

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 139.974 van 1 februari 2005
in de zaak A. 80.461/X-8439.**

In zake : Kris BRUYLAND,
Bayauxlaan 27/0022,
8300 KNOKE-HEIST

tegen :

het Vlaamse Gewest,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat P. AERTS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Coupure 5.

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

Gezien het verzoekschrift dat Kris BRUYLAND op 28 september 1998 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 27 juli 1998 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening houdende verwerping van zijn beroep tegen het besluit van 9 oktober 1997 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij hem de vergunning wordt geweigerd voor het verbouwen van een halfopen eengezinswoning te Oudenaarde (Mater), Bronstraat, op een perceel kadastraal bekend Sectie B, nr. 648b en 648c;

Gezien de regelmatig gewisselde memories;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op de beschikking van 10 april 2003 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 11 mei 2004 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 19 november 2004;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat P. AERTS, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur A. EYLENBOSCH;

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

Overwegende dat de verzoekende partij eigenares is van een perceel gelegen te Oudenaarde (Mater), aan de Bronstraat, kadastraal bekend Sectie B, nrs. 648c en 648b; dat het betrokken perceel blijktens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgesteld gewestplan Oudenaarde is gelegen in agrarisch gebied; dat het niet is gelegen binnen een door de Koning - thans de Vlaamse regering - goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling; dat de verzoekende partij bij ministerieel besluit van 15 december 1995, in toepassing van het decreet van 13 juli 1994 houdende wijziging van artikel 87 van de stedenbouwwet, de vergunning voor het oprichten van een woning op dit perceel heeft verkregen; dat de verzoekende partij op 27 februari 1997 een nieuwe bouwaanvraag heeft ingediend bij het stadsbestuur van Oudenaarde strekkende tot "het verbouwen van een halfopen eengezinswoning"; dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek geen bezwaren werden ingediend; dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde bij besluit van 7 april 1997 een gunstig advies heeft uitgebracht; dat de afdeling Land op 15 mei 1997 een ongunstig advies heeft uitgebracht; dat de gemachtigde ambtenaar op 2 juni 1997 eveneens een ongunstig advies heeft uitgebracht; dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde bij besluit van 9 juni 1997 de gevraagde bouwvergunning heeft geweigerd; dat de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen bij besluit van 9 oktober 1997 het beroep van de verzoekende partij tegen het voormeld besluit van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oudenaarde heeft verworpen; dat de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening bij het thans bestreden besluit van 27 juli 1998 het beroep van de verzoekende partij tegen het besluit van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen heeft verworpen;

Overwegende dat verzoeker een eerste middel uiteenzet dat luidt als volgt :

"1. Nopens de aanvang der werkzaamheden

Aangezien aan verzoeker bij MB dd. 15/12/1995 een bouwvergunning werd afgeleverd met betrekking tot het bouwen van een halfopen eengezinswoning te Mater-Oudenaarde, aan de Bronstraat (naast huisnummer 56), sectie B nr. 648c en dit volgens de plannen (stukken 1-2-3), dat de aldus vergunde woning 1.035 m³ omvatte, dat het M.B. ter kennis werd gebracht op 16/1/1996 zonder enige melding van aanvangs- noch vervaltermijn;

Aangezien verzoeker duidelijk met het inzicht zo vlug mogelijk te bouwen het perceel grond erga omnes verwierf bij notariële akte dd. 28/3/1996, dat verzoeker alsdan de nodige stappen zette en onderhandelde met diverse aannemers met het oog op de bouw, dat verzoeker uiteindelijk een overeenkomst sloot met de firma Durabrik op 15/3/1996;

Aangezien bij en naar aanleiding van de overeenkomst met Durabrik de noodzaak van inplanting van een garage werd opgeworpen, dat evenwel ondertussen alle voorbereidingen met het oog op effectief bouwen werden verdergezet (keuze gevelsteen, materialen, keuken, inrichting);

(...)

