

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 191.195 van 9 maart 2009
in de zaak A. 131.380/X-11.242.**

In zake : Robin MICHIELS,
die woonplaats kiest bij
advocaten R. BEEKEN en M. JANSSENS,
kantoor houdende te 3390 TIELT-WINGE,
Kraasbeekstraat 41

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat M. van DIEVOET,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Boomstraat 14, bus 3.

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 Robin MICHIELS op 3 januari 2003 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 25 oktober 2002 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening houdende de verwerping van zijn beroep tegen het besluit van 11 mei 2000 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot waarbij hem de vergunning werd geweigerd voor het herbouwen van een woning aan de Zoot te Aarschot, kadastraal bekend sectie B, nrs. 30/a en 30/b;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

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

Gelet op de beschikking van 13 februari 2006 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 15 januari 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 13 februari 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad P. LEFRANC;

Gehoord de opmerkingen van advocaat H. SEBREGHTS, die loco advocaten R. BEEKEN en M. JANSSENS verschijnt voor de verzoeker, en van advocaat F. van DIEVOET, die loco advocaat M. van DIEVOET verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-afdelingshoofd 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. De verzoeker is na de notariële koopakte van 24 oktober 1997 voor “de hoeve met aanhorigheden op en met grond”, eigenaar van de percelen gelegen te Aarschot aan de Zoot nummer 36, kadastraal gekend onder sectie B, nr. 30a, 30b, 31a en 32h”.

1.2. De percelen zijn volgens het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan Aarschot-Diest gelegen in agrarisch gebied.

1.3. De verzoeker vraagt op 1 februari 2000 aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot een bouwvergunning voor het “herbouwen eengezinswoning” op het voormelde perceel.

In het aanvraagformulier wordt aangestipt dat de werken reeds zijn begonnen en dat hierover een proces-verbaal werd opgesteld op 12 januari 1999. Voorts dat de oppervlakte en het volume voor en na de werken respectievelijk 177,47 m² en 964,75 m³ bedragen. Ook in de bij de aanvraag gevoegde beschrijvende nota wordt vermeld dat de werken “het heropbouwen van een eengezinswoning in agrarisch gebied (betreffen)”.

1.4. In het voormelde proces-verbaal van 12 januari 1999 stelt de verbalisant vast dat “omstreeks de helft van 1998” aldaar “een woning (werd) opgericht (...) op de plaats waar oorspronkelijk een andere woning stond” en dat “de oorspronkelijke woning (...) volledig (werd) afgebroken”. De verzoeker verklaart aan de verbalisant dat hij “gewoon instandhoudingswerken (is) gaan uitvoeren” en “op uw vraag of de woning volledig werd afgebroken, antwoord ik gewoon ‘nooit’”.

Op 7 december 1999 maakt de gemachtigde ambtenaar een vordering tot herstel van de plaats in de vorige staat op.

1.5. Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek omtrent die aanvraag wordt een bezwaar ingediend waarin gesteld wordt dat “het herbouwen van het oorspronkelijk hoevetje onmogelijk is omdat het reeds met de grond gelijk werd gemaakt. In de plaats daarvan verscheen er een gloednieuwe villa, zonder vergunning”.

1.6. Het college van burgemeester en schepenen verleent op 2 maart 2000 een gunstig pre-advies mits de overweging dat het project overeenstemt met de planologische voorschriften van het gewestplan, “de voorgestelde architectuur en de gebruikte materialen (...) in harmonie (zijn) met de bestaande bebouwing” en “het project (...) zich (integreert) in zijn gebied en (...) de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang (brengt)”.

1.7. De afdeling Land geeft op 19 april 2000 een ongunstig advies af op volgende grond:

“De aanvragers dienden een dossier in voor het herbouwen van een woning. Bij recent onderzoek ter plaatse bevond er zich op het perceel een nieuwbouw woning. De voorgaande toestand is niet meer te achterhalen. De woning ligt geïsoleerd aan de rand van bosgebied en waardevol agrarisch gebied. Het geheel is enkel bereikbaar via een onverharde bosweg.

Gezien de geïsoleerde ligging van de woning wordt, uit landbouwkundig standpunt en uit oogpunt van een goede landinrichting, volstrekt ongunstig advies gegeven voor het oprichten van een nieuwbouwwoning, waarvan de ruwbouw reeds is opgericht. De ruimtelijke draagkracht van het gebied wordt overschreden”.

1.8. De gemachtigde ambtenaar verleent op 28 april 2000 een ongunstig advies in volgende bewoordingen:

“Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening
Het betreft hier een woning die een zuiver residentiële functie heeft en niet wordt opgericht in functie van een landbouwbedrijf.

