

**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.**

**A R R E S T**

**nr. 188.150 van 24 november 2008  
in de zaak A. 88.851/X-9314.**

In zake :        André BISSCHOP,  
                     die woonplaats kiest bij  
                     advocaat G. VERMEIRE,  
                     kantoor houdende te 9000 GENT,  
                     Voskenslaan 301

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,  
dat woonplaats kiest bij  
advocaat B. BRONDERS,  
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,  
E. Beernaertstraat 106.

---

**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 BISSCHOP op 6 januari 2000 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 4 november 1999 van de Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media houdende verwerping van zijn beroep tegen de beslissing van 11 februari 1999 van de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen waarbij hem de vergunning is geweigerd voor de regularisatie voor het oprichten van een woning op een perceel gelegen te Nieuwpoort, Victorlaan, kadastraal bekend sectie E, nr. 60/m;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op de beschikking van 4 mei 2004 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 verzoekende partij;

Gelet op de beschikking van 27 juni 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 5 september 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad J. CLEMENT;

Gehoord de opmerkingen van advocaat G. VERMEIRE, die verschijnt voor de verzoekende partij, van advocaat C. ROMMELAERE, die loco advocaat B. BRONDERS 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;

### **OVERWEEGT WAT VOLGT :**

#### **1. Feiten**

1.1. De verzoeker is eigenaar van een perceel gelegen te Nieuwpoort, Victorlaan, kadastraal bekend sectie E, nr. 60/m.

1.2. Het perceel is krachtens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 6 december 1976 vastgestelde gewestplan Veurne-Westkust gelegen in agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een bijzonder plan van aanleg bestaat, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het perceel is volgens het besluit van 15 september 1993 van de Vlaamse regering betreffende de aanduiding van beschermde duinengebieden en voor het duinengebied belangrijke landbouwgebieden gelegen in een voor het duinengebied belangrijk landbouwgebied.

1.3. Het terrein omvatte oorspronkelijk naast een achttal bunkers, een hoevewoning met aangebouwde schuur en hangar.

1.4. Op 28 december 1987 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Nieuwpoort de vergunning te verlenen voor het oprichten van een woning op het voornoemde perceel.

1.5. Op 30 januari 1992 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoeker een tweede bouwaanvraag in voor het “bouwen van een woning - Vervangingswoning volgens Minidecreet P. Akkermans 28-6-1984” op het voornoemde perceel.

1.6. Op 21 april 1992 verstrekt de afdeling Land het volgende ongunstig advies:

“ONGUNSTIG. als dusdanig betreft het hier een gedesaffecteerd landbouwbedrijf. Uit voorgestelde plannen blijkt dat hier het bouwen van een residentiele woning in het agrarisch gebied wordt beoogd. Er bestaat evenwel geen enkele duidelijkheid inzake de bestemming van de ruime bestaande en te bouwen bergingen dewelke worden vooropgesteld”.

1.7. Na weigeringen door het college van burgemeester en schepenen van de stad Nieuwpoort en daaropvolgend door de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen, verleent de Vlaamse minister de verzoeker op 1 maart 1993 een voorwaardelijke bouwvergunning :

“dat belanghebbenden evenwel nieuwe plans hebben ingediend waarbij wordt voorgesteld de woning nr. 58 met belendende schuur geheel af te breken, het ingestorte deel hangar niet meer herop te bouwen en ook de bestaande hangar te slopen; dat overigens de acht bunkers worden opgeruimd; dat door het opruimen van de diverse konstrukties de plaatselijke aanleg in positieve zin wordt beïnvloed; dat de nieuwbouwwoning qua oppervlak en volume minder dan 200 m<sup>2</sup> en 800 m<sup>3</sup> inneemt; dat de toepassing van het minidecreet op een verantwoorde manier kan worden toegepast; dat de gemachtigde ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen respectievelijk op 21 september 1992 en 6 oktober 1992 gunstig advies hebben gegeven voor dit voorstel; dat stedenbouwkundig-technisch de nieuwe woning voldoet; dat onder voorwaarde de oude woning met schuur en de hangar af te breken binnen het jaar na het in gebruik nemen van de woning het beroep dient ingewilligd”.

1.8. Bij processen-verbaal van 22 oktober 1995 en 22 maart 1998 worden de volgende wederrechtelijk uitgevoerde werken vastgesteld :

- bouwen van een woning niet conform de vergunning van 1 maart 1993;
- aanbouwen van een gedeelte met 4 garagepoorten, niet voorzien op het goedgekeurde bouwplan;
- tuinmuur (hoogte circa 2 meter) niet voorzien op het goedgekeurde bouwplan;
- oevers van een vijver voorzien van beton.

