

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 185.978 van 2 september 2008
in de zaak A. 103.740/X-10.295.**

In zake : Marc NAEYAERT,
 die woonplaats kiest bij
 advocaat J. BOSSUYT,
 kantoor houdende te 8310 BRUGGE,
 Bossuytlaan 35

tegen :

de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN.

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 Marc NAEYAERT op 23 april 2001 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van de beslissing van 25 januari 2001 van de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen houdende verwerping van zijn beroep tegen het besluit van 23 oktober 2000 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oostkamp waarbij hem de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd tot het renoveren van een bestaande stal en het wijzigen ervan tot garage en bergplaats aan de Banebosdreef 9 te Waardamme (Oostkamp), kadastraal bekend sectie C, nr. 255/k;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de beschikking van 5 januari 2005 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 memorie van de verzoeker;

Gelet op de beschikking van 9 april 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 9 mei 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad J. VAN NIEUWENHOVE;

Gehoord de opmerkingen van advocaat J. BOSSUYT, die verschijnt voor de verzoeker, en van adjunct-adviseur A. VAN RIE, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur T. DE WAELE;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De feiten

1.1. Op 13 april 2000 dient de verzoeker bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oostkamp een bouwaanvraag in om de bestaande stallingen in de nabijheid van de woning te verbouwen en te renoveren tot garage en bergplaats.

Volgens de plannen bij de aanvraag zouden de bestaande staldeuren en -openingen verwijderd en/of dichtgemetseld worden, zouden er aan de ene zijde twee grote garagepoorten bijkomen, en zou een deel van de zijkant volledig afgebroken worden.

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

1.3. Op 12 oktober 2000 geeft de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies waarin wordt gesteld dat de aanvraag “niet verenigbaar (is) met de afwijkingsbepalingen omdat de bouwplaats geen fysisch geheel vormt met de zonevreemde woning”.

1.4. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oostkamp weigert op 23 oktober 2000 de gevraagde vergunning.

1.5. De architect van de verzoeker tekent op 21 november 2000 bij de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen administratief beroep aan tegen deze weigeringsbeslissing.

1.6. Met een besluit van 25 januari 2001 verwerpt de bestendige deputatie dit beroep.

2.Ten gronde

2.1.1. De verzoeker voert in een eerste middel de schending aan van artikel 43, § 2, eerste en zesde lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het beginsel van de goede ruimtelijke ordening.

Hij betoogt dat de bestreden beslissing is gesteund op een negatief advies van de afdeling Land (van de Administratie Milieu-, Natuur-, Land- en Waterbeheer), terwijl dit advies nooit is meegedeeld aan de verzoeker. De beslissing is voorts ten onrechte gebaseerd op de stelling van de gemachtigde ambtenaar dat de stal geen fysiek geheel vormt met de woning en dat het betrokken perceel gelegen is in een onaangestaste landelijke omgeving. Tevens gaat de beslissing verkeerdelijk uit van het standpunt dat de aanvraag een bestemmingswijziging betreft van de garage. In de beslissing wordt ten onrechte aangenomen dat er onduidelijkheid is over het juiste voorwerp van de aanvraag en dat de aanvraag niet strookt met de plannen. De beslissing steunt voorts ook verkeerdelijk op de veronderstelling dat de stal visueel is verkrot en dat de aanvraag in feite een nieuwbouw betreft. Tevens wordt foutief geponeerd dat het herbouwen van een gebouw dat geen deel uitmaakt van de woning, niet mogelijk is. Ten slotte wordt in de beslissing ten onrechte aangenomen dat het ontwerp geen uitstaans heeft met een volwaardige agrarische activiteit en daardoor in strijd is met het gewestplan en met de goede ruimtelijke ordening.

2.1.2. De verwerende partij werpt op dat het advies van de afdeling Land wordt ingewonnen tijdens de procedure op het gemeentelijke niveau, dat de gemachtigde ambtenaar in zijn advies het standpunt van de afdeling Land meedeelt en dat de bestendige deputatie het standpunt eveneens vermeldt in haar motivering wanneer ze als beroepsinstantie een beslissing neemt. De verzoeker toont niet aan dat het betrokken gebouw in aangetast gebied zou liggen. Er is wel degelijk sprake van een herbestemming van de oude stalling tot een garage. De aanvraag was onduidelijk, aangezien sprake was van een nieuwe functie als garage en bergplaats, terwijl op het plan enkel een dubbele garage was ingetekend. De bestaande stal is

wel degelijk verkrot, nu bij een plaatsbezoek bleek dat het dak gedeeltelijk is ingestort, met een zeil was afgedekt en de muren zullen instorten bij een verbouwing. Enkel een nieuwbouw is bouwtechnisch nog mogelijk, zodat het behoud van zestig procent van de buitenmuren niet mogelijk is. Het gaat bijgevolg over een herbouwing en niet over een verbouwing. Het feit dat het gebouw niet is opgenomen in de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsgebouwen bewijst nog niet dat het niet verkrot zou zijn. De werkelijke toestand van de stal kan niet worden geloochend. Of de aanvraag in overeenstemming is met de agrarische bestemming is wel degelijk relevant, omdat in de bestreden beslissing eerst werd vastgesteld dat niet was voldaan aan de decretale voorwaarden inzake stedenbouwkundige vergunningen voor zonevreemde woningen en vervolgens kon worden nagegaan of de aanvraag eventueel in overeenstemming was met de agrarische bestemming.