Aangezien het opmaken en indienen van de wijzigende bouwaanvraag niet belette dat ondertussen op grond van de reeds bestaande bouwvergunning de bouwvoornemens van verzoeker verder werden gezet;

Aangezien inderdaad verzoeker op 23/9/1996 aan de firma Durabrik opdracht gaf tot het uitvoeren van de nodige werkzaamheden inzake plannen, indienen aanvraag ..., dat als datum voor het indienen van de wijzigende aanvraag 4 oktober 1996 werd vooropgesteld (...);

Aangezien vervolgens verzoeker bij brief van 11/10/1996 zijn aanvraag tot aansluiting op het openbaar rioleringsnet deed bij de Stad Oudenaarde, welke bij brief van 25/10/1996 het bestek dienaangaande overmaakte aan verzoeker (...);

Aangezien vervolgens bij aangetekende brief van 8/11/1996 (stuk 6) verzoeker aan de Stad Oudenaarde liet weten dat de werkzaamheden voor de bouw zouden aanvangen op 18/11/1996, dat voordien, nl. op 25/10/1996, verzoeker aan de technische dienst der Stad Oudenaarde had verzocht om de rooi-bouwlijn vast te leggen, dat alsdan door de plaatselijke ambtenaar eigenhandig het huisnummer op het plan werd aangebracht;

Aangezien op en rond 18/11/1996 door verzoeker werd overgegaan tot het afpalen van de woning zowel als het uitgraven van de ruimte voor de septische put en de plaatsing van het betonnen lichaam van de put dit met het oog op de aansluiting op het openbaar rioleringsnet (...);

Aangezien evenwel op dat ogenblik moeilijkheden ontstonden met de aannemer Durabrik welke klaarblijkelijk in gebreke bleef bij de uitvoering van de op 23/9/1996 gegeven opdrachten (...), dat er inderdaad geen vooruitgang kwam bij de wijzigende bouwaanvraag;

Aangezien verzoeker, zich geplaagd ziende voor dergelijke overmacht, nl. de onwil en laksheid van de aangestelde aannemer, verplicht zag uit te kijken naar een nieuwe aannemer, dat deze werd gevonden op 9/12/1996, nl. de N.V. Style & Tradition, met wie op zelfde datum een principeovereenkomst werd gesloten voor de bouw van de woning in afwachting van de verbreking der overeenkomst met Durabrik (...),

dat vervolgens de overeenkomst met Durabrik bij dading werd verbroken op 18/12/1996 (...);

Aangezien vervolgens de nieuwe aannemer het gehele bouwdoossier overnam en alles in het werk stelde tot het zo snel mogelijk bekomen van de wijzigende bouwvergunning, dat uiteraard ingevolge vorengeschetste situatie de verderzetting van de werkzaamheden vertraging opliep;

Aangezien verzoeker op 13/12/1996 de eerste voorschotfactuur van de nieuwe aannemer ontving (...), dat deze werd betaald op 19/1/1996, dat ondertussen in december 1995 en begin januari 1996 de wijzigende plannen werden opgesteld, dat vervolgens uiteindelijk na diverse contacten met de diensten van de Stad Oudenaarde en gelet op het gunstig mondeling advies van de Heer L. van der Gunst (eerder in september 1995 - Gewestelijke Directie) de wijzigende bouwaanvraag werd ingediend bij de Stad Oudenaarde op 30/1/1997 (stuk 8);

Aangezien verzoeker aldan in de mening verkeerde dat in het kader van de aanvankelijke bouwvergunning (MB dd. 15/12/1995 - stuk 1) de werkzaamheden waren aangevangen, dat verzoeker hiervan ook in de waan werd gelaten door de diverse stedelijke diensten der Stad Oudenaarde mede gelet op het mondeling advies van de Heer L. van der Gunst van de Gewestelijke Directie;

Aangezien vervolgens bij brief van 7/2/1997 door de Stad Oudenaarde bijkomende gegevens werden gevraagd, nl. invullen van de aanstiplijst (...), dat met geen woord werd gerept over enig verval of onregelmatigheid bij de reeds ingediende aanvraag;

Aangezien uiteraard ondertussen verzoeker niet kon laten verderwerken aan de reeds gestarte bouw, gelet op de mogelijkheid van wijzigingen;

Aangezien op 24/4/1997 het gehele dossier uiteindelijk klaar was en officieel werd ontvangen door de Stad Oudenaarde (...), dat het dossier door verzoeker volkomen te goeder trouw werd ingediend als een aanvraag tot het verbouwen van een halfopen eengezinswoning nu bij MB dd. 15/12/1995 het bouwen reeds was vergund;

Aangezien dan bij besluit van het CBS der Stad Oudenaarde dd. 9/6/1997 de aanvraag van verzoeker werd afgewezen verwijzende naar het advies van de gemachtigde ambtenaar (...), dat zoals gesteld in de feitelijke uiteenzetting (...) in het advies van de ambtenaar diverse onjuistheden zijn geslopen, dat bij de weigering der bouwvergunning dd. 9/6/1997 met geen woord wordt gerept over de niet aanvang der werkzaamheden;