Op 21 mei 1997 wordt de verzoeker door de gemachtigde ambtenaar verzocht “een opmetingsplan van de wederrechtelijk uitgevoerde werken op te sturen”, bij gebreke waarvan een herstelvordering zal worden ingeleid.

Op 10 april 1998 gaat de gemachtigde ambtenaar over tot het inleiden van de herstellvordering bij het ambt van de Procureur des Konings. De vordering houdt de afbraak in van de woning, de garages en de omheiningmuur en het wegnemen van de betonrand rond de vijver. De gemachtigde ambtenaar motiveert de vordering als volgt :

“deze zaken zijn niet vergund en niet vergunbaar, gelet op de ligging in het agrarisch gebied (voldoet niet aan de afwijkingsbepalingen van art. 43);  
- de woning is zodanig structureel aangepast t.o.v. de vergunning (betreffende dakstructuur, dragende muren zowel gevels als binnenmuren) alsook qua raamindeling en materiaal, dat een herstel in de vergunde staat overeenkomt met een structurele vernietiging van het bestaande”.

1.9. Op 11 september 1998 dient de verzoeker bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Nieuwpoort een regularisatieaanvraag in voor de op het betrokken perceel opgerichte woning.

1.10. De afdeling Land adviseert op 29 september 1998 als volgt :

“ADVIES : Het betreft een vraag tot bouwen woning.

Zie mijn advies d.d. 21/04/1992.

Er dient gesteld dat in principe de onderscheiden delen van het gebouwencomplex hun onderscheiden oorspronkelijke functies (bestemmingen) dienen te behouden.

Dit blijkt niet uit voorgelegde; dat als dusdanig uit landbouwkundig oogpunt niet aanvaardbaar is.

Uit landbouwkundig oogpunt kan enkel een verantwoorde verbouwing van het woongedeelte als dusdanig met inachtneming van de vigerende decreten in overweging genomen”.

1.11. Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek worden drie bezwaarschriften ingediend.

1.12. Het advies van de gemachtigde ambtenaar wordt niet gevraagd.

1.13. Op 26 oktober 1998 weigert het college van burgemeester en schepenen van Nieuwpoort de gevraagde vergunning. Het college motiveert haar standpunt als volgt :

“Gelet op het verslag van de dienst milieu en infrastructuur dd. 20 oktober 1998 ref. DMI/874.1/-98103/MV/762;

Overwegende dat de bouwaanvraag de regularisatie beoogt van wederrechtelijk uitgevoerde bouwwerken tot het bouwen van een woning met garages;

Gelet op het ongunstig advies van Afdeling Land van AMINAL dd. 29 september 1998;

Overwegende dat het ontwerp ingevolge het decreet dd. 14 juli 1993 houdende maatregelen ter bescherming van de kustduinen en hierbij aansluitend het besluit dd. 4 oktober 1995 van de Vlaamse regering houdende de definitieve aanwijzing van de beschermde duingebieden en van de voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, bekrachtigd bij decreet dd. 29 november 1995, gelegen is in een zone die aangeduid is als voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden; dat de opgerichte woning, mede gelet op het negatief advies van Afdeling Land dd. 29 september 1998, duidelijk geen landbouwbedrijf is; dat derhalve op deze bouwgronden een bouwverbod geldt;

Overwegende dat het ontwerp volgens het gewestplan Veurne-Westkust gelegen is in een agrarisch gebied; dat de oorspronkelijke, gesloopte gebouwen deel uitmaakten van een landbouwbedrijfje; dat de wederrechtelijk opgerichte woning een residentieel karakter heeft; dat het regularisatieontwerp niet voldoet aan de afwijkingsbepalingen van art. 43 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996;

Overwegende dat een openbaar onderzoek werd gehouden in toepassing van art. 3-10/ van het koninklijk besluit dd. 6 december 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van bouwaanvragen; dat het onderzoek werd gehouden tot 5 oktober 1998; dat voldaan werd aan de vereisten van ruchtbaarheid; dat drie bezwaarschriften werden ingediend, handelend over :

- opgerichte villa wordt als een landschapverstorend element ervaren;
- de villa vervangt een bestaande woning doch wordt niet op dezelfde plaats ingeplant en wordt het bestaande volume niet gerespecteerd ondanks de reglementering dit oplegt;
- de manier waarop is gehandeld is onaanvaardbaar gezien de omwonenden en het stadsbestuur werden bedrogen en de wetten opzij werden gelegd; Het college spreekt zich als volgt uit over de ingediende bezwaren.
- alle bezwaren kunnen samengevat worden als terechte opmerking dat de aldaar toepasselijk zijnde reglementeringen niet zijn nageleefd;

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar bij schrijven dd. 10 april 1998 aan de Procureur des Konings de afbraak van de woning, garages, omheiningsmuur en betonrand rond vijver vordert”.

