

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 168.010 van 20 februari 2007
in de zaak A. 70.044/X-6785.**

In zake : André ROMMENS,
 Rechtsgeding hervat door :
 1. Eggly HENRICUS
 2. Elisabet SMITH,
 die woonplaats kiezen bij
 advocaat M. BOES en W. MERTENS,
 kantoor houdende te 3580 BERINGEN,
 Scheigoorstraat 5

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat J. CLAES,
kantoor houdende te 2550 KONTICH,
Mechelsesteenweg 160.

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 André ROMMENS op 25 juli 1996 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 5 juni 1996 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening houdende verwerping van zijn beroep tegen de beslissing van 21 september 1995 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen waarbij hem de vergunning is geweigerd voor het verkavelen van een terrein aan de Dreef-Klein Eyssel te Hoogstraten (Meerle), kadastraal bekend sectie D, nr. 411/d (deel);

Gelet op het arrest nr. 85.585 van 23 februari 2000 waarbij de afstand van het geding niet wordt toegewezen en het door de auditeur-generaal aangeduid lid wordt gelast met het aanvullend onderzoek;

Gezien het aanvullend verslag opgemaakt door auditeur Ch. BAMPS;

Gelet op de beschikking van 7 juni 2000 die de neerlegging ter griffie van het aanvullend verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memorie van de gedinghervattende partijen;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat M. BOES, die verschijnt voor de gedinghervattende partijen, en van advocaat J. CLAES, 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;

1. Feiten

Overwegende dat de feitelijke gegevens van de zaak als volgt kunnen worden samengevat:

1.1. Op 21 juni 1994 dient de verzoeker een aanvraag in voor het verkavelen van gronden gelegen te Hoogstraten (Meerle), Dreef, Klein Eyssel, kadastraal bekend sectie D nr. 411/d (deel);

1.2. Het betrokken perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Volgens het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan Turnhout, is het perceel deels gesitueerd in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het perceel is tevens gelegen in een gebied dat bij besluit van 19 januari 1993 van de Vlaamse minister van Verkeer, Buitenlandse Handel en Staatshervorming beschermd werd als dorpsgezicht.

1.3. Met betrekking tot de vergunningsaanvraag brengt het Bestuur voor Monumenten en Landschappen volgend advies uit op 26 oktober 1994:

“Overwegende dat de watermolen tesamen met een paar karakteristieke 19^{de}-eeuwse woningen alsook het volledige waterbouwkundige stelsel dat de watermolen van waterkracht voorziet een kleine, ruimtelijke vrijstaande entiteit vormt en dat het vrijstaande karakter van dit dorpsgezicht zou geschonden worden door het realiseren en bebouwen van de loten 4, 5 en 6;

Overwegende dat lot 6 evenmin voorziet in een ruimtelijke opvulling tussen bestaande gebouwen doch in het bijzonder het open uitzicht op de molensite vanaf het agrarisch landschap rond Klein Eyssel belemmert;

Overwegende dat omwille van de geomorfologische waarde als alluvium van de Mark, behorend tot het waterbouwkundig stelsel rond de molen, voor de overige percelen geen noemenswaardige ophoging van het terrein voor bebouwing mag worden gerealiseerd;

Brengt bindend advies uit als volgt

de loten 4, 5 en 6 worden geweigerd en voor de loten 1 tot 3 geldt dat de huidige hoogte van het terrein dient bewaard te blijven”;

1.4. De gemachtigde ambtenaar brengt op 9 december 1994 volgend advies uit:

“- Overwegende dat het voorgelegd verkavelingsdossier volledig is;

- Overwegende dat de voorliggende weg voldoende uitgerust is gelet op de plaatselijke toestand;

- Overwegende dat de verkavelingsaanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan;

- Overwegende dat de verkavelingsaanvraag verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening

- Overwegende dat het eigendom gelegen is binnen de als dorpszicht beschermde omgeving van de watermolen

- Gelet op het bindend advies van het Bestuur voor Monumenten en Landschappen dd. 26.10.94

- Gelet op het woongebied met culturele, historische of esthetische waarde t.o.v. de Dreef

GUNSTIG voor kavel 1 t/m 3 van bijgaand ontwerp;

Op voorwaarde dat : bijgaande stedenbouwkundige voorschriften worden toegepast;

ONGUNSTIG voor kavel 4 t/m 6

Hiervoor moet de vergunning worden geweigerd.

De bebouwing van dit gedeelte van het eigendom doet afbreuk aan het vrijstaande karakter van de watermolensite”;

1.5. Bij beslissing van 6 februari 1995 sluit het college van burgemeester en schepenen zich bij dit advies aan en wordt de gevraagde vergunning voor kavel 1 t/m 3 verleend en voor kavel 4 t/m 6 geweigerd.