Aangezien voordien in het PV van 24/5/1997 door de verbalisant volkomen ten onrechte werd besloten dat 'geen werken waren gestart en er enkel was afgepaald', dat de verbalisant hier is overgegaan tot een ongeoorloofde beoordeling en interpretatie van feiten die hij louter moest vaststellen, dat evenwel door deze ongeoorloofde interpretatie klaarblijkelijk alle verdere beslissingsinstanties werden beïnvloed en ervan uitgingen dat er geen werkzaamheden waren gestart;

Aangezien dit ook het geval is in het bestreden Ministerieel Besluit dd. 27/7/98, dat in het MB dd. 27/7/98 klaarblijkelijk wordt verwezen naar het Arrest van de Raad van State (...), dat evenwel de feitelijke omstandigheden bij dit arrest volkomen verschillend zijn van deze in huidige casus :

(...)

dat evenwel in casu er geen sprake kan zijn van geveinsd begin der werken, dat inderdaad uit het voorgaande zowel als de feitelijke uiteenzetting duidelijk blijkt dat verzoeker expliciet gestalte heeft gegeven aan de intentie tot bouwen, dat inderdaad na afwerking van de administratieve verplichtingen verzoeker overging tot : - de aanvraag tot aansluiting op de riolering

- de aanvraag tot het vastleggen van de rooi-bouwlijn
- het afpalen van de woning
- het graven van de septische put
- het plaatsen van de betonnen septische put ter aansluiting op het rioleringsnet

Aangezien ook na deze werkzaamheden verzoeker alles in het werk stelde om de bouw verder te zetten, dat hij evenwel getroffen werd door een situatie van overmacht door het feit dat de oorspronkelijke aannemer Durabrik zijn verbintenissen niet nakwam waardoor de verderzetting van de bouw in vertraging kwam en een nieuwe aannemer diende te worden gezocht;

Aangezien uit het bovenstaande duidelijk is gebleken dat verzoeker de formele bedoeling had en nog steeds heeft om effectief te bouwen zonder verwijl, dat enkel ingevolge overmacht vertraging in de werkzaamheden is opgetreden samen met de omstandigheid van een wijzigende bouwaanvraag zoals hoger geschetst;

Aangezien in casu verzoeker duidelijk is begonnen met de werkzaamheden in de geest van art. 52 wet 29/3/1962 en het arrest van de Raad van State dd. 30/5/75;

Aangezien derhalve in casu dient te worden besloten, gelet op de omstandigheden, dat de werkzaamheden wel werden begonnen zoals bepaald bij art. 52 wet 29/3/1962, dat dienvolgens de vergunning verleend bij MB van 15/12/1995 niet is vervallen";

Overwegende dat de verwerende partij in haar memorie van antwoord het middel als volgt beantwoordt :

"In een eerste middel houdt verzoekende partij voor dat 'de werkzaamheden wel werden begonnen zoals bepaald bij art. 52 wet 29/3/1962, dat dienvolgens de vergunning verleend bij MB van 15/12/1995 niet is vervallen'.

Zonder dit expliciet in het verzoekschrift te vermelden, roept verzoekende partij wellicht de schending in van artikel 52 van de Stedenbouwwet, thans artikel 50 van het Coördinatiedecreet.

In het bestreden besluit werd overwogen dat 'door de particulier in deze context wordt vooropgezet dat het ontwerp dient beschouwd als het verbouwen van een vergunde woning en dat hij zich daarvoor baseert op het feit dat bij ministerieel besluit van 15 december 1995 de bouwvergunning werd gegeven voor de oprichting van een woning op het betrokken terrein; dat de particulier verder stelt dat met deze werken reeds een aanvang is genomen en het thans de bedoeling is aan het goedgekeurde bouwproject wijzigingen aan te brengen, zodat van verbouwing kan worden gesproken; dat hieraangaande echter vooreerst dient opgemerkt dat de aangehaalde bouwvergunning door een speciaal statuut wordt gekenmerkt, in deze zin dat deze werd bekomen op basis van de overgangsbepalingen, opgenomen in het bovenvermeld decreet van 13 juli 1994, en die een uitdovend karakter hebben; dat dergelijke bouwvergunningen aldus worden gekenmerkt door hun eenmalig en definitief vaststaand karakter, waaraan naderhand, na uitputting van deze overgangsmaatregelen, geen wijzigingen meer kunnen worden aangebracht;

