die rechtstreeks uitzicht nemen op de eigendom van de verzoekende partij (...).

Al deze elementen samen tonen aan dat de afgeleverde bouwvergunning in geen enkel opzicht kan stroken met het begrip ‘goede ruimtelijke ordening’ welk begrip zowel de eerste als de tweede verwerende partij dienen te respecteren bij het afgeven van respectievelijk een bouwvergunning dan wel een gunstig advies.

Geen enkele redelijke overheid zou een dergelijke bouwaanvraag kunnen kwalificeren als overeenstemmend met de goede ruimtelijke ordening. De in het middel aangehaalde bepalingen zijn dan ook geschonden”.

Beoordeling

5.2. Voor het gebied, waarin het betrokken bouwperceel is gelegen, bestaat geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan. Het maakt evenmin deel uit van een vergunde niet vervallen verkaveling. In die omstandigheden is het de taak van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening, overeenkomstig een beginsel dat kan worden afgeleid uit artikel 43, § 2, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of de aanvraag tot het verkrijgen van een bouwvergunning al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede plaatselijke aanleg. De Raad van State vermag zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke aanleg niet in de plaats te stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

5.3. In zoverre de verzoekster aanvoert dat de vergunningsaanvraag in strijd met het bepaalde in artikel 166, § 1, vijfde lid van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening als een “verbouwing” werd gekwalificeerd en niet als een “volledig herbouwen” van de hoeve, dient te worden vastgesteld dat het bestreden besluit werd genomen vóór de

inwerkingtreding van dit decreet en dat de eventuele strijdigheid met de voormelde bepaling derhalve niet dienstig kan worden ingeroepen. Daarenboven heeft de bedoelde bepaling betrekking op zonevreemde bouwwerken, hetgeen te dezen niet het geval is aangezien de betrokken hoeve volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Hasselt-Genk is gelegen in woongebied en de vergunningaanvraag een verbouwing en restauratie beoogt met het oog op bewoning.

5.4. Bij de beoordeling van het middel kan er evenmin rekening mee worden gehouden dat de betrokken hoeve volledig zou zijn afgebroken en opnieuw herbouwd, aangezien de bestreden bouwvergunning niet voorziet in een volledige afbraak, maar in het behoud van de op de plannen aangeduide delen. De verzoekster brengt ook geen afdoende argumenten bij waaruit kan blijken dat de vergunningverlenende overheid over de inhoud van de aanvraag zou zijn misleid.

5.5. De argumentatie van de verzoekster met betrekking tot de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke aanleg wanneer deze een volledige afbraak en het herbouwen van de hoeve zou hebben ingehouden en de “gewekte gerechtvaardigde verwachtingen”, is dan ook niet relevant bij het onderzoek van de vraag of de vergunningverlenende overheid te dezen de grenzen van de haar toegekende appreciatiebevoegdheid zou hebben overschreden.

5.6. Het middel is niet gegrond.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

5.7. In een tweede middel voert de verzoekster de schending aan van artikel 678 van het Burgerlijk Wetboek,

“Doordat de bestreden bouwvergunning toelaat dat er in de achtergevel op nauwelijks 30 cm. van de perceelsgrens met het perceel van de verzoekende partij, twee vensters worden aangebracht in de woning van het echtpaar Kuyckx-Fabry die toelaten een rechtstreeks zicht te nemen op het erf van de verzoekende partij;

Terwijl art. 678 B.W. bepaalt dat men op het erf van zijn nabuur geen rechtstreeks uitzicht mag hebben tenzij er een afstand van 19 decimeter is tussen de muur waarvan men dit zicht neemt en het betrokken erf”.

Beoordeling

5.8. Bouwvergunningen worden verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten.

 Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten bij uitsluiting tot de bevoegdheid van de rechtbanken.

 De Raad van State is derhalve niet bevoegd om hierover uitspraak te doen.

5.9. In de memorie van wederantwoord stelt de verzoekster dat niet wordt gevraagd om uitspraak te doen over de schending van een subjectief recht als dusdanig, maar dat de geschonden geachte bepaling van het Burgerlijk Wetboek is ingegeven door de bekommernis om het evenwicht tussen naburige erven te behouden, dat de verwerende partijen niet betwisten dat artikel 678 van het Burgerlijk Wetboek werd geschonden en dat op die wijze eveneens de goede ruimtelijke ordening werd geschonden.

 Als zodanig geeft de verzoekster aan het middel een nieuwe grondslag, die zij reeds in het verzoekschrift had kunnen aanvoeren. Het middel als zodanig geherformuleerd is niet ontvankelijk.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 347,06 euro.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 123,95 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vijf februari 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
met bijstand van	
Tiny Temmerman,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Tiny Temmerman

Roger Stevens