1.6. De verzoeker gaat op 2 maart 1995 tegen deze beslissing in beroep bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen.

1.7. Op 21 september 1995 wordt dit beroep verworpen.

1.8. Op 13 december 1995 stelt de verzoeker beroep in tegen de beslissing van de bestendige deputatie.

1.9. Het Bestuur van Monumenten en Landschappen bevestigt op 5 april 1996 zijn advies van 26 oktober 1994.

1.10. Op 5 juni 1996 wordt, met de bestreden beslissing, het beroep door de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening verworpen.

Deze beslissing is als volgt gemotiveerd:

“Overwegende dat de aanvraag strekt tot het verkavelen van een grond; dat de oorspronkelijke verkavelingsaanvraag 6 kavels voorziet. voor vrijstaande residentiële bebouwing; dat bij besluit dd. 6 februari 1995 het college van burgemeester en schepenen de vergunning gedeeltelijk heeft verleend voor wat betreft de loten 1, 2 en 3 en weigerde voor de loten 4, 5 en 6, wat het voorwerp is van onderhavig beroep; dat de loten 4 en 5 een perceelsbreedte hebben van 23 m bij een diepte van 61,65 m tot 66,58 m; dat op 12 m afstand uit de as van de voorliggende weg een bouwstrook wordt voorzien van 17 m breedte bij 17 m bouwdiepte; dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen 3 m bedraagt; dat lot 6 een afzonderlijk bouwlot is, gelegen tussen de geklasseerde waterloop, genaamd Mark en het geklasseerde gebouwencomplex van de watermolen; dat alhier eveneens een bouwstrook voorzien is van 17 m bij 17 m op een afstand van 12 m uit de as van de voorliggende weg; dat de gronden, gelegen tussen de loten 5 en 6, eveneens eigendom zijn van de aanvrager en het totale gebouwencomplex van de watermolen omvatten; dat de bouwdiepte van de vergunde loten 1, 2 en 3 tot 50 m diepte beperkt werd; dat het terrein gelegen is aan de bitumineus verharde gemeentewegen Dreef en Klein Eyssel;

Overwegende dat het betrokken terrein voor wat betreft de loten 4 en 5 volgens het gewestplan Turnhout, vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 september 1977, gelegen is in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde en kavel 6 gesitueerd is in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied; dat, volgens artikel 6.1.2.3. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde onderworpen worden aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud; dat luidens de artikelen 11 en 15 van het koninklijk besluit van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen de agrarische gebieden bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin; dat dergelijke gebieden behoudens bijzondere bepalingen enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven mogen bevatten; dat voor de landschappelijk waardevolle gebieden bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen; dat in dergelijke gebieden de voorgestelde handelingen en werken de schoonheidswaarde van het landschap niet mogen in gevaar brengen;

Overwegende dat het terrein tevens gelegen is binnen de omtrek van het bij ministerieel besluit van 19 januari 1993 beschermd dorpsgezicht "Watermolen en Omgeving";

Overwegende dat op 26 oktober 1994 door het Bestuur Monumenten en Landschappen volgend bindend advies werd uitgebracht :

‘de loten 4, 5 en 6 worden geweigerd en voor de loten 1 tot 3 geldt dat de huidige hoogte van het terrein dient bewaard te blijven’;

Overwegende dat op vraag van appellant, in het kader van de huidige beroepsprocedure, nieuw advies werd gevraagd aan voornoemd bestuur; dat op 5 april 1996 door de afdeling Monumenten en Landschappen volgend advies werd uitgebracht :

‘In antwoord op uw vraag van 12-03-1996 heb ik de eer u mee te delen dat wij ons bindend advies van 26-10-1994 betreffende deze verkavelingsaanvraag bevestigen. Het schrijven van Mter. M. Boes van 27-02-1996 aan uw dienst en van dezelfde datum aan ons draagt geen argumenten aan die tot een andere zienswijze leiden.

De weigering van de kavels 4 en 5 is gemotiveerd vanuit het beschermen van dit gehucht van enkele karakteristieke 19de-eeuwse woningen rond de molen als een kleine, ruimtelijk vrijstaande entiteit die niet mag vergroeien met de lintbebouwing van de Meerseldreef verderop.

Uit het oogpunt van monumentenzorg en uit molentechnische overwegingen horen nieuwe woningen niet thuis in deze site die samen met het waterbouwkundig stelsel rond de molen werd beschermd. Er kan derhalve niet worden Ingegaan op de vraag tot herziening van de weigering betreffende loten 4, 5 en 6 evenmin als tegen de voorwaarden opgelegd voor de loten 1, 2 en 3.