De woning is zonevreemd. Een afwijking van de voorschriften van het gewestplan kan enkel toegestaan worden indien het project voldoet aan de voorwaarden van art.166 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, m.b.t. het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaande vergunde woning.

- Het betreft hier geen bestaand vergund gebouw. Het gebouw is volledig afgebroken.

- Of de woning verkrot is kan niet meer vastgesteld worden daar de woning afgebroken is. De oorspronkelijke woning was een oude hoeve woning, die volgens een verklaring van de Stad Aarschot niet meer bewoond was sedert 20/3/1984.

- Gelet de woning afgebroken is voor 1/1/1999, is aan de voorwaarde betreffende de eigendom niet voldaan.

- Volgens de schetsen van de oude hoevewoning toegevoegd aan het Proces-Verbaal van de Politie kan opgemaakt worden dat het volume van de oude woning ongeveer 700 m³ bedroeg. Het volume van de nieuwe woning bedraagt 964 m³. De volumevergroting is o.a. ontstaan door een hogere kroonlijst. De woning is niet herbouwd binnen het bouwvolume van de oude hoeve, dat ruim overschreden wordt.

- De nieuwe woning heeft het karakter van een riante villa en heeft geen uitstaans met het eenvoudig architecturaal karakter van de oorspronkelijke hoeve woning.

- Door het volume, het architecturaal karakter en de geïsoleerde ligging van het gebouw wordt het landelijk-agrarisch karakter van een open gebied dat aansluit op een natuurgebied grondig verstoord.

De aanvraag voldoet niet aan de voorwaarden van art.166.

Het advies van de Afdeling Land Vlaams-Brabant is ‘volstrekt ongunstig’.

1.9. Het college van burgemeester en schepenen weigert met een besluit van 11 mei 2000 de regularisatievergunning te verlenen.

1.10. In zijn beroepschrift van 7 juni 2000 voor de bestendige deputatie tegen dit weigeringsbesluit betoogt de verzoeker onder meer dat zijn aanvraag volledig in overeenstemming is met het toen geldende artikel 166 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna DRO) en dat het weigeringsbesluit “volledig in strijd (is) met de onderrichtingen dd. 27.12.1999 betreffende ‘zonevreemde woningen die wederrechtelijk werden herbouwd vóór 1 januari 1999; zonevreemde woningen die wederrechtelijk herbouwd werden na 1 januari 1999”.

Op 8 september 2000 stelt de verzoeker beroep in bij de minister tegen het uitblijven van een beslissing van de bestendige deputatie.

1.11. Met het bestreden ministerieel besluit van 25 oktober 2002 wordt het beroep van de verzoeker verworpen.

2. Ten gronde

2.1.1. In het verzoekschrift worden de volgende twee middelen aangevoerd en in de memorie van wederantwoord hernomen:

“EERSTE MIDDEL

Doordat de beslissing van de Minister werd gemotiveerd onder stelling dat volgens het stadsbestuur de woning niet meer bewoond was sedert 20 maart 1984.

Dat hierdoor manifest gepoogd wordt de indruk te creëren dat het i.c. zou gaan om een leegstaande vervallen woning.

Terwijl duidelijk vermeld wordt in de notariële aankoopakte dat de verkopende partij op ogenblik van verkoop de bedoelde hoevewoning bewoonde.

‘Dhr. Petrus FREDERICKX, gepensioneerd...en zijn echtgenote Angelica Clare Van der Borght, gepensioneerd,...samen wonende te Aarschot (Rillaar), 37’

Dat het i.c. niet ging om een onbewoonde, verwaarloosde woning.

Dat de woning niet voorkwam op de lijst van leegstaande en/of verwaarloosde woningen.

Dat aldus de aanvraag van verzoekers toch zou kunnen ressorteren onder toepassing van art. 145bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

Zodat de bestreden beslissing de wet schendt

(...)

TWEEDE MIDDEL

Doordat de Minister in zijn bestreden beslissing stelt dat de woning zou herbouwd zijn en de bedoelde vergunningsaanvraag een aanvraag zou zijn tot het bekomen van een vergunning voor het herbouwen van een woning.

Dat zulks afgeleid wordt uit schetsen van de oude hoevewoning gevoegd bij een door de politiediensten opgemaakt proces-verbaal.

Dat deze schetsen van een vroegere woning die cfr. de stelling van verweerder niet meer zou bestaan zouden toelaten te stellen dat de oorspronkelijke woning een volume van 700m² had; terwijl het volume van de ‘nieuwe’ woning 964 m² bedraagt.