Overwegende dat daarenboven dient gesteld dat deze bouwvergunning werd genotificeerd op 16 januari 1996 en aldus verviel op 15 januari 1997; dat door de particulier hieraangaande wordt geponeerd dat met de werken reeds een aanvang was genomen daar reeds effectief was overgegaan tot het afpalen van de woning en het graven van de septische put; dat het feit dat deze gegevens

kunnen wijzen op het aanstalten maken om met de werken een aanvang te nemen nog niet betekent dat met de uitvoering van de werken een reële en betekenisvolle aanvang is genomen, hetgeen ook door de Raad van State in zijn constante rechtspraak als een essentiële en noodzakelijke voorwaarde wordt beschouwd; dat een afpaling en het graven van een septische put zonder meer niet als een reël en betekenisvol begin van de werken kunnen worden beschouwd; dat op basis van deze overwegingen kan worden gesteld dat de aangehaalde bouwvergunning wel degelijk is vervallen en hieruit aldus geen enkele rechtskracht meer kan worden geput; dat onderhavige aanvraag, waarvoor op 27 februari 1997 een ontvangstbewijs werd afgeleverd, aldus dient beschouwd als een aanvraag tot oprichting van een nieuwe woning; dat deze beide standpunten, namelijk dat de aangehaalde bouwvergunning is vervallen en het project neerkomt op de oprichting van een nieuwe woning, ook door de bestendige deputatie duidelijk in haar overwegingen naar voren worden gebracht zodat niet kan worden ingezien hoe, ondanks de beweringen van de particulier, deze beslissing van de bestendige deputatie door onduidelijkheid wordt gekenmerkt en de rechtsonzekerheid in de hand werkt;'.
'

Volgens de bepalingen van artikel 52 van de Stedenbouwwet, thans artikel 50 van het Coördinatiedecreet, vervalt de bouwvergunning, indien de vergunninghouder binnen een jaar na afgifte van de bouwvergunning niet met de werken is begonnen. Op verzoek van de betrokkene kan het College van Burgemeester en Schepenen de vergunning met één jaar verlengen.

Met deze bepaling heeft de wetgever het rechtsgevolg van de bouwvergunning in de tijd willen beperken. Op straffe van verval moet de bouwvergunning binnen een bepaalde termijn benut worden. Wenst de vergunninghouder de hem toegestane vergunning niet te zien vervallen, dan zal hij een aantal handelingen moeten stellen. Op die manier kan de vergunninghouder ervoor zorgen dat de bouwvergunning een definitief karakter krijgt. Daarvoor is vereist dat hij binnen het jaar na de afgifte van de bouwvergunning met de vergunde werken of handelingen begint.

Bij Ministerieel Besluit van 15 december 1995 werd aan verzoekende partij een bouwvergunning verleend voor de oprichting van een woning op het betrokken perceel.

Vooraleer een nieuwe aanvraag in te dienen, werd door verzoekende partij, blijkens de termen van het verzoekschrift tot nietigverklaring, een aanvraag ingediend tot aansluiting op het openbaar rioleringsnet, werd aan de Stad Oudenaarde medegedeeld dat de werkzaamheden voor de bouw zouden aanvangen op 18 november 1996, werd het verzoek ingediend aan de Technische Dienst der Stad Oudenaarde om de rooi-bouwlijn vast te leggen. Rond 18 november 1996 zou door verzoekende partij ook zijn overgegaan tot het afpalen van de woning alsmede tot het uitgraven van de ruimte voor de septische put en de plaatsing van het betonnen lichaam van de put, dit met de oog op de aansluiting op het openbaar rioleringsnet.

'Om het verval te beletten moet de bouwheer de werken dus tijdig aanvatten, dit wil zeggen binnen het jaar na afgifte van de vergunning. Wanneer kunnen de werken beschouwd als zijnde begonnen? Een geveinsd begin is onvoldoende. Het volstaat niet de uitgravingswerken (voor kelders en funderingen) uit te voeren, piketten te slaan en een greppel te graven, funderingen te plaatsen, materialen aan te voeren of slopingswerken te verrichten. Evenmin volstaat het enkele rijen bakstenen te metselen. Het uitdelven van de fundering voor 2 woningen bij een project voor 352 is slechts dan een reële aanvang der werken, wanneer op het terrein zonder onderbreking ook verdere bouwactiviteiten volgen.' (...).

