

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 190.579 van 17 februari 2009
in de zaak A. 74.018/X-7338.**

In zake :

1. Frans LASEURE,
2. Mariëtte VANDENBROUCKE,
die woonplaats kiezen bij
advocaat H. VAN LANDEGHEM,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Kasteellaan 141

tegen :

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

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

Gezien het verzoekschrift dat Frans LASEURE en Mariëtte VANDENBROUCKE op 16 april 1997 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 27 augustus 1996 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Alveringem waarbij aan Stefaan DELERUE en Lieve VAN LERBERGHE de bouwvergunning wordt verleend voor het saneren van een woning en bijgebouwen gelegen te Alveringem, Beverenstraat 94-96, kadastraal bekend sectie D, nrs. 337/d, 339/c en 340/a/2;

Gelet op het arrest nr. 71.234 van 28 januari 1998 waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting, op 11 maart 1998 ingediend door de verzoekende partijen;

Gezien de memories van antwoord van de tweede verwerende partij en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door eerste auditeur-afdelingshoofd
F. DE BUEL;

Gelet op de beschikking van 7 december 2001 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 14 november 2008 waarbij de
terechtzingting bepaald wordt op 5 december 2008;

Gelet op de beschikking van 27 november 2008 waarbij de
beschikking van 14 november 2008 wordt ingetrokken en waarbij de terechtzingting
bepaald wordt op 23 januari 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad J. VAN NIEUWENHOVE;

Gehoord de opmerkingen van advocaat E. CASTELEYN, die
loco advocaat F. GEORGE verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van
advocaat F. van DIEVOET, die loco advocaat M. van DIEVOET verschijnt voor de
tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-afdelings-
hoofd F. DE BUEL;

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. Op 21 mei 1996 (datum van het ontvangstbewijs) dienen
Stefaan DELERUE en Lieve VAN LERBERGHE een bouwaanvraag in bij het
college van burgemeester en schepenen van de gemeente Alveringem, strekkende
tot het saneren van de bestaande woning en bijgebouwen op een terrein gelegen aan

de Beverenstraat 94-96 te Alveringem, kadastraal bekend sectie D, nrs. 337/d, 339/c en 340/a/2.

Het terrein omvat een gebouwencomplex, bestaande uit twee kleine landelijke woningen met ernaast en erachter gelegen bijgebouwen (voorheen dienst doende als stallen en bergingen). De gebouwen bevinden zich in een vervallen toestand.

De bouwaanvraag beoogt:

- het slopen van een aantal bijgebouwen;
- het saneren van de bestaande woning vooraan aan de rechterzijde van het terrein (woning A);
- het optrekken daarachter, met een verbindingsgang, van een nieuw gebouw, deels in te planten op de plaats van een af te breken bijgebouw, met op de gelijkvloerse verdieping een inkom, een bergplaats, een keuken, een bureau, een speelhoek en een oefen- en relaxruimte en op de eerste verdieping een logeerkamer, een douche, een bergplaats en 2 zolders;
- het omvormen van de bestaande woning aan de linkerzijde van het perceel (woning B) tot een dubbele garage en fietsbergplaats.

Het betrokken terrein is volgens het gewestplan Diksmuide-Torhout, vastgesteld bij koninklijk besluit van 5 februari 1979, gelegen in land-schappelijk waardevol agrarisch gebied.

1.2. Over de bouwaanvraag wordt een openbaar onderzoek georganiseerd, waarbij door de verzoekende partijen een bezwaarschrift wordt ingediend.

1.3. Op 18 juni 1996 brengt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Alveringem een gunstig preadvies uit over de bouwaanvraag. Het bezwaarschrift van de verzoekende partijen wordt verworpen.

1.4. Op 8 augustus 1996 geeft de gemachtigde ambtenaar een gunstig advies, dat luidt als volgt:

“Overwegende dat toepassing dient gemaakt te worden van de daarbij horende voorschriften, meer bepaald artikel 11.4.1 en 15.4.6.1;

Overwegende dat uit het onderzoek van het dossier blijkt dat het voorwerp van de aanvraag betrekking heeft op de gevallen opgesomd in het decreet van 13 juli 1994 houdende wijziging van art. 79 van de wet van 29 maart 1962; dat uit de hierna opgesomde motivering blijkt dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad doordat 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;

Overwegende dat het de verbouwing betreft, binnen het bestaande volume van twee woningen met aanhorigheden; dat de verbouwingswerken het volgende omvatten:

- de beperkte verbouwing (wijzigen raam- en deuropeningen) met bestemmingswijziging tot garage/berging van de zeer kleine ($\pm 44 \text{ m}^2$) woning (B);
- herbouw en verplaatsing, met het oog op een beter functioneren binnen het geheel van de constructie, van bij de woning horende te slopen gebouwonderdelen;