1.14. Op 18 november 1998 brengt de afdeling Natuur het volgende advies uit:

“Gelet op het volledig bouwverbod dat krachtens het Besluit van de Vlaamse regering van 16 november 1994 is opgelegd aan het betreffend perceel, kan er hier, behalve ten behoeve van een bestaand landbouwbedrijf en voor zover deze werken geen wijziging van de bestaande landbouwbestemming tot gevolg hebben, geen bouwvergunning worden afgeleverd.

Bijgevolg is in het huidige geval regularisatie mijns inziens niet mogelijk”.

1.15. Op 24 november 1998 stelt de verzoeker bij de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen beroep in tegen het voormelde collegebesluit.

1.16. Bij beslissing van 11 februari 1999 verwerpt de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen verzoekers beroep:

“Overwegende dat het ontwerp de regularisatie voorziet van het bouwen van een woning; dat aan aanvrager, in hoger beroep, bij MB dd. 1 maart 1993 een vergunning verleend werd tot het aldaar oprichten van een vervangingswoning, onder de voorwaarde dat de overige bestaande bebouwing binnen het jaar na het in gebruik nemen van de woning diende afgebroken te worden; dat de op 1 maart 1993 vergunde woning een oppervlakte had van 144 m<sup>2</sup> en een volume van 716 m<sup>3</sup> en ingeplant stond op 16 m. achter de rooilijn; dat in tegenstrijd met de goedgekeurde plannen aanvrager aldaar een woning met een oppervlakte van 189m<sup>2</sup> en een volume van 1.225 m<sup>3</sup> opgericht en ingeplant heeft op ca 41 m. achter de rooilijn (de vergunning voorzag een inplanting op 16 m. achter de rooilijn); dat hieruit kan afgeleid worden dat aanvrager geen gebruik gemaakt heeft van deze vergunning en dat deze vergunning intussen vervallen is; dat aanvrager zonder vergunning vooraan de woning een garagecomplex opgericht heeft met een oppervlakte van 128 m<sup>2</sup> en een volume van 704 m<sup>3</sup>; dat het totaal complex een oppervlakte heeft van 316 m<sup>2</sup> en een totaal volume van 1.929 m<sup>3</sup>;

Overwegende dat het gewestplan Veurne-Westkust, vastgesteld bij koninklijk besluit van 6 december 1976, desbetreffend eigendom situeert in een agrarisch gebied; dat volgens de bepalingen van artikel 11.4.1. van het K.B. van 28 december 1972 houdende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen dit gebied enkel bestemd is voor agrarische en para-agrarische bedrijven en de voor dergelijke bedrijven noodzakelijke gebouwen; dat het ontwerp geen uitstaans heeft met enige agrarische of para-agrarische activiteiten; dat het ontwerp in strijd is met voormelde bestemming; dat art. 2, § 1, vierde lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening de mogelijkheden tot bouwen of verkavelen, in afwijking van het gewestplan afschaft; dat het decreet geen vervangingsnieuwbouw toelaat; dat de afwijkingen zoals voorzien in artikel 43, § 2, zesde tot en met laatste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening niet toepasbaar zijn; dat artikel 43 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening stelt dat de uitbreiding van een vergunde woning, met inbegrip van de bijgebouwen, slechts kan leiden tot een maximale vermeerdering van het bouwvolume met 20 % en dat het totale bouwvolume na uitbreiding maximaal 700 m<sup>3</sup> mag bedragen; dat de aanvraag rechtstreeks door het college geweigerd werd; dat het advies van Aminal, afdeling Land d.d. 29/9/1998 ongunstig was; dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek drie bezwaren ingediend werden;

Overwegende dat de bouwplaats volgens het duinendecreet volledig gesitueerd is in het voor het duingebied belangrijk landbouwgebied; dat het decreet dd. 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen o.a. stelt :

‘...’