Om uit te maken of de bouwvergunning niet door verval is aangetast, zal aldus in concreto dienen nagegaan te worden welke handelingen werden

uitgevoerd. Zo dient een onderscheid gemaakt te worden tussen de voorbereidingen of het aanstalten maken om met de werken een aanvang te nemen en de daadwerkelijke uitvoering van de bouwvergunning zelf.

Wanneer binnen een termijn van één jaar de verzoekende partij enkel een afpaling en het graven van een septische put heeft uitgevoerd, kan dit geenszins gelijkgesteld worden met een betekenisvolle aanvang van de uitvoering van de werken.

In het bestreden besluit wordt dan ook terecht overwogen 'dat een afpaling en het graven van een septische put zonder meer niet als een reëel en betekenisvol begin van de werken kunnen worden beschouwd'.

De bouwaanvraag van verzoekende partij van 30 januari 1997 werd dan ook terecht als een nieuwe aanvraag beschouwd en geenszins als een aanvraag tot het verbouwen van een bestaande woning.

(...)"

Overwegende dat de verzoekende partij in haar memorie van wederantwoord repliceert als volgt :

"1) Nopens de aanvang der werkzaamheden :

Vooreerst dient te worden vastgesteld dat de oorspronkelijke vergunning verleend bij MB van 15/12/1995 werd genotificeerd en aangetekend verzonden op 16/1/1996. Verzoeker kon het MB dan ook ten vroegste slechts ontvangen op 17/1/1996.

In het bestreden MB dd. 27/7/1998 wordt dan ook volkomen verkeerdelijk gesteld (blz. 3 in fine) dat de bouwvergunning verviel op 15 januari 1996.

Bovendien waren op dat ogenblik de werkzaamheden reeds aangevat en gaf verzoeker duidelijk blijk van de intentie om de bouw verder te zetten. De bedoeling en intentie tot werkelijk bouwen blijkt trouwens onweerlegbaar uit de continuïteit van handelingen welke door verzoeker werden gesteld

(...)

Het verwijzen naar de 'constante rechtspraak' van de Raad van State in het MB dd. 27/7/1998 (blz. 3 in fine) is in casu bijzonder misleidend en uit verband gehaald. Hetzelfde dient te worden vastgesteld in de memorie van antwoord van verweerster alwaar wordt verwezen naar een arrest van het Hof van Beroep te Gent dd. 23/6/1994 (...).

Bij voormeld arrest gaat het om een grootschalig bouwproject van liefst 352 woningen waar de fundering voor slechts 2 woningen werd aangegraven.

Zowel uit het arrest van het Hof van Beroep te Gent als uit de rechtspraak van de Raad van State (...) blijkt dat er slechts dan verval van vergunning is indien :

- 1) geen verdere bouwactiviteiten volgen
- 2) geen wil is om het project te verwezenlijken
- 3) er slechts een geveinsd begin van werken is

In het geval van verzoeker blijkt juist het tegendeel. Deze heeft immers continu alles in het werk gesteld om de bouw te verwezenlijken.

Dat er vertraging kwam vond zijn oorsprong in het feit dat de oorspronkelijke aangestelde aannemer in gebreke bleef waaruit de verbreking van het contract voortvloeide, gevolgd door de aanstelling van een tweede nieuwe aannemer op 9/12/1996 (stukken 7-23).

Verzoeker werd aldus getroffen door 'overmacht' - schuld van een derde, waardoor de verderzetting van de bouw vertraging opliep.

Bovendien was er begin januari 1996 ook nog een bouwstop ingevolge verlof en onwerkbaar weer (...).

Uitgaande van het gegeven dat bij MB dd. 15/12/95 de bouw van een woning was vergund, heeft verzoeker volkomen te goeder trouw en na voorafgaandelijk overleg met de Gewestelijke Directie Stedebouw te Gent een wijziging van het oorspronkelijke plan gevraagd.

Het dossier hiertoe was uiteindelijk na het doorlopen van diverse administraties klaar begin januari 1997 en werd als dusdanig ingediend bij de Stad Oudenaarde. Eerst op 7/2/1997 liet de Stad Oudenaarde bij brief (...) weten dat het door verzoeker eerder ingediende bouwdoossier niet volledig was. Er werd met geen woord gerept over enig verval.

Het als verbouwing ingediende dossier betrof een loutere wijziging van de reeds bij MB 15/12/1995 vergunde woning en zeker geen nieuwbouw.

Er was derhalve geen sprake van enige misleiding door verzoeker zoals achteraf ten onrechte bij herhaling werd gesteld.

