

**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.**

**A R R E S T**

**nr. 193.900 van 5 juni 2009  
in de zaak A. 191.819/X-14.114.**

In zake :        1. Guy ACKAERT,  
                    2. Debby VAN GINDEREN,  
                    die woonplaats kiezen bij  
                    advocaten S. VERBIST en S. BETZ,  
                    kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,  
                    Graaf van Hoornestraat 34

tegen :

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

---

**DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,**

Gezien het enig verzoekschrift dat Guy ACKAERT en Debby VAN GINDEREN op 16 maart 2009 hebben ingediend, en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging vorderen van het besluit van 9 januari 2009 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening houdende inwilliging van het beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tegen het besluit van 23 augustus 2007 van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen waarbij hen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een ééngezinswoning gelegen te Putte, Helstraat 7, kadastraal bekend sectie B, nr. 803/g, en dit besluit dienvolgens wordt vernietigd;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. VAN MINGEROET;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 21 april 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 8 mei 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat M. RIJMENANS, die loco advocaten S. VERBIST en S. BETZ verschijnt voor de verzoekende partijen, en van advocaat A. CLAES, die loco advocaat J. CLAES verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. VAN MINGEROET;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en 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. De verzoekende partijen dienen op 1 december 2005 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Putte een aanvraag in tot het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande ééngezinswoning gelegen te Putte, Helstraat 7, kadastraal bekend sectie B, nr. 803/g.

In de verklarende nota gevoegd bij de aanvraag wordt vermeld wat volgt:

#### **“2. Ruimtelijke context**

Feitelijk uitzicht en toestand van de plaats waar werken of handelingen worden uitgevoerd

De woning is gelegen in landbouwgebied. Het betreft een zonevreemde woning.

De bestaande woning bestaat uit een hoofdgebouw en een aangebouwd bijgebouw. De kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw bedraagt 3.60 m boven de 0-pas. Het gebouw bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak (dakhelling 45°). Het gebouw is 20.22 m diep en 7.00 m breed.

Tegen het hoofdgebouw is een bijgebouw aangebouwd. De kroonlijsthoogte van het bijgebouw bedraagt 2.14 m. Het bijgebouw bevindt zich op dezelfde bouwlijn als het hoofdgebouw en is 16,06 m diep.

Verder bevindt zich op het perceel een berging met aangebouwde houten berging en een betonnen garage.

De woning is ingeplant op ± 2.00 m uit de rijbaan.

Op de naastliggende kavels zijn geen woningen opgetrokken.

De woning vertoont sporen van leegstand. Het buitenschrijnwerk is beschadigd. Omwille van mogelijk gevaar bij stormweer, werden de bestaande

dakpannen (oude Boomse pannen) van het dak afgehaald en opgeslagen op het terrein.

De structuur van de woning en de funderingen werden door de architect en de raadgevend ingenieur stabiliteit onderzocht. De muren en funderingen vertonen geen stabiliteitsproblemen. (zie ook brief van ing. Senghier in bijlage)

Zoneringsgegevens

Voor het pand is van toepassing:

- het gewestplan of het ontwerpgewestplan:  
gelegen in landbouwgebied

3. Overeenstemming en verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context

De woning werd enkel gebruikt als verblijf voor een particulier gezin. Ook in de toekomst zal de woning enkel gebruikt worden als woning voor een particulier gezin.

Omwille van de zeer kleine afstand tussen het bestaande gebouw en de rijweg en de mogelijkheid dat dit zowel de veiligheid van de woning als deze van de gebruiker van de rijweg in gevaar kan brengen, wordt het voorste gedeelte van de bestaande woning afgebroken. Op die manier ontstaat een voortuinstrook van 5,72 m diep.

De bestaande betonnen garage wordt afgebroken. De gemetselde berging en het aangebouwde houten bijgebouw worden behouden.

De bestaande muren en funderingen worden behouden. Langs de buitenzijde wordt een parementmetselwerk in recuperatie paepesteen opgetrokken zodat een spouwconstructie ontstaat. Ter plaatse van de garage wordt een houten gevelbekleding aangebracht op een geïsoleerd keperwerk. Op die manier kan er voldoende isolatie aangebracht langs de buitenzijde van de bestaande constructie wat een garantie betekent voor een goede isolatie en het voorkomen van koudebruggen.