De aanduiding als beschermd duingebied of als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied houdt vanaf de publikatie van het besluit een volledig bouwverbod in, ongeacht de bestemming van het goed volgens de in uitvoering van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw vastgestelde en goedgekeurde bestemmingsplannen of verleende verkavelingsvergunningen.

...’;

dat het ontwerp in strijd is met de bestemming ‘voor het duingebied belangrijk landbouwgebied’ en een goede plaatselijke aanleg”.

1.17. Op 18 maart 1999 tekent de verzoeker tegen het voornoemde besluit van de bestendige deputatie beroep aan bij de Vlaamse regering.

De verzoeker roept onder meer het volgende in :

“III. Aangaande de verhouding tot het ministerieel gewestbesluit van 1 maart 1993. De aangevochten beslissing heeft de rechten van de ondergetekende miskend, hem toegekend bij definitief geworden besluit van Minister Kelchtermans van 1 maart 1993;

1. Deze beslissing heeft nog steeds wettelijke kracht en is officieel bezegeld. Het besluit verleent hem ook rechten op het vlak van de uitvoering ervan, met inbegrip van de afwijking van de gewestplanbestemming, voorgesteld als agrarisch gebied.

(...)

IV. De bouwvergunning van 1 maart 1993 is evenmin vervallen.

(...)

Dit aangezien het gewestbesluit tweeërlei soorten bouwwerken toeliet in de zin van art. 44 van de vroegere stedenbouwwet, nl. enerzijds slopingswerken, anderzijds construerende werken.

Welnu, de hangar die mocht gesloopt worden, is ook effectief gesloopt om de nieuwe woning te kunnen bouwen. En dit binnen het jaar vanaf datum afgifte.

(...)

Deze belangrijke slopingswerken zijn begrepen in de vergunning art. 44 ex-Stedenbouwwet en houden minstens de gedeeltelijke uitvoering in van de bouwvergunning.

(...)

IX. Kustduinendecreet. Verworven rechten.

(...)

Deze verregaande redenering kan evenwel niet gevolgd worden zeker niet ten aanzien van de werken ter uitvoering van de bouwvergunning van 1 maart 1993. Immers, de aanvang van deze werken dateert van voordat het Kustduinendecreet definitief was geworden.

(...)”.

1.18. Op 26 mei 1999 vindt de hoorzitting plaats.

1.19. Op 22 oktober 1999 rappelleert de verzoeker de minister het beroep.

1.20. Bij besluit van 4 november 1999 verwerpt de Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media het beroep. Dit is het bestreden besluit, waarin onder meer het volgende wordt overwogen :

“Overwegende dat appellant een aanvraag doet voor de regularisatie van de oprichting van een vrijstaande woning; dat bij ministerieel besluit van 1 maart 1993 een bouwvergunning werd verleend tot de oprichting van een vervangingswoning, op voorwaarde dat de overige bestaande bebouwing binnen het jaar na in gebruikname van de woning diende te worden afgebroken; dat de vergunde woning een oppervlakte had van 144 m<sup>2</sup> en een volume van

716 m<sup>3</sup> en diende te worden ingeplant op 16,00 m van de rooilijn; dat de goedgekeurde bouwplannen niet werden gevolgd; dat een woning met een oppervlakte van 189 m<sup>2</sup> werd uitgevoerd met een totaal volume van 1225 m<sup>3</sup> en ingeplant op 41,00 m van de rooilijn; dat tevens voor de woning een garage werd opgericht met een oppervlakte van 128 m<sup>2</sup> en een volume van 704 m<sup>3</sup>, zodat het totale bouwvolume 1929 m<sup>3</sup> bedraagt; dat belanghebbende stelt dat de gewijzigde inplanting werd uitgevoerd op telefonisch advies van de gemeente; dat de technische dienst van Nieuwpoort tevens op 15 augustus 1993 schriftelijk werd verwittigd over de aanvang der werken; dat er geen opmerkingen betreffende de inplanting van de gebouwen werden geformuleerd, aldus appellant; dat de bouwvergunning van 1 maart 1993 volgens de aanvrager nog steeds van kracht is, gezien het feit dat de afbraak van de hangar en de 8 bunkers werden uitgevoerd, zoals voorzien in bewuste vergunning; dat de gemachtigde ambtenaar bij schrijven van 10 april 1998 aan de Procureur des Konings de afbraak van de woning, de garages, de omheiningmuur en de betonrand rond de vijver vordert;

