

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 210.625 van 24 januari 2011
in de zaak A. 186.803/X-14.643.**

In zake : de b.v.b.a. T&E BELGIUM
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Peter Flamey en Gregory Verhelst
 kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
 Jan Van Rijswijcklaan 16
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN

Tussenkommende partij :

de gemeente SCHOTEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Yves Loix
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Mechelsesteenweg 27
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 23 januari 2008, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 31 oktober 2007 van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen houdende, eensdeels, de verwerping van het beroep van de verzoekende partij tegen het besluit van 6 februari 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten waarbij de vergunning wordt geweigerd voor het wijzigen van de bestemming wonen naar handel voor een perceel gelegen te Schoten, Molenbaan 86, kadastraal bekend sectie A, nr. 32/B/53, en anderdeels, de weigering tot afgifte van de voormelde vergunning.

II. Verloop van de rechtspleging

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

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 16 september 2008. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De tussenkomende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 14 januari 2011.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sofie Van Noten, die loco advocaten Peter Flamey en Gregory Verhelst verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Christophe Smeyers, die loco advocaat Yves Loix verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur An Van den broeck 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. De verzoekende partij is sinds 31 augustus 2001 eigenares van het onroerend goed aan de Molenbaan 86 te Schoten.

4. Volgens het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1976 vastgestelde gewestplan Antwerpen is het goed gelegen in woongebied. Het is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een door de Koning/Vlaamse regering goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat. Het is tevens gelegen binnen de omschrijving van een op 23 november 1965 vergunde verkaveling.

5. Op 23 januari 1967 werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten een bouwvergunning verleend voor het oprichten van een villa op het voormelde lot.

Op 14 mei 1975 werd dan een bouwvergunning verleend voor het uitvoeren van veranderingswerken op hetzelfde lot, meer bepaald het bouwen van een “privaat overdekt zwembad”.

Op 14 juni 1976 werd andermaal een bouwvergunning verleend voor het uitvoeren van veranderingswerken, meer bepaald het aanbrengen van twee slaapkamers op de bestaande garage.

6. Op 1 december 2006 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij een regularisatieaanvraag in voor het “wijzigen van bestemming wonen → handel”, op het voormelde terrein. De aanvraag beoogt de bestemmingswijziging van een ééngezinswoning met horecazaak tot handelszaak, sauna en parenclub “Exotica”.

7. Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek dat gehouden wordt van 7 december 2006 tot 6 januari 2007, worden er acht bezwaarschriften ingediend.

8. Op 6 februari 2007 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten de gevraagde vergunning.

9. De verzoekende partij stelt op 12 maart 2007, tegen deze weigeringsbeslissing beroep in bij de deputatie van de provincieraad van Antwerpen die het met het bestreden besluit van 31 oktober 2007 verwerpt.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

10. In zoverre de verwerende partij aanvoert dat de verzoekende partij slechts belang heeft bij haar beroep indien zij ook belang heeft bij de ingeroepen middelen en vervolgens het belang bij deze middelen betwist, wordt aangenomen dat deze exceptie samenhangt met het onderzoek van de grond van de zaak.

V. Onderzoek van de middelen

Eerste middel

Standpunt van de verzoekende partij

11. De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 35 van de Grondwet, van het toentertijd geldende artikel 99, 6° van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna : DRO), van artikel 2 van het besluit van 14 april 2000 van de Vlaamse regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen (thans: het besluit van 14 april 2000 van de Vlaamse regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is), van het toentertijd geldende artikel 192bis DRO en van het besluit van 17 juli 1984 van de Vlaamse regering houdend het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen.

De verzoekende partij betoogt dat de verwerende partij geen gehoor heeft gegeven aan haar argumentatie omtrent “het ontbreken van enige vergunningsplicht voor de in het geding zijnde ‘functiewijziging’”, dat zij de plicht had “in de eerste plaats (...) na te gaan of de aangevraagde handeling wel onder de wettelijk ingestelde vergunningsplicht valt” en dat zij niet bevoegd was

om het bestreden besluit te nemen omdat de aangevraagde functiewijziging van het betrokken goed werd doorgevoerd vooraleer deze vergunningsplichtig was geworden op 9 september 1984 of omdat niet aan de voorwaarde van een ruimte van meer dan 300 m² als bedoeld in het toentertijd geldende artikel 192bis, 1° DRO is voldaan. De verzoekende partij besluit daaruit dat “het derhalve gaat om een functiewijziging die als vergund dient te worden beschouwd”. Zij argumenteert voorts dat “een zgn. ‘stopzetting van bewoning’ niet vergunningsplichtig is” omdat er “geen sprake is van een wijziging van de hoofdfunctie”, met name “de handelsfunctie bestaande in een saunacomplex met drankgelegenheden (...) sedert 1979” en omdat er “geen nieuwe functie werd geïntroduceerd”. Zij stelt nog dat zij “onder druk van het bestuur werd gedwongen om een aanvraag in te dienen voor de zogenaamde functiewijziging naar privéclub”.