De bestaande muurplaat wordt vervangen door een nieuwe muurplaat. Het dak wordt opnieuw opgebouwd met tussenplaatsing van een onderdakfolie. Het dak wordt onderaan ook voorzien van een oversteek van 30 cm breedte. De dakopbouw bestaat uit kepers van 15 cm hoogte waartussen 12 cm isolatie wordt aangebracht. Op de kepers wordt de onderdakfolie geplaatst inclusief tengellatten. De dakbedekking wordt uitgevoerd in oude Boomse pannen inclusief panlatten.

In het dakvlak worden enkele dakkapellen aangebracht. Er werd gekozen voor dakkapellen omdat een verticaal geplaatst raam een betere leefbaarheid garandeert dan een dakvlakraam.

Het bestaande aangebouwd bijgebouw wordt afgebroken en vervangen door een kleine uitbreiding in de keuken en de berging.

Het buitenschrijnwerk wordt in hout uitgevoerd met uitzondering van de ramen in de garage, berging en WC, deze worden in staal uitgevoerd. Ook de dakvlakramen worden in staal uitgevoerd. Het hout en staal worden geschilderd.

De regenwaterafvoeren en hanggoten worden uitgevoerd in natuurkleurig zink.

Bij de woning wordt een septische put van 1.500 liter voorzien. De regenwaterput van 10.000 liter zorgt voor de bevoorrading van het speelwater voor de toiletten en de gevelkranen.

Alle afvoerleidingen worden aangesloten op een waterzuiveringsinstallatie met aerobe biofilter die via een overloop aangesloten wordt op de gracht naast het perceel.

Het gebouwde volume van de woning blijft beperkt tot 997,65 m<sup>3</sup>.

4. Integratie van de geplande werken of handelingen in de omgeving

Er is gekozen voor een klassieke vormgeving die refereert naar de bestaande woning.. Er wordt gebruik gemaakt van streek eigen materialen.

Er dienen geen hoogstammige bomen geveld te worden. De bestaande groene tuin wordt heraangelegd”.

1.2. Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan Mechelen is het betrokken perceel gelegen in agrarisch gebied.

Het is niet gelegen binnen het beheersingsgebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, en maakt evenmin deel uit van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

1.3. De afdeling Land brengt op 19 januari 2006 volgend advies uit:

“Afdeling Land verstrekt gunstig advies voor de verbouwing van een voormalige hoevewoning tot residentiële woning voor zover strikt voldaan wordt aan de vigerende regelgeving betreffende zonevreemde woningen.

Gelet op de slechte bouwfysische toestand van de huidige doening zal de verbouwing ons inziens leiden tot een volledige residentiële nieuwbouw.

De definitieve juridisch-administratieve beslissing wordt genomen door het gemeentebestuur en de gemachtigde ambtenaar van AROHM, tenzij die hiervan vrijgesteld is”.

1.4. Tijdens het openbaar onderzoek dat wordt gehouden over de aanvraag worden geen bezwaarschriften ingediend.

1.5. Het preadvies van de gemeente Putte van 13 februari 2006 stelt, na te hebben vastgesteld dat de aanvraag is gelegen in agrarisch gebied en de dienaangaande relevante bepalingen te hebben weergegeven en na te hebben verwezen naar het advies van afdeling Land, wat volgt:

“De aanvraag betreft het verbouwen van een bestaande ééngezinswoning met een totaal bouwvolume <1000 m<sup>3</sup>.

Er dient voldaan te worden aan de vigerende regelgeving m.b.t. zonevreemde woningen.

Artikel 145bis § 1 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18/5/1999 en latere wijzigingen bepaalt dat voor zover voldaan is aan bepaalde voorwaarden de geldende bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen en de algemene plannen van aanleg op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling, door de vergunningverlenende overheid, van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande gebouwen.

De aanvraag moet voldoen aan de vigerende regelgeving betreffende de Watertoets.

Gunstig, voor verbouwen van een bestaande ééngezinswoning”.