Overwegende dat de grond volgens het gewestplan Veurne - Westkust, vastgesteld bij koninklijk besluit van 6 december 1976, gelegen is in het agrarisch gebied; dat zulk gebied, overeenkomstig artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, bestemd is voor de landbouw in de ruime zin en behoudens bijzondere bepalingen enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen alsmede de woning van de exploitanten mag bevatten, benevens verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt en ook de para-agrarische bedrijven;

Overwegende dat het terrein in kwestie niet gesitueerd is binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling; dat wegens het ontbreken van enig gedetailleerd ordeningsplan de vergunningverlenende overheid de voorliggende vraag dient te evalueren aan de hand van de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het vigerend gewestplan;

Overwegende dat betrokken grond volgens het duinendecreet gelegen is in een voor het duingebied belangrijk landbouwgebied; dat het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen onder andere stelt : '...De aanduiding als beschermd duingebied of als voor het duingebied belangrijk landbouwgebied houdt vanaf de publikatie van het besluit een volledig bouwverbod in, ongeacht de bestemming van het goed volgens de in uitvoering van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw vastgestelde en goedgekeurde bestemmingsplannen of verleende verkavelingsvergunningen...';

Overwegende dat de minister die in hoger beroep uitspraak doet over een bouwaanvraag, gehouden is zich te schikken naar de wetten en verordeningen die gelden op het ogenblik dat hij zijn beslissing neemt; dat afwijkingen van de voorschriften van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, bedoeld in artikel 43,§2 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, vervangen door artikel 166 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, kunnen worden toegestaan indien de verbouwing, de uitbreiding, het herbouwen of de gebruikswijziging ligt in een agrarisch gebied, een landschappelijk waardevol agrarisch gebied, en/of het parkgebied, zoals bepaald in het gewestplan;

Overwegende dat dergelijke van het gewestplan afwijkende bestemming maar kan beoordeeld worden binnen het geëigend uitzonderingskader van artikel 166 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening; dat volgens dit artikel de vergunningverlenende overheid, gedurende een periode van vijf jaar na de inwerkingtreding van deze bepaling,

bij het verlenen van een vergunning mag afwijken van de voorschriften van een gewestplan indien de aanvraag betrekking heeft op :

(...)

2/ het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaande vergunde woning binnen het bestaande bouwvolume op voorwaarde dat voldaan is aan volgende voorwaarden :

a) de woning is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot;

b) de woning is op 1 januari 1999 zonevreemd;

c) de aanvraag gebeurt door en de werken worden uitgevoerd voor rekening van een in deze woning ten minste sinds 1 januari 1999 volgens het bevolkingsregister gedomicilieerde bewoner, of door een eigenaar die ten minste sinds 1 januari 1999 eigenaar is van deze woning of een erfgenaam. Als eigenaar op 1 januari 1999 wordt beschouwd, degene wiens eigendomsrecht tegenstelbaar is aan derden op 1 januari 1999, of, in geval van een onderhandse verkoopsovereenkomst die is gesloten vóór 1 januari 1999, wiens eigendom tegenstelbaar is aan derden op ten laatste 1 mei 1999;

d) zo het bestaande bouwvolume meer bedraagt dan 1.000 m<sup>3</sup>, dient de herbouwde woning beperkt te blijven tot 1.000 m<sup>3</sup>;

e) de aanvrager moet het bewijs leveren dat voldaan is aan de voorwaarden vermeld onder a), b), c) en d), en dit bewijs wordt door het college van burgemeester en schepenen bevestigd en ingeschreven in een gemeentelijk register;

Als herbouwen op dezelfde plaats wordt beschouwd, het herbouwen van een nieuwe woning die op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, wordt opgericht;

3/ het herbouwen, op een gewijzigde plaats van een bestaande vergunde woning, met uitsluiting van verkrotte gebouwen, binnen het bestaand bouwvolume op voorwaarde dat de woning op 1 januari 1999 getroffen is door een rooilijn of gevat is door een gemeentelijke verordening inzake de voorbouwlijn en op voorwaarde dat de wijziging van de inplanting zich beperkt tot de verplaatsing die tot gevolg heeft dat het gebouw dezelfde voorbouwlijn krijgt als de dichtstbijzijnde gebouwen of tot de verplaatsing conform de in de verordening voorziene voorbouwlijn; indien het bestaande bouwvolume meer bedraagt dan 1.000 m<sup>3</sup>, dient de herbouwde woning beperkt te blijven tot 1.000 m<sup>3</sup>;

(...)