In het MB dd. 27/7/1998 wordt dan ook volkomen ten onrechte gesteld dat 'naderhand, na uitputting van deze overgangsmaatregelen, geen wijzigingen meer kunnen worden aangebracht'.

Het is inderdaad duidelijk dat verzoeker de wijziging van de vergunde woning heeft aangevraagd wanneer de 'werkzaamheden' reeds aangevat waren zodat er terzake geen verval meer kon zijn enerzijds, en anderzijds het wijzigingsdossier aan de Stad Oudenaarde werd overgemaakt begin januari 1997.

(...)"

Overwegende dat de verwerende partij in haar laatste memorie verwijst naar haar memorie van antwoord;

Overwegende dat de verzoekende partij in haar laatste memorie verwijst naar de feiten en middelen zoals aangehaald in het verzoekschrift tot nietigverklaring en de memorie van wederantwoord;

Overwegende dat uit de lezing van het middel dient te worden begrepen dat de verzoekende partij de schending aanvoert van artikel 50 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, doordat de bouwvergunning die haar werd afgeleverd op 15 december 1995 geen melding maakt van een aanvangs- of vervaltermijn en doordat het proces-verbaal van vaststelling van 24 mei 1997 verkeerdelijk stelt dat er geen werken waren aangevangen; dat de verzoekende partij, niettegenstaande de noodzaak van een wijziging van de inplanting van de garage zich deed gevoelen, waardoor een wijzigende bouwaanvraag diende te worden ingediend, haar bouwvoornemens heeft verder gezet, met name door het indienen van een aanvraag tot aansluiting op het openbaar rioleringsnet en tot vastlegging van een bouw- en rooilijn, door de aanvang der werkzaamheden op 18 november 1996 te melden, door te zijn overgegaan tot afpaling van de woning en het laten plaatsen van een septische put en dat de werken vertraging hebben opgelopen ingevolge overmacht, namelijk door het ingebreke blijven van de bouwfirma;

Overwegende dat artikel 50 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, luidt als volgt :

"Indien de vergunninghouder binnen het jaar na afgifte van de vergunning niet met de werken is begonnen, is de vergunning vervallen.

Op verzoek van de betrokkene kan het schepencollege de vergunning echter met een jaar verlengen.";

Overwegende dat een bouwvergunning van rechtswege vervalt onder de in artikel 50 gestelde voorwaarde; dat geen bepaling in het decreet betreffende de ruimtelijke ordening aan de overheid de verplichting oplegt een aanvangs- en vervaldatum op de bouwvergunning te vermelden; dat het niet vermelden van een aanvangs- en vervaltermijn op de afgeleverde bouwvergunning irrelevant is voor het al dan niet vervallen zijn van de oorspronkelijke vergunning; dat niettegenstaande de argumentatie van de verzoekende partij, uit de gegevens van de zaak blijkt dat zij zich terdege bewust was van het mogelijke verval van de haar toegekende vergunning; dat zij een fax, door haar bijgebracht, immers laat aanvangen met de woorden "bouwvergunning sinds januari 1996, geldig tot 15 december 1996"; dat de verzoekende partij niet betwist dat zij niet om de verlenging van de vergunning van 15 december 1995 heeft verzocht; dat zij evenwel argumenteert dat zij hoe dan ook reeds met de werken was begonnen vooraleer er mogelijks sprake kon zijn van het verval van de bouwvergunning;

Overwegende dat het aan de verzoekende partij, als vergunninghouder, toekomt om aan te tonen dat zij de nodige werken heeft uitgevoerd teneinde het verval van de vergunning te vermijden; dat zij hiertoe aanvoert dat eind januari 1997 volgende werken reeds waren uitgevoerd: de aanvraag tot aansluiting op het rioleringsnet en tot vaststelling van een rooi- en bouwlijn, de melding van de aanvang der werkzaamheden aan het stadsbestuur, het afpalen van de woning en het uitgraven en plaatsen van een septische put;

Overwegende dat de aanvragen tot aansluiting op het rioleringsnet en tot het vaststellen van een bouw- en rooilijn, evenals de melding van de aanvang van de werkzaamheden aan het stadsbestuur voorbereidende handelingen zijn en bijgevolg niet als eigenlijke werken in aanmerking kunnen worden genomen; dat de reële aanvang van de werken dient te worden beoordeeld in functie van de omvang van de vergunde werken; dat in functie van de vergunde werken, namelijk de oprichting van een woning, de overige door verzoekende partij aangehaalde werken met name het afpalen van een woning en het plaatsen van een septische put als

voorbereidende werken dienen te worden gekwalificeerd die niet als een voldoende begin van vergunde werken in de zin van voormeld artikel 50 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, kunnen worden aangenomen;