1.6. De gemachtigde ambtenaar brengt op 17 mei 2006 een ongunstig advies uit, luidend als volgt:

“De aanvraag betreft het verbouwen van een bestaande woning.

Het goed ligt, volgens het van kracht zijnde gewestplan, in agrarisch gebied. ‘De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten 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. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden’ (...).

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

De aanvraag is principieel in strijd met het van kracht zijnde plan. Artikel 145bis § 1 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18/05/1999 en latere wijzigingen bepaalt dat voor zover voldaan is aan bepaalde voorwaarden de geldende bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen en de algemene plannen van aanleg op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling, door de vergunningverlenende overheid, van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande gebouwen of bestaande constructies.

Artikel 145bis §1 eerste lid 3/ van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18/05/1999 en latere wijzigingen bepaalt dat het herbouwen op een gewijzigde plaats van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume mogelijk is op voorwaarde dat het te slopen gebouw getroffen is door een rooilijn, of zich in een achteruitbouwzone bevindt en/of die verplaatsing is ingegeven door redenen van goede plaatselijke ordening, voor zover de eindtoestand na herbouwen een betere plaatselijke aanleg oplevert en zich richt naar de omgevende bebouwing en/of plaatselijke courante inplantingswijzen. De redenen van goede plaatselijke ordening moeten minstens die betere integratie in de al dan niet bebouwde omgeving impliceren, alsmede een betere terreinbezetting en een kwalitatief concept. De naleving van deze voorwaarden moet uitdrukkelijk worden gemotiveerd, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de site.

De aanvraag voldoet aan deze voorwaarden.

Gelet dat er van de bestaande constructie na de voorgestelde realisatie nauwelijks gegevens overblijven dient voorliggend ontwerp bekeken te worden als een herbouw.

Door de ligging van de constructie tot tegen de straatkant is het behouden van de huidige inplanting stedenbouwkundig niet aangewezen en kan een voorgestelde inplanting geprefereerd worden op de huidige toestand.

Artikel 145bis §1 eerste lid 6/ van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18/05/1999 en latere wijzigingen bepaalt dat het

uitbreiden van een bestaande woning mogelijk is; de uitbreiding kan met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen, slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van 1000 m<sup>3</sup>; deze uitbreiding mag de 100 % volumevermeerdering echter niet overschrijden.

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid 1/ tot en met 6/ gelden enkel indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- A. de woning, het gebouw of de constructie is niet verkrot
- B. de woning, het gebouw of de constructie is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft
- C. het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1000m<sup>3</sup>, indien het bestaande bouwvolume meer dan 1000 m<sup>3</sup> bedraagt, en het aantal woongelegenheden blijft, zowel bij verbouwen, herbouwen als uitbreiden, beperkt tot het bestaande aantal woningen of gebouwen worden beschouwd als verkrot indien ze niet voldoen aan de elementaire vereisten van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen.

De aanvraag voldoet niet aan deze voorwaarden.

De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een bestaande constructie. De te verbouwen constructie heeft een volume dat onder de maximum van 1000m<sup>3</sup> blijft.

Afgaande op de foto's is het mij niet duidelijk of de voorliggende constructie dienst deed als woning al dan niet als bedrijfsgebouw. Om hierin duidelijkheid te scheppen dient een bewijs van bewoning uit het bevolkingsregister aan het dossier gevoegd te worden zodat duidelijk blijkt of het hier al dan niet om een woning gaat.

Indien de constructie reeds dienst heeft gedaan als woning dan betreft dit echter een beperkt deel van de constructie. Bij een eventuele vergunning mag maximum het huidige woongedeelte met 100% worden uitgebreid.

- A. Aan de constructie werden reeds wederrechtelijke instandhoudingswerken uitgevoerd.

Uit controle ter plaatse is gebleken dat de constructie dermate verzakkingen, scheuren en barsten bevat dat deze in dermate verval is dat de constructie op zich nauwelijks of niet meer stabiel genoeg is om zich in stand te houden. Derhalve dient de constructie als verkrot beschouwd te worden.