Overwegende dat al de hierboven vermelde afwijkingen slechts kunnen worden verleend op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad; dat dit onder meer betekent dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de voorziene verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort; dat het naleven van deze voorwaarden moet blijken uit het advies van de gemachtigde ambtenaar; dat dergelijke aanvragen worden onderworpen aan een openbaar onderzoek en het advies van de afdeling Land dient ingewonnen te worden;

Overwegende dat conform het koninklijk besluit van 6 februari 1971 een openbaar onderzoek werd gehouden van 11 september 1998 tot 5 oktober 1998, dat drie bezwaren voor gevolg had; dat deze bezwaren als volgt zijn samen te vatten :

- de opgerichte villa wordt als een landschapsstorend element ervaren
- de villa vervangt een bestaande woning doch wordt niet op dezelfde plaats ingeplant en het bestaande volume wordt niet gerespecteerd ondanks dat de reglementering dit oplegt
- de manier waarop is gehandeld is onaanvaardbaar gezien de omwonenden en het stadsbestuur werden bedrogen en de wetten opzij werden gelegd;

Overwegende dat de afdeling Land van A.M.I.N.A.L. op respectievelijk 21 april 1992 en 29 september 1998 de volgende adviezen heeft geformuleerd : ‘...ONGUNSTIG. als dusdanig betreft het hier een gedesaffecteerd landbouwbedrijf. Uit voorgestelde plannen blijkt dat hier het bouwen van een residentiële woning in het agrarisch gebied wordt beoogd. Er bestaat evenwel geen enkele duidelijkheid inzake de bestemming van de ruime bestaande en te bouwen bergingen dewelke worden vooropgesteld...’

‘...Er dient gesteld dat in principe de onderscheiden delen van het gebouwencomplex hun onderscheiden oorspronkelijke functies (bestemmingen) dienen te behouden.

Dit blijkt niet uit voorgelegde; dat als dusdanig uit landbouwkundig oogpunt niet aanvaardbaar is.

Uit landbouwkundig oogpunt kan enkel een verantwoorde verbouwing van het woongedeelte als dusdanig met inachtneming van de vigerende decreten in overweging genomen.’;

Overwegende dat de afdeling Natuur van A.M.I.N.A.L. op 18 november 1998 het volgende advies heeft gegeven : ‘...Gelet op het bouwverbod dat krachtens het Besluit van de Vlaamse regering van 16 november 1994 is opgelegd aan het betreffend perceel, kan er hier, behalve ten behoeve van een bestaand landbouwbedrijf en voor zover deze werken geen wijziging van de bestaande landbouwbestemming tot gevolg hebben, geen bouwvergunning worden afgeleverd...’;

Overwegende dat uit het stedenbouwkundig-technisch onderzoek blijkt dat het gevraagde niet in overeenstemming is met het hierboven vermelde artikel 166 en het duinendecreet; dat het gevraagde, gelet op het herbouwen op een andere plaats en de overschrijding van de terzake geldende maxima, stedenbouwkundig onaanvaardbaar is en de plaatselijke aanleg in het gedrang brengt; dat de aanvraag niet voor vergunning vatbaar is; dat het beroep van de particulier wordt verworpen”.

## **2. Procedure**

Daags voor de terechtzitting heeft de verzoeker een brief doen toekomen met bijkomende argumenten inzake de gegrondheid van het eerste middel. Dit niet in het procedurereglement voorziene stuk wordt uit de debatten geweerd.

## **3. Eerste middel**

### **3.1. Standpunt van de partijen**

3.1.1. In het eerste middel voert de verzoeker de schending aan van de artikelen 43 en 53 van het op 22 oktober 1996 gecoördineerde decreet betreffende de ruimtelijke ordening, evenals machtsoverschrijding. Hij zet uiteen dat ondanks het niet voorhanden zijn van een bijzonder plan van aanleg of een verkavelingsvergunning, noch de gemeente, noch de beroepsinstanties het advies van de gemachtigde ambtenaar hebben ingewonnen, zodat het aangevochten

ministerieel besluit is aangetast door machtsoverschrijding, want genomen ten aanzien van een onvolledig dossier.

3.1.2. In de memorie van antwoord wijst de verwerende partij erop dat in de bestreden beslissing niet artikel 43 van het op 22 oktober 1996 gecoördineerde decreet betreffende de ruimtelijke ordening werd toegepast, maar artikel 166 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Verder stelt de verwerende partij dat de weigeringsbeslissing gesteund is op de door het college van burgemeester schepenen aangenomen motieven en dat het middel zonder enig belang is, daar de minister het standpunt van de gemachtigde ambtenaar kende uit diens brief van 6 april 1999 (bedoeld is: 10 april 1998) waarin de motieven van zijn herstellvordering zijn vervat.