Overwegende dat het hoofdgebouw (woning A) ongewijzigd blijft; dat het volume van de verplaatste onderdelen ongeveer gelijk is aan het volume dat behouden blijft; dat het een ernstige sanering betekent en een revalorisatie van een gebouwencomplex dat door leegstand met verval is bedreigd; gelet op de openbaarmaking en het gunstig advies van de afdeling Land;

Overwegende dat het perceel niet gelegen is in een bij besluit goedgekeurd bijzonder plan van aanleg;

Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling;

Overwegende dat het ontwerp in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en verenigbaar is met zijn onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg”;

1.5. Op 27 augustus 1996 verleent het college van burgemeester en schepenen de gevraagde vergunning met verwijzing naar het advies van de gemachtigde ambtenaar.

2. Ontvankelijkheid

2.1.1. De eerste verwerende partij betwist voor het eerst in haar laatste memorie het belang van de verzoekende partijen bij de vernietiging van het bestreden besluit. Zij stelt onder meer dat tussen het perceel van de verzoekende partijen en het betrokken terrein een ander perceel ligt van ongeveer 11 meter breed, met daarop een aantal bomen die de betrokken bouwwerken aan het zicht onttrekken. Bovendien bedraagt de afstand tussen het perceel van de verzoekende partijen en het dichtstbijzijnde bouwwerk op het betrokken terrein 23 meter en de afstand tussen de woning van de verzoekende partijen en het dichtstbijzijnde bouwwerk op het betrokken terrein zelfs 150 meter.

2.1.2. De verzoekende partijen wonen in de onmiddellijke omgeving van het betrokken terrein en beschikken bijgevolg over het vereiste belang.

De exceptie is niet gegrond.

2.2.1. Blijkens een brief, uitgaande van de eerste verwerende partij, zou op 15 juli 2005 een stedenbouwkundige vergunning zijn afgeleverd voor “het slopen en herbouwen van een eensgezinswoning” op het betrokken terrein. Volgens de bouwaanvraag zou enerzijds de woning A worden gesloopt en zou anderzijds het nieuwe gebouw worden uitgebreid. De eerste verwerende partij vermeldt dat deze vergunning niet werd aangevochten door de verzoekende partijen en stelt dat zij daardoor hun belang hebben verloren bij de vernietiging van het bestreden besluit.

2.2.2. Dit nieuwe feitelijke gegeven leidt niet tot het verlies van het belang van de verzoekende partijen, aangezien de nieuwe vergunning slechts betrekking blijkt te hebben op een deel van de gebouwen die werden vergund door het bestreden besluit en de nieuwe vergunning bijgevolg niet in de plaats komt van het bestreden besluit.

3. Ten gronde

3.1. In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de bepalingen van het gewestplan Diksmuide-Torhout, vastgesteld bij koninklijk besluit van 5 februari 1979, van de artikelen 11.4.1 en 15.4.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van de artikelen 45 en 79 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (hierna: de stedenbouwwet) en van de omzendbrief RO 94/1 van 20 juli 1994, alsook machtsoverschrijding.

Zij stellen dat de aanvraag neerkomt op een afbraak van een aantal bestaande gebouwen en de bouw van een nieuwe woning. Overeenkomstig artikel 79 van de stedenbouwwet kan worden afgeweken van de dwingende voorschriften van het gewestplan met het oog op het verbouwen of uitbreiden van zonevreemde gebouwen en voor wijzigingen van gebruik. Afbraakwerken, gevolgd door heropbouw, vallen evenwel niet onder deze uitzonderingsbepaling, zoals ook blijkt uit de omzendbrief RO 94/1. Het bestreden besluit betreft duidelijk geen verbouwing, maar staat integendeel de gedeeltelijke afbraak van het hoofdgebouw en de volledige afbraak van twee bijgebouwen toe, met de oprichting van een nieuwbouwwoning op de plaats van de bijgebouwen. Door aldus een nieuwbouwwoning toe te laten in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, schendt het bestreden besluit de toepasselijke bestemmingsvoorschriften.

3.2. De tweede verwerende partij repliceert dat artikel 79 van de stedenbouwwet bepaalt dat van de voorschriften van het gewestplan kan worden afgeweken voor “het verbouwen van een bestaand vergund gebouw binnen het bestaande bouwvolume en niet betrekking hebbend op het volledig herbouwen”. De omzendbrief RO 94/1 bepaalt dienaangaande dat het moet gaan om een bestaand vergund gebouw, dat de hoofdstructuur van het gebouw en het bestaande volume worden behouden en dat de goede ruimtelijke ordening niet mag worden geschaad. Uit de aangehaalde wetsbepaling kan voorts worden opgemaakt dat de uitbreiding van een vergunde woning met inbegrip van de bijgebouwen, tot een maximale vermeerdering van 20 procent mag leiden.