- B. Gelet op de algemene toestand van het gebouw kan gesteld worden dat de constructie van voor de wet op de stedenbouw is, derhalve kan ze als vergund worden beschouwd.
- C. Het is mij echter niet duidelijk wat tot op heden de functie van het gebouw betrof. Om hierin uitsluitel te geven of het al dan niet om een woning gaat diende bij het dossier een bewijs uit het bevolkingsregister te worden toegevoegd.

De mogelijke werken bepaald in artikel 145bis eerste lid 2/ tot en met 6/ gelden niet voor de recreatiegebieden en de ruimtelijk kwetsbare gebieden, behoudens de parkgebieden. Onder de ruimtelijk kwetsbare gebieden worden verstaan de groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, parkgebieden, bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde of belang, grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling en de ermee vergelijkbare gebieden, aangeduid op de plannen van aanleg, alsook de beschermde duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangeduid krachtens het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen. Onder recreatiegebieden worden verstaan de gebieden voor dagrecreatie, gebieden

voor verblijfsrecreatie en de ermee vergelijkbare gebieden, aangeduid op de plannen van aanleg.

Het perceel is gelegen in agrarisch gebied volgens het geldende gewestplan. De aanvraag voldoet aan deze bepaling.

Er kan dus besloten worden dat de aanvraag niet voldoet aan de bepalingen van artikel 145bis van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18/05/1999 en latere wijzigingen.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering dd. 30/03/2001 en dd. 08/03/2002 bepaalt dat een openbaar onderzoek vereist is. Naar aanleiding van dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

#### BESCHIKKEND GEDEELTE

Ongunstig voor het herbouwen van een bestaande constructie.

1. De aanvraag is in strijd met de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan
2. De aanvraag voldoet niet aan de bepalingen van art. 145bis dit doordat onder andere het gebouw als verkrot beschouwd dient te worden”.

1.7. Bij besluit van 23 oktober 2006 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Putte de gevraagde stedenbouwkundige vergunning op grond van het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar.

1.8. De verzoekende partijen stellen beroep in tegen het voormelde weigeringsbesluit bij de deputatie van de provincieraad van Antwerpen, en betwisten meer bepaald dat de woning verkrot zou zijn en om die reden niet zou voldoen aan de voorwaarde van artikel 145bis § 1, eerste lid, 3/ van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO), met name het herbouwen op een gewijzigde plaats:

“In het tweede deel van de beschikking wordt bepaald dat de woning verkrot zou zijn.

Dit willen wij aanvechten om volgende redenen :

- de woning komt nergens voor op een lijst van verkrotte woningen.
- Wij hebben een studie van de stabiliteit van de woning laten opmaken door een ingenieursbureau. Uit deze studie blijkt dat het gebouw geen stabiliteitsproblemen vertoont. De bestaande muurfundering is in orde en de draagmuren zijn vorstvrij aangezet”.

1.9. Bij besluit van 23 augustus 2007 van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen wordt het beroep van de verzoekende partijen ingewilligd en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning verleend.

Dit besluit is, wat betreft de “toetsing aan de wettelijke en reglementaire besluiten”, gemotiveerd als volgt:

### “3. Toetsing aan de wettelijke en reglementaire voorschriften

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Volgens het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan Mechelen situeert de aanvraag zich in agrarisch gebied. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden 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 bevatten.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemming, aangezien de woning op dit ogenblik geen deel uitmaakt van een volwaardig agrarische bedrijf.

Artikel 145bis § 1 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 en latere wijzigingen bepaalt dat voor zover voldaan is aan bepaalde voorwaarden de geldende bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen en de algemene plannen van aanleg op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling, door vergunningverlenende overheid, van aanvragen tot het verkrijgen van stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande gebouwen. Zo onder meer:

3/ het herbouwen op een gewijzigde plaats van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume op voorwaarde dat het te slopen gebouw getroffen is door een rooilijn, of zich in een achteruitbouwzone bevindt en/of die verplaatsing is ingegeven door redenen van goede plaatselijke ordening, voor zover de eindtoestand na herbouwen een betere plaatselijke aanleg oplevert en zich richt naar de omgevende bebouwing en/of plaatselijk courante inplantingswijzen; de redenen van goede plaatselijke ordening moeten minstens die betere integratie in de al dan niet bebouwde omgeving impliceren, alsmede een betere terreinbezetting en een kwalitatief concept; de naleving van deze voorwaarden moet uitdrukkelijk worden gemotiveerd, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de site.