Overwegende dat de verzoekende partij voorts nog stelt dat de werkzaamheden vertraging hebben opgelopen ingevolge overmacht, namelijk door het ingebreke blijven van de bouwfirma; dat geen enkele bepaling van het decreet van 22 oktober 1996 voorziet in een mogelijkheid tot schorsing van de bouwvergunning wegens overmacht; dat het voormeld decreet wel de mogelijkheid heeft voorzien van een verlenging van de vergunning; dat verzoekende partij evenwel geen gebruik heeft gemaakt van deze mogelijkheid, zodat geen rekening kan worden gehouden met de door haar ingeroepen situatie van overmacht; dat het eerste middel niet gegrond is;

Overwegende dat de verzoekende partij in haar tweede middel machtsoverschrijding aanvoert, alsook de schending van de motiveringsplicht, van het zorgvuldigheidsbeginsel en van het redelijkheidsbeginsel; dat zij dit middel uiteenzet als volgt :

"Aangezien in weerwil van de plannen (...) - het oorspronkelijke plan enerzijds (...) en het gewijzigde plan (...) ab initio zowel als de toelichtingen, het College van Burgemeester en Schepenen der stad Oudenaarde in zijn besluit dd. 9/6/1997, de Bestendige Deputatie in haar Besluit dd. 9/10/1997 als de Vlaamse Minister van openbare werken, vervoer en ruimtelijke ordening in zijn besluit dd. 27/7/1998, volkomen ten onrechte besluiten dat de nieuwe aanvraag (lees : wijzigende aanvraag) betrekking zou hebben op een totaal nieuwe woning, dat nochtans uit de voorliggende plannen (...) duidelijk blijkt dat de aangevraagde wijziging van de bouwvergunning dd. 15/12/1995 enkel betrekking heeft op het integreren van een garage met als gevolg een verschuiving van het oorspronkelijk voorziene gebouw, dat volkomen verkeerdelijk door de voormelde besturen telkens wordt uitgegaan van een vermeerdering van het volume tot 940 m³, daar waar inderdaad uit de berekeningen duidelijk blijkt dat de oorspronkelijk vergunde woning een volume had van liefst 1.035 m³ daar waar de gewijzigde versie beperkt werd tot 851,95 m³, dat geen enkel bestuur noch de gemachtigde ambtenaar enige uitleg geven over de wijze waarop 940 m³ volume werd bekomen;

Aangezien het aanvankelijk weigeringsbesluit van het CBS te Oudenaarde dd. 9/6/1997 geen gewag maakt van 'niet aangevangen werkzaamheden', dat voordien door geen enkel bestuur noch beslissing melding werd gemaakt van enige vervaltermijn, dat in het besluit van de Bestendige Deputatie van Oost-Vlaanderen dd. 9/10/97 zonder enige motivering kortweg wordt gesteld dat de werken niet aangevangen

zijn en de bouwvergunning niet na verloop van één jaar verlengd werd - dit in strijd met de voorliggende stukken,
dat in het Ministerieel Besluit dd. 27/7/1997 zonder enige motivering wordt gesteld dat een afpaling en het graven van een septische put zonder meer niet als een reëel en betekenisvol begin van de werken kunnen worden beschouwd, dat ook hier volledig wordt voorbijgegaan zonder enige motivering aan de specifieke omstandigheden van dit dossier waaruit duidelijk blijkt dat het in casu niet gaat om een geveinsd begin der werken;

Aangezien klaarblijkelijk het PV dd. 24/5/1997 van de Politie te Oudenaarde bepalend is geweest om te stellen dat er geen werkzaamheden waren aangevat, dat evenwel de aldus optredende verbalisant die enkel feiten moet vaststellen in zijn PV is overgegaan tot een ongeoorloofde interpretatie, beoordeling en besluitvorming door te stellen dat de werkzaamheden niet waren aangevat, dat aldus elke vorm van verweer aan verzoeker werd ontnomen;

Aangezien er gelet op het voorgaande (en middel 1 en feiten) duidelijk sprake is van enerzijds machtsoverschrijding, schending van de motiveringsplicht en het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel anderzijds, dat het ministerieel besluit dd. 27/7/1997 dan ook niet in overeenstemming is te brengen met een behoorlijk bestuur;

Aangezien de rechtens vereiste grondslag om het beroep tegen de beslissing van de Bestendige Deputatie dd. 9/10/1997 in te willigen wel degelijk voorhanden was en is";

Overwegende dat de verwerende partij in haar memorie van antwoord het middel als volgt beantwoordt :

"Volgens verzoekende partij werd de aanvraag van 30 januari 1997 ten onrechte als een nieuwe aanvraag beschouwd die betrekking zou hebben op een totaal nieuwe woning en komt het bestreden besluit tot deze vaststelling 'zonder enige motivering'.