Terwijl deze argumenten en motivatie van de bestreden beslissing op geen enkel feitelijk element gestoeld zijn, en bovendien elke juridische grondslag missen;

Dat uit het schrijven van de raadsman van verzoekers dd. 21.12.1998 aan de stad Aarschot duidelijk blijkt dat enkel instandhoudingswerken werden uitgevoerd, welke vrijgesteld waren cfr. art. 2 van het KB van 16 december 1971, zoals gewijzigd bij het Besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 1996.

Dat enige volumewijziging niet kan bewezen verklaard worden op basis van een schets van een woning opgesteld door verbalisanten nadat precies deze verbalisanten verklaarde(n) dat deze woning op het ogenblik van de vaststellingen er niet meer stonden.

Dat bedoelde schets van een verdwenen woning aldus zou opgesteld geweest zijn a.h.v. herinneringen van verbalisanten en zulks bezwaarlijk als objectieve vaststelling kan doorgaan.

Zodat de bestreden beslissing duidelijk niet aanvaardbaar is met het oog op het recht en met het oog op de feiten.

Zodat de bestreden beslissing de beginselen van behoorlijk bestuur schendt”.

2.1.2. Uit de voormelde gegevens van het dossier en de in het dossier gevoegde foto's blijkt dat de door de verzoeker op 14 oktober 1997 aangekochte hoeve volledig werd afgebroken en dat een nieuwe woning, voorwerp van de geweigerde regularisatieaanvraag, werd herbouwd.

In zoverre mist het tweede middel feitelijke grondslag.

2.1.3. Het bestreden besluit bevat naast het weigeringsmotief dat gesteund wordt op de vaststelling dat de aanvraag niet voldoet aan de voorwaarden van artikel 145bis DRO, tevens het volgende weigeringsmotief:

“Overwegende dat artikel 145bis weliswaar bedoeld is om het bestaande zonevreedde woningpatrimonium te revaloriseren, doch enkel waar dit ruimtelijk verantwoord is; dat in die optiek herbouwen kan worden toegestaan als de bestaande toestand dit vergt, maar vooral als herbouwen op die plaats ruimtelijk aanvaardbaar is; dat de gemeentelijke overheid aangaande de aanvraag een gunstig advies heeft verstrekt; dat uit recente navraag bij de gemeente blijkt dat het structuurplan in opmaak is; dat er echter nog geen concrete plannen werden uitgewerkt; dat de gemeente betreffende deze specifieke site en haar grondgebied in het algemeen nog geenszins planmatig heeft vastgelegd hoe zij tegenover het zonevreedde gebouwenpatrimonium in de toekomst aankijkt; dat met andere woorden, vooraleer het bestaande patrimonium in de open ruimte te vervangen door nieuwe bebouwing en aldus de zonevreedde inplantingen te bestendigen voor langere tijd, een duidelijk en ruimtelijk verantwoord gemeentelijk initiatief nodig is; dat aldus een goede ruimtelijke ordening, zoals voorgeschreven in artikel 4 van het decreet, in het gedrang komt; dat dit des te meer geldt gelet op de specifieke ruimtelijke omstandigheden waar het weinig te verantwoorden is zonder visie op de toekomstige ontwikkeling bebouwing op ruime afstand van de voorliggende bebouwing te bestendigen; dat om al deze redenen een goede plaatselijke aanleg in het gedrang komt;

Overwegende dat het woonhuis geen deel uitmaakt van een woningengroep; dat het kwestieus bouwterrein, gesitueerd op ca. 70 m van de openbare weg, vrij geïsoleerd gelegen is in een nog onaangetast open agrarisch gebied; dat het betrokken gebied aldaar een uitgesproken landschappelijke waarde kent (vallei van de Ossebeek), dat ingesloten is door een bosgebied, een natuurgebied en de gemeentelijk weg Zoot; dat door de woning te herbouwen, deze intacte, agrarische zone voor langere tijd blijft aangesneden en deels verloren gaat voor de landbouw; dat het vervangen van een niet meer bestaand gebouw door een nieuwbouw de woonfunctie in deze zone bestendigt; dat hierdoor een goede ruimtelijke ordening van het gebied in het gedrang wordt gebracht; dat dit niet kadert in een goed ruimtelijk ordeningsbeleid, onder meer neergelegd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, waarin de vrijwaring van de bestaande open ruimte wordt vooropgesteld; dat, gelet op deze geïsoleerde ligging, de afdeling Land een volstrekt ongunstig advies heeft verstrekt”.

Deze overweging in het bestreden besluit volstaat om het administratief beroep te verwerpen.

De in de middelen bekritiseerde overwegingen bij toepassing van artikel 145bis DRO betreffen een overtollig motief. Kritiek op een overtollig motief kan niet tot vernietiging leiden. De middelen zijn niet gegrond.

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

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoeker.

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

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

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.