Voorliggende aanvraag betreft het herbouwen van een bestaand gebouw op een gewijzigde plaats. De voormalige constructie staat ingeplant op ca. 2m00 uit de rooilijn, terwijl de nieuwe woning ingeplant staat op ca. 5m10 uit de rooilijn. Door de ligging van de constructie tot nagenoeg tegen de straatkant, kan de aangevraagde inplanting (op ca. 5m00 uit de rooilijn) vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening geprefereerd worden.

Bovendien dient het karakter, de verschijningsvorm en de functie van het gebouw (of de constructie) behouden te blijven (zie artikel 2/ van voormeld artikel).

De bijgevoegde foto's tonen aan dat het oorspronkelijk gebouw in het verleden reeds verbouwd werd. Navraag bij de gemeente heeft uitgewezen dat geen vergunningen bekend zijn. Op basis van de plannen en de bijgebrachte foto's is niet te achterhalen hoe de oorspronkelijke woning er heeft uitgezien en wat de exacte functie was.

Tijdens de hoorzitting heeft de gemeente erop gewezen dat de verbouwingswerken door de vorige eigenaar werden uitgevoerd.

De aanvraag vertoont een hedendaags karakter, maar het landelijke aspect blijft behouden.

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, 1/ tot en met 6/, gelden enkel indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

a) de woning, het gebouw of de constructie is niet verkrot; woningen, gebouwen of constructies worden beschouwd als verkrot als ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen;

De gemachtigde ambtenaar is van oordeel dat de woning niet voldoet aan deze bepalingen.

De gemeente meldt, naar aanleiding van het beroep, dat, met het oog op een verbouwing, de dakbedekking in het verleden werd verwijderd, waardoor het gebouw overgeleverd was aan de natuurelementen. Er wordt gemeld dat de muren, ook reeds deels verbouwd, nog voldoende stabiliteit hebben. Dit wordt bevestigd door een schrijven van een ingenieursbureau.

In het beroepschrift wordt geargumenteerd dat de woning nergens voorkomt op een lijst van verkrotte woningen.

Tijdens de hoorzitting heeft de gemeente het standpunt ingenomen dat aan de elementaire eisen van stabiliteit is voldaan.

b) de woning, het gebouw of de constructie is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft.

Tijdens de hoorzitting heeft de gemeente erop gewezen dat de verbouwingen werden uitgevoerd door de vorige eigenaar.

De gemachtigd ambtenaar vermeldt dat het niet duidelijk is wat tot op heden de functie van het gebouw was. De gemeente stelt, dat de typologie van het oorspronkelijke gebouw op een woonfunctie duidde.

c) het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1.000 m<sup>3</sup>, indien het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m<sup>3</sup> bedraagt, en het aantal woongelegenheden blijft, zowel bij verbouwen, herbouwen als uitbreiden, beperkt tot het bestaande aantal.

Het volume overschrijdt in casu 1000 m<sup>3</sup> niet en het aantal woongelegenheden blijft hetzelfde.

De te herbouwen woning is gelegen aan een volledig uitgeruste weg en in de omgeving komen nog residentiële woningen voor.

De deputatie is van oordeel dat, gelet op de argumentatie van beroeper en van de gemeente, kan worden gesteld dat de aanvraag nagenoeg voldoet aan de bepalingen van voormeld artikel 145bis.

Volgens art. 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (BS 14/11/2003) dient elke aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets.

Bij nazicht van de kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project heeft wel een omvangrijke oppervlakte, zodat dient geoordeeld te worden dat mogelijk een schadelijk effect wordt veroorzaakt op de waterhuishouding. De aanvraag dient te voldoen aan het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Er wordt een waterput van 10.000 liter voorzien.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemming, maar wel met de uitzonderingsbepalingen van artikel 145bis van het decreet van 18 mei 1999 en met de decretale en reglementaire bepalingen.

## II. VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING.

Voorliggende aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van artikel 145bis van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999. De afweging van de goede ruimtelijke ordening is daarin te vinden.