Met verwijzing naar de uiteenzetting met betrekking tot het eerste middel, kan worden benadrukt dat het afpalen en het graven van een septische put geenszins kan worden beschouwd als een reëel en betekenisvol begin van de werken in uitvoering van de bouwvergunning verleend bij Ministerieel Besluit van 15 december 1995.

De ongegrondheid van het eerste middel leidt eveneens tot de ongegrondheid van het tweede middel.

Aangezien de aanvang van de werken telkens in concreto dient te worden beoordeeld en verzoekende partij ook niet betwist dat andere of meerdere werken dan de afpaling en het graven van een septische put werden uitgevoerd, kon het bestreden besluit volstaan met te besluiten dat 'op basis van deze overwegingen kan worden gesteld dat de aangehaalde bouwvergunning wel degelijk is vervallen en hieruit aldus geen enkele rechtskracht meer kan worden geput;".

Bovendien gaat het slechts om een overtollig motief.

In het bestreden besluit werd immers vooreerst opgemerkt 'dat de aangehaalde bouwvergunning door een speciaal statuut wordt gekenmerkt, in deze zin dat deze werd bekomen op (grond) van de overgangsbepalingen, opgenomen in het bovenvermelde decreet van 13 juli 1994, en die een uitdovend karakter hebben; dat dergelijke bouwvergunningen aldus worden gekenmerkt door hun eenmalig en definitief vaststaand karakter, waaraan naderhand, na uitputting van deze overgangsmaatregelen, geen wijzigingen meer kunnen worden aangebracht;".

Zelfs indien verzoekende partij nog zou kunnen voorhouden dat rechtsgeldig uitvoering werd gegeven aan de bouwvergunning van 15 december 1995 en deze vergunning derhalve niet zou vervallen zijn - quod non -, dan nog kan verzoekende partij zich niet meer beroepen op de overgangsbepalingen van het Decreet van 13 juli 1994, waarop de vergunning van 15 december 1995 werd gesteund.

De door verzoekende partij beoogde wijzigingen zouden dan ook in voorkomend geval enkel aan de huidige toepasselijke wetgeving en derhalve aan de huidige planologische bepalingen van de plannen van aanleg moeten beoordeeld worden. Alleen reeds om deze reden zou de aanvraag van verzoekende partij niet voor vergunning in aanmerking komen.";

Overwegende dat de verzoekende partij in haar memorie van wederantwoord repliceert dat "de wijziging van de bouw zoals ingediend door verzoeker diende te worden behandeld op basis van de gebruikelijke wetgeving en niet op basis van het decreet van 13 juli 1994 (,dat) het (...) een aanvraag tot wijziging van een wettig vergunde woning (betrof) waarvoor een bouwvergunning was verleend die niet vervallen was"; dat verzoekende partij voor het overige verwijst naar haar verzoekschrift;

Overwegende dat verzoekende partij in haar laatste memorie verwijst naar de feiten en middelen zoals aangehaald in haar verzoekschrift en haar memorie van wederantwoord;

Overwegende dat verwerende partij in haar laatste memorie verwijst naar haar memorie van antwoord;

Overwegende dat uit het onderzoek van het eerste middel blijkt dat het bestreden besluit terecht is uitgegaan van het verval van de vergunning verleend op 15 december 1995; dat het bestreden besluit dan ook terecht heeft overwogen dat "onderhavige aanvraag waarvoor op 27 februari 1997 een ontvangstbewijs werd afgeleverd, aldus dient beschouwd als een nieuwe aanvraag tot oprichting van een woning"; dat het bestreden besluit correct heeft vastgesteld dat de aanvraag de oprichting van een nieuwbouw voorziet en dat de afwijkingsmogelijkheden opgesomd in artikel 43, §2, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 , waarbij het bouwvolume van doorslaggevend belang kan zijn, niet van toepassing zijn; dat er derhalve geen sprake is van de in het middel aangehaalde bepalingen; dat het tweede middel niet gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 173,53 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op een februari 2005, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
	E. BREWAEYS,	staatsraad,
	C. ADAMS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.