De vraag kan trouwens gesteld worden of wij überhaupt al niet te ver gegaan zijn door de loten 1 tot 3 principieel gunstig te adviseren.

Uit bodemkundig én historisch kartografisch onderzoek blijkt immers dat het hiervoor geen van de loten 1 tot 5 om "bouwgrond" gaat, in de juridische betekenis van het woord (zie ook bijlage 1) nl.

- gelegen aan een verkeersweg
- gelegen in de nabijheid van andere bouwgrond
- geschikt zijn om bebouwd te worden
- in redelijkheid voor een bouwvergunning vatbaar vóór het van kracht worden van het gewestplan, op grond van het destijds gevoerde stedenbouwkundig beleid.

We brengen hierbij een aantal gegevens in waaruit moet blijken dat minstens aan de derde voorwaarde niet is voldaan :

- 1° Volgens de bodemkaart gaat het om Sem en Pep gronden, dus duidelijke alluviale (historische overstroombare) gronden, voor een groot deel lager gelegen dan de straat.
- 2° Voordat de Mark werd rechtgetrokken (1978 - 1979) - dus ook tot op de dag vóór de inwerkingtreding van het gewestplan Turnhout K.B. 30/09/1977, B.S. 22/10/1977 - werden de percelen doorgesneden door een arm van de Mark, dewelke ook de watertoevoer naar de molen garandeerde.

Het kronkelend verloop van de populierenrijen (zie foto's in ontwerp verkavelingsdossier) getuigt nog van die vroegere arm.

M.a.w. de percelen 1 tot 5 waren vóór het gewestplan als niet bebouwbaar te beschouwen.

Ter informatie voegen we hierbij nog (bijlagen 2, 3, 4)

- een kleurenkopie gewestplan 1/10.000
- kopie van de oude topografische kaart 1/25.000 (toestand 1970)
- kopie van de nieuwe topografische kaart 1/10.000 (toestand 1982).

Concluderend mag gesteld worden dat het hier (loten 1 - 5) in feite gaat om van nature uit tot groene ruimte voorbestemde gronden binnen het woongebied van het gewestplan (art. 5.1.0. van de stedenbouwkundige voorschriften bij het gewestplan, m.n. het K.B. van 28/12/1972).

In het licht van die conclusie zouden wij kunnen terugkomen op ons voorwaardelijk gunstig advies voor de loten 1 tot 3. Om reden van billijkheid handhaven wij echter ons vroeger advies.’;

Overwegende dat het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten alle overeenkomstig de stedenbouwwet te verlenen vergunningen onderwerpt aan het bindend advies van de minister of zijn gemachtigde bevoegd voor de monumenten- en landschapszorg; dat voor onderhavige verkavelingsaanvraag, wat de loten 4, 5 en 6 betreft, een bindend ongunstig advies werd uitgebracht; dat dienvolgens geen vergunning kan verleend worden; dat bijgevolg het beroep van de particulier dient verworpen”;

2. Ontvankelijkheid

2.1. Overwegende dat de verwerende partij opwerpt dat het beroep onontvankelijk is, enerzijds omdat de verzoeker het negatief bindend advies van het bestuur voor monumenten en landschappen tijdig had moeten aanvechten, anderzijds omdat het kwestieus terrein ligt binnen een gebied dat als dorpsgezicht is beschermd door het besluit van 19 januari 1993 van de Vlaamse minister van Verkeer, Buitenlandse Handel en Staatshervorming, de verzoeker aanvoert dat voornoemd besluit onwettig is, doch heeft nagelaten voornoemd besluit tijdig voor de Raad van State aan te vechten;

2.2. Overwegende dat de verzoeker terecht repliceert dat het feit dat het negatief advies van het bestuur voor monumenten en landschappen gebeurlijk voor de Raad van State afzonderlijk zou kunnen worden aangevochten, niet wegneemt dat het een voorbereidend karakter heeft ten opzichte van de bestreden beslissing en derhalve ermee samen een complexe administratieve rechtshandeling vormt, waarvan het resultaat, meer bepaald de weigering door de minister van de verkavelingsvergunning, vernietigd kan worden op grond van de eventuele onregelmatigheid van één van de samenstellende handelingen; dat het niet afzonderlijk bestrijden van het bedoelde advies derhalve niet de onontvankelijkheid van het beroep tegen de bestreden weigeringsbeslissing meebrengt; dat dit des te meer geldt wat betreft het niet aanvechten van het beschermingsbesluit van 19 januari 1993;