Beoordeling

12. De verzoekende partij heeft geen belang bij het middel waarin de betwisting van de vergunningsplicht voor de geweigerde functiewijziging centraal staat.

Uit het eventueel gegrond bevinden ervan zou immers alleen voortvloeien dat de kwestieuze functiewijziging niet vergunningsplichtig was. Vermits die functiewijziging reeds - volgens de verzoekende partij vóór 9 september 1984 - werd uitgevoerd kan de vernietiging van de bestreden weigering op grond van dit middel haar geen rechtstreeks voordeel, verbonden aan het verdwijnen van de bestreden beslissing uit het rechtsverkeer, opleveren. Het belang dat er alleen in bestaat te horen zeggen dat hetgeen aangevraagd werd door de verzoekende partij niet vergunningsplichtig was, is geen belang verbonden aan het doen verdwijnen van de bestreden akte uit de rechtsorde, wanneer het, zoals in casu, om een regularisatieaanvraag gaat. De stelling van de verzoekende partij dat de afwezigheid van een vergunningsplicht voor de aangevraagde functiewijziging de onbevoegdheid van het bestuur om over de regularisatieaanvraag te beslissen meebrengt, doet aan deze vaststelling niets af.

13. Het middel wordt verworpen.

Tweede middel

Standpunt van de verzoekende partij

14. De verzoekende partij voert de schending aan van het vertrouwens- en redelijkheidsbeginsel en van “verworven rechten uit vroeger bekomen stedenbouwkundige vergunningen”.

Zij betoogt dat “het bestuur sedert 1979 geen enkel initiatief heeft genomen tegen de sauna” maar “integendeel zelfs daarvoor de noodzakelijke stedenbouwkundige vergunningen en attesten heeft afgeleverd” en “nu plots de (...) gevraagde vergunning weigert”. Zij stelt dat met de op 14 mei 1975 verleende bouwvergunning “de in het geding zijnde woning volledig kon worden verbouwd tot een saunacomplex”, er “minstens vanaf 1979 geen enkele bewoning meer (...) was” en “nog een heel aantal attesten werden afgeleverd door het bestuur voor de exploitatie ter plaatse van een drankslijterij naast de sauna”. Zij besluit dat zij er “mocht (op) betrouwen dat de handelsactiviteit ter plaatse reeds uitgebaat sedert 1979 onverminderd zou kunnen worden verdergezet” en “de gevraagde vergunning dan ook niet kon worden geweigerd”.

Beoordeling

15. Een burger kan zich beroepen op verwachtingen geput uit een constante, wettige gedragslijn van de overheid.

Even goed houden, naast uiteraard het legaliteitsbeginsel, de regelen van een behoorlijk burgerschap in dat een burger de wet naleeft, en, toegepast op het voorliggende geval, dat die burger, wanneer hij werken wil uitvoeren of functiewijzigingen wil doorvoeren waarvoor de decreetgever een voorafgaande vergunning vereist, die vergunning ook aanvraagt en een gunstige beslissing dienaangaande afwacht alvorens de werken of functiewijzigingen uit te voeren. Wanneer hij meent zich op dergelijke verwachtingen te kunnen beroepen, dient hij deze aan te voeren tijdens de decretaal voorgeschreven

vergunningsprocedure. Hij kan zich derhalve, nadat hij eigengereid vergunningsplichtige handelingen heeft gesteld zonder de vereiste vergunning, naar aanleiding van het niet inwilligen van een later ingediende regularisatieaanvraag, niet beroepen op vermeende verwachtingen, zowel bestaande op het ogenblik van het stellen van die handelingen, als, nog veel minder, op “verwachtingen” die nadien zouden zijn ontstaan.

Bijgevolg kan de verzoekende partij zich in casu niet op ontvankelijke wijze op het “vertrouwensbeginsel” beroepen.

16. De stelling van de verzoekende partij dat de verbouwing tot een saunacomplex vergund werd met de bouwvergunning van 23 januari 1967, 17 mei 1975 en/of 14 juni 1976 mist feitelijke grondslag. In deze bouwvergunningen is enkel sprake van een villa, een privaat overdekt zwembad en twee slaapkamers op de bestaande garage.

17. In zoverre de schending van het redelijkheidsbeginsel wordt aangevoerd is het middel onontvankelijk omdat de verzoekende partij niet uiteenzet hoe het bestreden besluit dit beginsel zou schenden.

18. Het middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vierentwintig januari 2011, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Roger Stevens