De aanvraag kan uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaard worden”.

1.10. Op 9 oktober 2007 stelt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beroep in tegen deze vergunning bij de Vlaamse minister bevoegd voor de ruimtelijke ordening.

In het beroepschrift besluit de stedenbouwkundige ambtenaar dat “de woning of het gebouw niet voldoet aan artikel 145bis en de voorwaarden die in het kader van dit artikel worden gesteld. Herbouw en uitbreiding kan daarom in geen geval aanvaard worden”.

Het is gemotiveerd als volgt:

“De aanvraag betreft verbouwing van een woning.

Het goed ligt in het gewestplan Mechelen. (Koninklijk besluit van 5 augustus 1976).

Het goed ligt volgens dit van kracht zijnde gewestplan in agrarisch gebied.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden (artikel 11 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichtingen de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

De aanvraag is in strijd met het geldende plan, zoals hoger omschreven. De aanvraag betreft een woning die niet met agrarische activiteit kan worden gerelateerd. Particuliere woningen in agrarisch gebied worden beschouwd als zonevreemde woningen.

Het decreet van 18.05.1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en wijzigingen is zeer expliciet m.b.t. stedenbouwkundige aanvragen die zonevreemde woningen betreffen.

Art. 145bis van dit decreet stelt in § 1. dat voor zover voldaan is aan bepaalde voorwaarden, de geldende bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen en de algemene plannen van aanleg op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling, door de vergunningverlenende overheid, van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande gebouwen of bestaande constructies.

Deze uitzonderingsbepaling geldt echter slechts indien de aanvraag betrekking heeft op:

1. het verbouwen van een bestaand gebouw of een bestaande constructie binnen het bestaande bouwvolume

2. het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaand gebouw of een bestaande constructie binnen het bestaande bouwvolume voor zover het karakter, de verschijningsvorm en de functie van het gebouw (of de constructie) behouden blijven; als herbouwen op dezelfde plaats wordt beschouwd, het herbouwen van een nieuw gebouw dat op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande gebouwen wordt opgericht; voor woninggebouwen wordt de bestaande woonoppervlakte bedoeld met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen
3. het herbouwen op een gewijzigde plaats van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume op voorwaarde dat het te slopen gebouw getroffen is door een rooilijn, of zich in een achteruitbouwzone bevindt en/of die verplaatsing is ingegeven door redenen van goede plaatselijke ordening, voor zover de eindtoestand na herbouwen een betere plaatselijke aanleg oplevert en zich richt naar de omgevende bebouwing en/of plaatselijk courante inplantingswijzen; de redenen van goede plaatselijke ordening moeten minstens die betere integratie in de al dan niet bebouwde omgeving impliceren, alsmede een betere terreinbezetting en een kwalitatief concept; de naleving van deze voorwaarden moet uitdrukkelijk worden gemotiveerd, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de site
4. het uitbreiden van een bestaand gebouw, niet zijnde woningbouw, met een gebouw of een vaste inrichting, op voorwaarde dat de uitbreiding het noodzakelijke gevolg is van overeenkomstig het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning voorgeschreven algemene, sectoriële of bijzondere voorwaarden, strekkende tot het bevorderen van de kwaliteit van het leefmilieu, of het noodzakelijk gevolg van een voorwaarde die betrekking heeft op de gezondheid van de mens opgelegd na advies van de bevoegde (dienst) naar aanleiding van een vergunning verleend in het kader van dat decreet, of het noodzakelijk gevolg van maatregelen voorgeschreven door de sociale inspecteurs die bevoegd zijn in het kader van de wet van 16 november 1972 betreffende de arbeidsinspectie, of het noodzakelijk gevolg van maatregelen voorgeschreven in het kader van de wet van 2 april 1971 betreffende de bestrijding van voor planten en plantaardige producten schadelijke organismen, in het kader van de wet van 24 maart 1987 betreffende de dierengezondheid, of in het kader van de wet van 14 augustus 1986 betreffende de bescherming en het welzijn der dieren
5. aanpassingswerken aan of bij een gebouw bedoeld in 4/, zonder dat het overdekte volume wordt uitgebreid
6. het uitbreiden van een bestaande woning; de uitbreiding kan met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen, slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van (1.000 m<sup>3</sup>); deze uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100 % echter niet overschrijden.

