

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 96.105 van 5 juni 2001
in de zaak A. 81.488/X-8579.**

In zake : Karin JONCKHEER,
die woonplaats kiest bij
Advocaat D. LINDEMANS,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Keizerslaan 3

tegen :

1. de gemeente ASSE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat A. NAVASARTIAN,
kantoor houdende te 1050 BRUSSEL,
Kroonlaan 190,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door
de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat M. VAN BEVER,
kantoor houdende te 1850 GRIMBERGEN,
Pastoor Woutersstraat 32/7.

tussenkomen de partij :

de n.v. PHILIPS CARS,
die woonplaats kiest bij
Advocaat J. HOUTHUYS,
kantoor houdende te 1500 HALLE,
Parklaan 10.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Karin JONCKHEER op 20 januari 1999 heeft ingediend om de vernietiging te vorderen van :

1. het besluit van 24 augustus 1998 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse waarbij aan Benooi PHILIPS, gedelegeerd bestuurder PHILIPS CARS, de vergunning wordt verleend tot wijziging van de verkavelingsvergunning op 26 augustus 1991 door hetzelfde college afgegeven aan Herwig DE SMEDT en bekend onder nummer 5.V.364

voor een grond gelegen te Asse, Varent, kadastraal bekend Sectie I, nrs. 534b en 535b;

2. het besluit van 12 oktober 1998 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse waarbij aan de N.V. PHILIPS CARS de bouwvergunning wordt verleend voor het "bouwen van een alleenstaande eengezinswoning (regularisatie)" op voormelde percelen;

Gelet op het arrest nr. 77.776 van 21 december 1998 waarbij het verzoek tot tussenkomst van de n.v. PHILIPS CARS in het administratief kort geding wordt ingewilligd, de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de bestreden beslissingen wordt bevolen, en de uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst van 28 oktober 1999 ingediend door de n.v. PHILIPS CARS;

Gelet op de beschikking van 24 november 1999 die de tussenkomst van de n.v. PHILIPS CARS toelaat;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur Ch. BAMPS;

Gelet op de beschikking van 17 februari 2000 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 5 maart 2001 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 25 april 2001;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat F. DE PRETER die, loco Advocaat D. LINDEMANS verschijnt voor verzoekster, van Advocaat A. HAEGEMAN die, loco Advocaat A. NAVASARTIAN verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat I. DURNEZ die, loco Advocaat M. VAN BEVER verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat Y. BLYWEERT die, loco Advocaat J. HOUTHUYS verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur Ch. BAMPS;

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

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse bij besluit van 26 augustus 1991 aan Herwig DE SMEDT de vergunning heeft afgegeven voor het verkavelen van een grond gelegen aan de Varent te Asse, kadastraal bekend Sectie I, nrs. 534b en 535b; dat hetzelfde college bij besluit van 26 juni 1995 aan Herwig DE SMEDT de vergunning heeft afgegeven tot wijziging van voormelde verkavelingsvergunning; dat de gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften onder meer bepalen dat de betrokken percelen bestemd zijn voor het "oprichten van een residentiële ééngezinswoning met familiaal karakter en landelijk uitzicht (met) maximum twee woonlagen", dat "het gebouw wordt (opgericht) in de rechtervoorhoek van het perceel (...) met een