2.2.1. Artikel 43, § 2, zesde tot zeventiende lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, zoals vervangen bij artikel 166 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, laat de gemachtigde ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen toe bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning af te wijken van de voorschriften van een gewestplan, in een aantal gevallen en indien bepaalde voorwaarden zijn vervuld. In de gevallen die voor wat betreft de aanvraag van de verzoeker in aanmerking kwamen, is steeds vereist dat het betrokken gebouw of de betrokken woning niet verkrot is.

Voor wat betreft gebouwen bestemd voor woningbouw bepaalt het negende lid dat ze “worden beschouwd als verkrot indien ze voorkomen op de lijst van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen die deel uitmaakt van de inventaris verbonden aan de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen zoals ingevoerd bij decreet van 22 december 1995”.

In de mate dat de aanvraag een verbouwing betreft van een bestaand vergund gebouw, moeten overeenkomstig het tiende lid zestig procent van de buitenmuren, de dakvorm en het aantal bouwlagen worden behouden.

2.2.2. De bestreden beslissing is in wezen gebaseerd op de overwegingen dat “de stal visueel verkrot is, maar niet op de lijst staat van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen”, dat “de toestand van het gebouw evenwel niet meer van die aard is dat men nog van verbouwen kan spreken” en het

“in feite gaat om een nieuwbouw”. Het is om die in de motivering van de bestreden beslissing aangevoerde redenen dat geen van de gevallen bedoeld in artikel 43, § 2, zesde lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, in dezen toepassing zou kunnen vinden. De bevinding dat het bestaande gebouw verkrot zou zijn, betreft derhalve een wezenlijk onderdeel van de motivering van het bestreden besluit.

2.2.3. Uit het feit dat artikel 43, § 2 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, geen criterium bevat om uit te maken of andere gebouwen dan deze bestemd voor woningbouw verkrot zijn, kan niet worden afgeleid dat deze gebouwen niet in aanmerking zouden komen voor een vergunning op grond van deze decretale bepalingen. Het komt in de eerste plaats aan de overheid toe om aan de hand van de feitelijke gegevens in het dossier te beoordelen of het betrokken gebouw zich in een dusdanige bouwfysieke toestand bevindt dat het moet worden beschouwd als zijnde verkrot.

Dit gegeven ontslaat de overheid evenwel niet van de verplichting om deze bevinding op afdoende wijze te motiveren en om met name aan te geven op welke feitelijke elementen de toestand van verkrotting betrekking heeft.

Het bestreden besluit beperkt zich in dat verband tot de overwegingen dat “de stal visueel verkrot is, maar niet op de lijst staat van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen”, dat “de toestand van het gebouw evenwel niet meer van die aard is dat men nog van verbouwen kan spreken” en het “in feite gaat om een nieuwbouw”. Deze stellingen zijn evenwel niet gebaseerd op feitelijke gegevens die in het dossier voorkomen of die door de overheid zijn verzameld vooraleer zij haar beslissing nam.

2.2.4. De verwerende partij verwijst in haar memorie van antwoord naar een aantal foto's, alsook naar een aantal feitelijke vaststellingen tijdens een plaatsbezoek op 27 juni 2001. Deze gegevens kunnen echter de gebreken van de motivering van het bestreden besluit niet verhelpen. Bovendien geeft de verwerende partij toe dat niet duidelijk is wanneer de foto's werden gemaakt. De feitelijke vaststellingen tijdens het plaatsbezoek zijn in dezen evenmin dienend, nu de eventuele staat van verkrotting op het ogenblik van de beslissing over de stedenbouwkundige vergunning moet worden beoordeeld en niet de evolutie van het betrokken gebouw nadien.

2.2.5. De argumenten van de verwerende partij dat bij een eventuele verbouwing de muren zouden instorten en dat bouwtechnisch een verbouwing onmogelijk zou zijn, waardoor enkel een nieuwbouw of een herbouwing mogelijk zou zijn, komen neer op veronderstellingen die niet nader worden onderbouwd of toegelicht aan de hand van feitelijke gegevens, laat staan dat ze in de motivering van de bestreden beslissing zouden zijn opgenomen. Deze argumenten kunnen in elk geval de gebrekkige motivering van de bestreden beslissing niet verhelpen.

2.3. Het middel is gegrond.

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

Vernietigd wordt de beslissing van 25 januari 2001 van de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen houdende verwerping van het beroep van Marc NAEYAERT tegen het besluit van 23 oktober 2000 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oostkamp waarbij hem de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd tot het renoveren van een bestaande stal en het wijzigen ervan tot garage en bergplaats aan de Banebosdreef 9 te Waardamme (Oostkamp), kadastraal bekend sectie C, nr. 255/k.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 173,53 euro, komen ten laste van het Vlaamse Gewest.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
twee september 2008, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	J. VAN NIEUWENHOVE,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.