3.1.3. In de memorie van wederantwoord stelt de verzoeker dat een brief van de gemachtigde ambtenaar niet gelijk te stellen valt met het in het decreet bedoelde advies. De verzoeker voegt eraan toe dat ongeacht of de gemeente beslist om de vergunning te weigeren, dan wel te verlenen, zij voorafgaandelijk om advies dient te vragen bij de gemachtigde ambtenaar en dat artikel 52, § 1 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 aanknoopt bij zijn standpunt.

3.1.4. In de laatste memorie erkent de verzoeker dat hij de strikt tekstuele argumentatie van de auditeur - volgens dewelke enkel bij het verlenen van de vergunning een adviesverplichting geldt - niet zomaar kan weerleggen, maar hij meent toch dat het destijds de bedoeling van de wetgever is geweest om ook voor vergunningsweigeringen het inwinnen van het advies van de gemachtigde ambtenaar als verplichting op te leggen.

### **3.2. Beoordeling**

Noch de in het middel aangevoerde rechtsregels, noch enige andere bepaling verplichtte de minister er toe om voor het nemen van de bestreden beslissing het advies van de gemachtigde ambtenaar in te winnen.

Het bestreden besluit is in de plaats gekomen van het besluit van 11 februari 1999 van de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen, dat op zijn beurt in de plaats is gekomen van het besluit van 26 oktober 1998 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Nieuwpoort, wat

met zich meebrengt dat de twee laatstgenoemde besluiten geacht moeten worden niet meer te bestaan. De beweerde onregelmatigheid van de laatstgenoemde besluiten kan niet dienstig worden aangevoerd tegen het bestreden besluit.

Het eerste middel kan niet tot de vernietiging leiden.

#### **4. Derde middel**

##### **4.1. Standpunt van de partijen**

4.1.1. In het derde middel voert de verzoeker de schending aan van de bouwvergunning van 1 maart 1993, van artikel 53, § 3 van het op 22 oktober 1996 gecoördineerde decreet betreffende de ruimtelijke ordening en van het rechtszekerheidsbeginsel. De verzoeker meent dat voorbij is gegaan aan de rechten die hij put uit de bouwvergunning van 1 maart 1993 die volgens hem niet vervallen is. De verzoeker voert aan dat de minister onvoldoende heeft geantwoord op zijn argumentatie in verband met laatstgenoemde bouwvergunning. Voorts meent de verzoeker dat het bestreden besluit ten onrechte verwijst naar het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen (hierna : het duinendecreet), dat een volledig bouwverbod oplegt in de beschermde maritieme en agrarische duingebieden, wat irrelevant is nu de bouwwerken in uitvoering van de laatstgenoemde bouwvergunning zijn aangevangen vóór de inwerkingtreding van dit decreet.

4.1.2. In de memorie van antwoord wijst de verwerende partij erop dat in het bestreden besluit wordt uiteengezet dat de aangevraagde regularisatievergunning betrekking heeft op een totaal ander project dan wat werd vergund op 1 maart 1993, zodat het voor de minister niet geboden was bij de uitspraak over de regularisatieaanvraag uitspraak te doen over de uitvoerbaarheid van de laatstgenoemde bouwvergunning. Volgens de verwerende partij kan de verzoeker zich niet beroepen op de enige uitzondering op het door het duinendecreet ingestelde bouwverbod, aangezien hij nooit beschikte over een bouwvergunning voor hetgeen vervat is in de regularisatieaanvraag waarover het bestreden besluit uitspraak doet.

4.1.3. In de memorie van wederantwoord stelt de verzoeker dat de minister in het bestreden besluit had moeten ingaan op het bezwaar in verband met de uitvoerbaarheid van de bouwvergunning van 1 maart 1993, aangezien dit zo

essentieel is dat het “gans het beroepsschrift beschaduw”t. Volgens de verzoeker verschilt het voorwerp van de bestreden beslissing slechts zeer gedeeltelijk van hetgeen vergund werd op 1 maart 1993. Hij meent dat uit een andere inplanting, waarvan het stadsbestuur bovendien op de hoogte was, niet kan worden afgeleid dat “het niet meer zou gaan om in wezen dezelfde of toch een gelijkaardige woning”. Volgens de verzoeker is het duinendecreet niet toepasselijk omdat “de werken zijn aangevangen (...) minstens 15 dagen voordat het duinendecreet in werking trad”.