zijdelingse bouwvrije strook van 4.00 m." en dit "zoals aangeduid op (het) bijgevoegd plan", en dat "de maximum gelijkvloerse oppervlakte (...) 200.00 m² (bedraagt)"; dat de n.v. PHILIPS CARS op 24 oktober 1996 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse een bouwaanvraag heeft ingediend voor het bouwen binnen de verkavelingsvergunning van "een alleenstaande woning" op de samengevoegde loten 1 en 2; dat het college van burgemeester en schepenen op 8 juli 1996 op grond van artikel 51 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw "het vergroten van de bebouwde oppervlakte van 200 m² tot 242 m²" heeft voorgesteld "gelet op de bebouwing in de onmiddellijke omgeving"; dat de gemachtigde ambtenaar bij besluit van 6 augustus 1996 de gevraagde afwijking heeft toegestaan; dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 28 oktober 1996 de gevraagde bouwvergunning heeft verleend; dat op 4 februari 1998 door de gemeentepolitie proces-verbaal werd opgesteld omdat de vergunde woning niet conform de goedgekeurde plannen werd opgericht; dat bij arrest nr. 73.351 van 28 april 1998 de schorsing van de tenuitvoerlegging van voornoemd besluit van 6 augustus 1996 van de gemachtigde ambtenaar en van voornoemd besluit van 28 oktober 1996 van het college van burgemeester en schepenen houdende afgifte van de bouwvergunning werd bevolen; dat Benooi PHILIPS op 1 juni 1998 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse een aanvraag heeft ingediend tot wijziging van voornoemde verkavelingsvergunning van 26 augustus 1991 teneinde de maximum bebouwbare gelijkvloerse oppervlakte uit te breiden van 200 m² tot 243 m², en de maximum hoogte onder de kroonlijst van 4 m te brengen op 6,65 m; dat de gemachtigde ambtenaar op 19 augustus 1998 een voorwaardelijk gunstig advies heeft verleend, o.m. gemotiveerd als volgt :

"(...)

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Bij de behandeling van een aanvraag tot wijziging van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling dient geen legaliteitsonderzoek te gebeuren naar het gewestplan. Door de goedkeuring van die verkaveling verkreeg die grond het statuut van bouwgrond en wordt de grond alleen nog beheerd door die verkaveling.

Bij een verkavelingswijziging of bij afwijkingen van de verkavelingsvoorschriften kan aan dat statuut van bouwgrond niet meer geraakt worden. Een vraag tot wijziging van de van kracht zijnde voorschriften dient wel steeds getoetst aan de dubbele eis dat in de eerste instantie geen afbreuk wordt gedaan aan de rechten die de medeëigenaars uit de verkaveling kunnen putten en dat ten tweede de toestand na de wijziging niet mag in strijd zijn met de goede plaatselijke ordening.

In casu bestaat de verkaveling slechts uit een enkel lot, zodat de eerste toetsing positief uitvalt. (...);

dat het college van burgemeester en schepenen bij het eerste bestreden besluit van 24 augustus 1998 de gevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning van 26 augustus 1991 heeft verleend; dat het college van burgemeester en schepenen bij het tweede bestreden besluit van 12 oktober 1998 de bouwvergunning heeft verleend;

Overwegende dat verzoekster in een tweede middel de schending aanvoert van de artikelen 2 en 55, § 2, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, en van artikel 11, 4.1., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen,

"doordat een wijziging van een verkavelingsvergunning wordt verleend in een agrarisch gebied volgens het voormeld gewestplan,

terwijl de agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin; behoudens bijzondere bepalingen de agrarische gebieden enkel mogen bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgele-

genheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven; gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 100 meter van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft";

Overwegende dat verzoekster dit middel toelicht als volgt :

"Geen enkele wetsbepaling maakt het mogelijk om bij het onderzoek van een aanvraag voor een verkavelingswijziging de bindende en verordenende kracht van een gewestplan te miskennen.

De stelling dat de oorspronkelijke verkavelingsvergunning definitief aan het gebied de bestemming bouwgrond heeft gegeven zodat een verkavelingswijziging niet meer moet worden getoetst aan het gewestplan, vindt geen enkele steun in de wet.

(...)"

Overwegende dat de eerste verwerende partij na het advies van de gemachtigde ambtenaar te hebben herhaald, o.m. laat gelden :

"Eens de verkavelingsvergunning verleend, staat het recht om er te bouwen volgens de voorgeschreven voorwaarden vast. De vergunning geeft een waarborg aan de kopers en deze genieten in beginsel van een verkregen recht. Indien de overheid de verkaveling zou willen herzien of vernietigen met een bijzonder plan van aanleg (art. 44, vierde lid, van het decreet) zal de koper aan wie een bouwvergunning werd geweigerd moeten worden vergoed. Zodra de verkavelingsvergunning definitief is geworden, doet zij ten gunste van de betrokken eigenaars rechten ontstaan die onder het college geschonden worden wanneer het de bouwvergunning weigert om ongeldige redenen. Zij kan slechts ongedaan worden gemaakt of gewijzigd worden met instemming van de betrokken eigenaars, of door een bijzonder plan van aanleg maar niet door een ontwerp-gewestplan, een gewestplan of een streekplan (...).