3. Ten gronde

3.1.1. Overwegende dat de verzoeker in een derde middel aanvoert dat de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 maart 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, artikel 13 van het decreet van 23 oktober

1991 betreffende de openbaarheid van bestuur en artikel 55, § 3 van de stedenbouwwet geschonden zijn;

Overwegende dat de verzoeker aanvoert dat het bestreden besluit in hoofdzaak gemotiveerd is door het standpunt van het bestuur voor monumenten en landschappen genomen op 5 april 1996, dat in die motivering enerzijds erop wordt gewezen dat het een gehucht betreft, bestaande uit enkele karakteristieke negentiende-eeuwse woningen rond de molen als een kleine ruimtelijke vrijstaande entiteit, die niet verder mag vergroeiën met de lintbouw van de Meerse Dreef verder op en dat vanuit het oogpunt van de monumentenzorg en vanuit molentechnische overwegingen, nieuwe woningen niet thuis horen in de site, die samen met het waterbouwkundig stelsel rond de molen op grond van het besluit van 19 januari 1993 van de Vlaamse minister van Verkeer, Buitenlandse Handel en Staats-hervorming wordt beschermd; dat hij van oordeel is dat beide aangehaalde motieven niet afdoende zijn, dat het feitelijk onjuist is te stellen dat het een gehucht betreft, terwijl het enkel een gebouw, dat een watermolen herbergt en een daarbij horende woning en schuur, alsook een woning aan de overkant, betreft, dat zonder enige feitelijke onderbouwing wordt gesteld dat het karakteristieke negentiende-eeuwse woningen betreft, terwijl zulks uit geen enkel gegeven van het dossier blijkt, dat verder het opgegeven motief uit molentechnische overwegingen evenmin wordt onderbouwd, dat de verwijzing naar het waterbouwkundig stelsel geenszins uit het dossier blijkt, dat niet wordt uitgelegd waarom de kwestieuze, vermeende negentiende-eeuwse constructies die onmiddellijk aanleunen tegen het molen-gebouw, wel verenigbaar zouden zijn met de molentechnische overwegingen en het waterbouwkundig stelsel, terwijl de nieuwe gebouwen die verderop zouden worden opgericht dat niet zouden zijn, en tenslotte, dat niet wordt uitgelegd waarom als dergelijke overwegingen al enige pertinentie zouden vertonen, dit niet zou kunnen worden opgevangen door het opleggen van aangepaste voorwaarden;

3.1.2. Overwegende dat de verwerende partij tegen dit middel geen enkel verweer inbrengt, behoudens een verwijzing naar haar excepties van gebrek aan belang; dat zij ook geen laatste memorie heeft ingediend;

3.2. Overwegende dat luidens artikel 2 van het besluit van 19 januari 1993 van de Vlaamse minister van Verkeer, Buitenlandse Handel en Staatshervorming, de betrokken omgeving van de watermolen wordt beschermd als dorpsgezicht “om reden van industrieel-archeologische aard”; dat zowel uit het

negatief advies van het bestuur voor monumenten en landschappen van 26 oktober 1994, als uit het negatief advies van 5 april 1996 blijkt dat de voornaamste functie van de omgeving van de watermolen erin bestaat de molen als een vrijstaande entiteit te vrijwaren; dat het bestuur voor monumenten en landschappen gunstig advies verleent om op de voorziene loten één tot en met drie te bouwen, terwijl het ongunstig advies verleent met betrekking tot de loten vier tot en met zes, en terwijl het ganse perceel wordt beschermd als dorpsgezicht; dat in de aangehaalde adviezen niet wordt gemotiveerd waarom bebouwing op de loten één tot en met drie wel en op de loten vier tot en met zes niet kan worden aanvaard; dat niet blijkt waarom de woningen karakteristiek negentiende-eeuws zijn; dat evenmin wordt uiteengezet om welke “molentechnische” redenen nieuwe woningen niet thuis horen in de beschermde site en waarom dergelijk “molentechnisch” motief leidt tot weigering voor het 4° tot 6° lot, daar waar dit niet het geval is voor de andere loten; dat de door de verzoeker gelaakte motivering dan ook niet afdoende is, dat het middel gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 5 juni 1996 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening houdende verwerping van het beroep ingesteld tegen de beslissing van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen waarbij aan André ROMMENS de vergunning is geweigerd voor het verkavelen van een terrein aan de Dreef-Klein Eyssel te Hoogstraten (Meerle), kadastraal bekend sectie D, nr. 411/d (deel).

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 99,16 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
twintig februari 2007, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	D. MOONS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.