4.1.4. In de laatste memorie stelt de verzoeker dat het duinendecreet “niet alle (...) verworven vergunningen op de helling (zet)” en dat dit decreet “in elk geval op gespannen voet (staat) met het gelijkheidsbeginsel en met art. 1 van het aanvullend protocol van het EVRM, dat het eigendomsrecht beschermt”.

## **4.2. Beoordeling**

4.2.1. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat er op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing op het betrokken perceel een “volledig bouwverbod” rustte krachtens artikel 52, § 1, tweede lid van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbewoud, zoals ingevoegd door het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen. Hieruit volgt dat de minister in casu hoe dan ook geen stedenbouwkundige vergunning kon verlenen, zelfs indien aan de verzoeker tevoren een vergunning voor dezelfde werken zou zijn verleend. Bijgevolg was het de vergunningverlenende overheid niet toegestaan om op grond van het in het middel aangevoerde beginsel, de gevraagde vergunning te verlenen.

4.2.2. De verzoeker voert niet op een ontvankelijke wijze de schending aan van het gelijkheidsbeginsel en het aanvullend protocol van het EVRM door in de laatste memorie op te werpen dat het duinendecreet daarmee op gespannen voet staat.

4.2.3. Het derde middel is niet gegrond.

## **5. Tweede middel**

### **5.1. Standpunt van de partijen**

5.1.1. In het tweede middel voert de verzoeker de onwettigheid aan van het gewestplan Veurne-Westkust en van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, de miskenning van artikel 159 van de Grondwet, evenals de schending van artikel 53, § 3 van het op 22 oktober 1996 gecoördineerde decreet betreffende de ruimtelijke ordening.

5.1.2. In de laatste memorie stelt de verzoeker niet meer aan te dringen op het eerste onderdeel van het tweede middel, hetgeen als een afstand van dit middelonderdeel moet worden beschouwd.

5.1.3. In het tweede onderdeel van het tweede middel voert de verzoeker aan dat artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, waarop het bestreden besluit steunt, buiten toepassing moet worden gelaten op grond van artikel 159 van de Grondwet, om reden dat deze bepaling het rechtszekerheidsbeginsel schendt. Verzoeker verklaart dat hij “uit die bepaling onmogelijk (kan) afleiden wat deze bestemming in feite inhoudt als voorschrift voor het bestemmingsgebied agrarisch gebied” doordat “art. 11 (...) vol (staat) met begrippen die zeer rekbaar, tegenstrijdig of ondoorgrondelijk zijn”.

5.1.4. De verwerende partij antwoordt dat de verzoeker bezwaarlijk kan voorhouden dat het voorschrift van artikel 11 hem onvoldoende rechtszekerheid biedt om te kunnen uitmaken of zijn residentiële villa al dan niet thuishoort in agrarisch gebied, daar een residentiële villa kennelijk strijdig is met de bestemming agrarisch gebied.

5.1.5. In de memorie van wederantwoord stelt de verzoeker dat artikel 11 “bol staa(t) van begrippen die voor een doorsnee-burger onbegrijpelijk en dus ontoegankelijk zijn”.

5.1.6. In de laatste memorie geeft de verzoeker het voorbeeld van het voor de burger onbegrijpelijke begrip “para-agrarisch”.

## **5.2. Beoordeling**

5.2.1. Bij de beoordeling van het derde middel is gebleken dat de verwerende partij er op grond van artikel 52, § 1, tweede lid van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbewoud toe gehouden was de vergunning te weigeren. In het licht hiervan zijn de overwegingen van het bestreden besluit die in het tweede middel worden bekritiseerd overtuigende motieven. Kritiek op een overtuigend motief kan niet tot de nietigverklaring van de bestreden beslissing leiden.

5.2.2. Het tweede middel kan niet tot de vernietiging leiden.

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

#### **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 vierentwintig november 2008, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

|        |               |                  |
|--------|---------------|------------------|
| de HH. | R. STEVENS,   | kamervoorzitter, |
|        | J. CLEMENT,   | staatsraad,      |
|        | S. DE TAEYE,  | staatsraad,      |
| Mevr.  | T. TEMMERMAN, | griffier.        |

**De griffier,**

**De voorzitter,**

**T. TEMMERMAN.**

**R. STEVENS.**