Om te mogen verbouwen, herbouwen en uitbreiden moet echter aan een aantal voorwaarden voldaan zijn:

- a) de woning, het gebouw of de constructie is niet verkrot. Woningen, gebouwen of constructies worden beschouwd als verkrot als ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen.
- b) de woning, het gebouw of de constructie is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft. Noch de gemeente, noch Arohm kan aantonen dat het vanaf 1962 werd verbouwd of de bestemming werd gewijzigd in strijd met de geldende regelgeving, en dit op basis van stukken, zoals een uitdrukkelijke weigerings-

beslissing, een goedgekeurd verbouwingsplan dat afwijkt van de bestaande toestand, een goedkeuring met betrekking tot een andere bestemming dan de bestaande, een van voor de indiening van het nieuwe dossier daterend proces-verbaal of niet-anonieme klacht, of een opgave van een wijziging in de kadastrale gegevens, daterend van na de goedkeuring van het gewestplan.

- c) het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1.000 m<sup>3</sup>, indien het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m<sup>3</sup> bedraagt, en het aantal woongelegenheden blijft, zowel bij verbouwen, herbouwen als uitbreiden, beperkt tot het bestaande aantal. Het aantal woongelegenheden wijzigt indien door fysische ingrepen (bijvoorbeeld bijmaken van inkomdeur, of dichtmetselen van inwendige verbindingen) aparte entiteiten binnen de woning worden gemaakt, die volledig zelfstandig door een persoon of gezin benut kunnen worden, ongeacht of die persoon of dat gezin familiebanden met de andere bewoners hebben.

- De aanvraag betreft in feite het herbouwen van een woning, op een gewijzigde plaats, een mogelijkheid die in art. 145 § 1, 3 inderdaad wordt geboden voor constructies waarvan kan worden gesteld dat de huidige inplanting stedenbouwkundig niet aangewezen is, en waardoor een nieuwe inplanting kan worden geprefereerd.

De aanvraag voldoet aan artikel 145 § 1,3.

De aanvraag betreft tevens het uitbreiden van de bestaande woning. § 1, 6 stelt dat de uitbreiding met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen, slechts kan leiden tot een maximaal bouwvolume van 1.000 m<sup>3</sup>; deze uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100 % echter niet overschrijden.

Het gebouw in aanvraag is vermoedelijk een oud hoevegebouw met stalling. Op het moment zijn echter geen gegevens in het dossier aanwezig betreffende de oppervlakte van het oorspronkelijke woon- en stalgedeelte. De bijgevoegde plannen zijn onduidelijk en geven de oorspronkelijke toestand en indeling niet weer.

Het vermoeden bestaat dat een uitbreiding van meer dan 100 % vooropgesteld wordt met deze aanvraag. Een motivatie of oppervlakteberekening ontbreekt. In die optiek dient gesteld dat de aanvraag niet voldoet aan § 1, 6/.

- De aanvraag betreft herbouwen en uitbreiden van een woning. Volgens art. 145bis is dit onder bepaalde voorwaarden mogelijk.

1. Als eerste voorwaarde wordt gesteld dat de woning, het gebouw of de constructie niet verkrot mag zijn.

Woningen, gebouwen of constructies worden beschouwd als verkrot als ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen. Een definitie van verkrotting wordt gegeven in de toelichting over zonevreemde gebouwen (toelichting bij het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening): ‘Stabiliteit is geen visueel of esthetisch aspect, maar heeft betrekking op de constructie van het gebouw. Ingestorte, reeds lang verwoeste, met de grondvesten gelijkgemaakte of instabiele gebouwen komen niet in aanmerking. Een bouwvallige boerderij die sinds 1950 leegstaat, is verkrot. Indien de woning in goede staat is, maar het dak buigt door, is er niet noodzakelijk verkrotting’.