Een verkavelingsvergunning is een administratieve overheidshandeling. In casu werd deze nooit binnen gestelde termijn aangevochten. De verkavelingsvergunning is derhalve definitief. De noodzaak om de stabiliteit van in concreto gevestigde situaties te vrijwaren, heeft tot gevolg dat niet-normatieve overheidsbeslissingen enkel binnen de wettelijke

gestelde termijn van zestig dagen met een annulatieberoep voor de Raad van State kunnen worden bestreden en dat in principe de onwettigheid van een definitief geworden niet-normatieve overheidsbeslissing niet meer kan worden ingeroepen bij het bestrijden van een latere handeling.

Het is belangrijk om er tevens op te wijzen dat een verkavelingsvergunning een instrument van ruimtelijke ordening is met eenzelfde verordenende waarde als een bijzonder plan van aanleg, en zodoende niet kan gelijkgesteld worden met een bouwvergunning, zoals verzoekster verkeerdelijk tracht te doen";

Overwegende dat de tweede verwerende partij herhaalt wat zij in de schorsingsprocedure heeft laten gelden;

Overwegende dat krachtens artikel 2, eerste en tweede lid, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, de plannen van aanleg bindende en verordenende kracht bezitten, en dat er alleen mag van worden afgeweken in de gevallen en in de vormen door dit decreet bepaald; dat krachtens artikel 55, § 2, van voornoemd decreet betreffende de ruimtelijke ordening, de bepalingen tot regeling van de verkavelingsvergunning mede toepasselijk zijn op de wijziging ervan, onverminderd de vervulling van de in deze bepaling opgelegde formaliteiten;

Overwegende dat de stelling van de verwerende partijen dat "bij de behandeling van een aanvraag tot wijziging van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling (...) geen legaliteitsonderzoek (dient) te gebeuren naar het gewestplan" omdat "door de goedkeuring van die verkaveling (...) die grond het statuut van bouwgrond (verkreeg)" waaraan "niet meer geraakt (kan) worden", niet kan worden bijgetreden; dat een verkavelingsvergunning niet meer rechten verleent dan deze die erin met zoveel woorden zijn vermeld, nl. bouwen volgens de erin bepaalde voorschriften; dat op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening elke verkavelings-

vergunning of wijziging van verkavelingsvergunning in overeenstemming moet zijn met de geldende plannen van aanleg; dat een in het agrarisch gebied gelegen zone-vreemde verkaveling bestemd voor woningbouw zoals terzake, slechts kan worden gewijzigd in overeenstemming met de bestemming agrarisch gebied; dat een wijziging met het oog op de bestemming van een met het agrarisch gebied strijdige bestemming de bindende en de verordenende kracht van het gewestplan miskent; dat het middel gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd worden :

1. het besluit van 24 augustus 1998 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse waarbij aan Benooi PHILIPS, gedelegeerd bestuurder PHILIPS CARS, de vergunning wordt verleend tot wijziging van de verkavelingsvergunning op 26 augustus 1991 door hetzelfde college afgegeven aan Herwig DE SMEDT en bekend onder nummer 5.V.364 voor een grond gelegen te Asse, Varent, kadastraal bekend Sectie I, nrs. 534b en 535b;
2. het besluit van 12 oktober 1998 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse waarbij aan de N.V. PHILIPS CARS de bouwvergunning wordt verleend voor het "bouwen van een alleenstaande eengezinswoning (regularisatie)" op voormelde percelen.

Artikel 2.

De kosten van de vordering tot schorsing en de vordering tot nietigverklaring, bepaald op veertienduizend frank, komen ten laste van de verwerende partijen, ieder voor de helft.

De kosten van de tussenkomst in de vordering tot schorsing en de vordering tot nietigverklaring, bepaald op tienduizend frank, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vijf juni tweeduizendeen, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

Mevr.	M. VRINTS,	kamervoorzitter,
de HH.	J. BOVIN,	staatsraad,
	G. DEBERSAQUES,	staatsraad,
Mevr.	D. LANGBEEN,	hoofdgriffier.

De hoofdgriffier,

De voorzitter,

D. LANGBEEN.

M. VRINTS.