Het bestaande hoofdgebouw blijft volledig behouden en enkel de berging, de kleine en de grote stal worden gesloopt, maar de stallen maken geen deel uit van het hoofdgebouw. De hoofdstructuur van het hoofdgebouw blijft derhalve wel degelijk behouden. De aanvraag beoogt de revalorisatie van een gebouwencomplex dat door leegstand met verval is bedreigd. De twee hoofdconstructies van dat gebouwencomplex (de kleine woning en de hoofdwoning) blijven nagenoeg behouden en enkel de aanpalende stallingen worden gesloopt. Er wordt zo goed als binnen het bestaande bouwvolume verbouwd, met slechts een verwaarloosbare volumevermeerdering van twee procent. Voorts is ook voldaan aan de voorwaarden die in de omzendbrief RO 94/1 worden weergegeven.

3.3. De verzoekende partijen dupliceren dat het hoofdgebouw bestaat uit een woongedeelte en een stal en dat het stalgedeelte werd gesloopt, maar deel uitmaakte van het hoofdgebouw, waarvan de structuur dus duidelijk werd gewijzigd.

3.4. Blijkens de bewoordingen van de aanvraag die heeft geleid tot het bestreden besluit, werd “het saneren van een bestaande woning + bijgebouwen” beoogd. De gemachtigde ambtenaar, daarin gevolgd door het college van burgemeester en schepenen, omschreef de aanvraag als een “verbouwing, binnen het bestaande volume van twee woningen met aanhorigheden”. Die verbouwingswerken omvatten onder meer de “herbouw en verplaatsing, met het oog op een beter functioneren binnen het geheel van de constructie, van bij de woning horende te slopen gebouwonderdelen”. Uit de bij de aanvraag gevoegde plannen blijkt daarenboven dat naast de werken aan de twee woongebouwen ook drie bijgebouwen volledig worden gesloopt en dat op de plaats van één van die bijgebouwen een volledig nieuwe constructie komt die los staat van de twee reeds bestaande woongebouwen. Die nieuwbouwconstructie omvat op de gelijkvloerse verdieping

een inkom, een berging, een bureau, een keuken, een speelhoek, een oefen- en relaxruimte en op de eerste verdieping twee zolders, een logeerkamer, een bergplaats, een douche en een wc.

3.5. Uit die feitelijke gegevens, die door de partijen niet worden betwist, blijkt dat deze constructie als een volledige nieuwbouw moet worden beschouwd en aldus neerkomt op “volledig herbouwen” en niet, zoals de eerste verwerende partij voorhoudt, als een verbouwing van een bestaand vergund gebouw binnen het bestaande bouwvolume.

Het door de tweede verwerende partij aangehaalde gegeven dat “er slechts een bijkomende volumevermeerdering zal ontstaan van 2 %” is in die context niet relevant. Enerzijds is een volumevermeerdering enkel mogelijk voor het uitbreiden van een bestaande woning, maar dan met een maximale vermeerdering van 20 procent en een maximaal volume van 700 m³, terwijl het uiteindelijke volume volgens de tweede verwerende partij 1.386,79 m³ zou bedragen. Anderzijds is zelfs voor een verbouwing van een bestaand vergund gebouw een uitbreiding van het volume niet mogelijk, zelfs niet met 2 procent, nog daargelaten de zo-even gedane vaststelling dat de aanvraag geen verbouwing, maar het herbouwen van de bestaande constructies inhield.

Hieruit volgt dat in het advies van de gemachtigde ambtenaar en in het bestreden besluit ten onrechte wordt gesteld dat de gevraagde vergunning kon worden verleend overeenkomstig het toentertijd geldende artikel 79 van de stedenbouwwet.

3.6. Het eerste middel is gegrond.

3.7. De aldus vastgestelde onwettigheid heeft weliswaar betrekking op een deel van de gebouwen die door het bestreden besluit worden vergund, maar aangezien de betrokken stedenbouwkundige vergunning één ondeelbaar geheel vormt, moet het bestreden besluit in zijn geheel worden vernietigd.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 27 augustus 1996 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Alveringem waarbij aan Stefaan DELERUE en Lieve VAN LERBERGHE de bouwvergunning wordt verleend voor het saneren van een woning en bijgebouwen gelegen te Alveringem, Beverenstraat 94-96, kadastraal bekend sectie D, nrs. 337/d, 339/c en 340/a/2.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 694,12 euro, komen ten laste van de verwerende partijen, elk voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zeventien februari 2009, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	P. LEFRANC,	staatsraad,
	J. VAN NIEUWENHOVE,	staatsraad,
Mevr.	S. DE CLERCQ,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DE CLERCQ.

R. STEVENS.