Het is duidelijk dat de bestaande constructie als verkrot dient te worden beschouwd:

Uit een controle ter plaatse blijkt dat het gebouw bouwvallig is. De foto's die bij het aanvraagdossier gevoegd zijn, geven deze toestand echter onvoldoende weer. Zij geven enkel het gedeelte van het

gebouw weer dat zich nog in redelijke staat bevindt. In werkelijkheid is echter een gedeelte van de dakconstructie verdwenen. Het gebouw is grotendeels een open ruimte zonder binnenmuren of vloergedeelte, waarin bomen groeien en klimop tegen de muren omhoogklimt. Een duidelijk teken van langdurige verwaarlozing en leegstand.

Ingestorte, reeds lang verwoeste, met de grondvesten gelijkgemaakte of instabiele gebouwen komen niet in aanmerking voor verbouwing, herbouw of uitbreiding. In het beroepschrift wordt gesteld dat de dakbedekking in het verleden zou zijn verwijderd, teneinde verbouwingswerken uit te voeren. Afgaande op de werkelijke toestand (met bomengroei) moet het gebouw echter al geruime tijd in deze staat verkeren. De dakbedekking zou zijn verwijderd om verbouwingswerken uit te voeren. Het doel heiligt de middelen echter niet: verbouwingswerken zijn steeds vergunningsplichtig. Een dergelijke vergunning ligt heden evenwel niet voor.

In die optiek is een verwijzing naar een ingenieursstudie onaanvaardbaar. Ik zou inderdaad kunnen instemmen met het schrijven van het ingenieursbureau over de stabiliteit van de fundering en het feit dat de muren vorstvrij zijn aangezet. Echter, dit doet op het moment absoluut niet meer terzake. Immers, door het feit dat wederrechtelijke herstellingswerken werden uitgevoerd - kan de algemene welstand van het oorspronkelijke gebouw niet terderge meer achterhaald worden. Het blijkt dat constructieve werken aan het gebouw zijn uitgevoerd: gedeeltes van muren werden heropgemetst. In het andere geval zouden zij waarschijnlijk ingestort zijn. In het beroepschrift wordt gesteld dat de vorige eigenaar deze werken zou hebben verricht. Voor het beoordelen van de huidige aanvraag is het echter niet van belang wie werken zou hebben verricht. Het feit dat zij wederrechtelijk zijn uitgevoerd dient in aanmerking te worden genomen.

2. Als tweede voorwaarde geldt dat de woning, het gebouw of de constructie hoofdzakelijk vergund of geacht vergund moet zijn, ook wat de functie betreft.

Het gebouw in aanvraag maakt vermoedelijk deel uit van een voormalig hoevegebouw. Nochtans, uit de bijgevoegde plannen wordt niet duidelijk hoe het gebouw oorspronkelijk werd geconstrueerd. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen een eventueel woon- en stallingsgedeelte. Bijkomend ontbreken bewijzen die een inschrijving in het bevolkingsregister staven. Zo dient ook het volgende in overweging te worden genomen: 'Een bouwvallige boerderij die sinds 1950 leegstaat, is verkrot (...)'. In het dossier ontbreekt elk bewijs hieromtrent. Voorlopig dient daarom te worden gesteld dat evenmin aan de tweede voorwaarde wordt voldaan.

Mijn algemeen besluit is dat de woning of het gebouw niet voldoet aan artikel 145bis en de voorwaarden die in het kader van dit artikel worden gesteld. Herbouw en uitbreiding kan daarom in geen geval aanvaard worden”.

1.11. Bij het thans bestreden besluit van 9 januari 2009 willicht de Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening dit beroep in en vernietigt dienvolgens het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen.

Dit besluit is gemotiveerd als volgt:

“Overwegende dat het gaat om een oude langgevelhoeve met de kopgevel naar de straat gericht; dat de hoofdbouw dateert van vóór de inwerkingtreding van de stedenbouwwet in 1962 en dus in oorsprong als vergund kan beschouwd worden;

Overwegende dat het eigendom zich situeert binnen een door verspreide bebouwing gekenmerkt agrarisch gebied volgens het gewestplan Mechelen; 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 verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt en ook de para-agrarische bedrijven;

Overwegende dat behalve een paar centraal gesitueerde muurdelen de bestaande constructie zou afgebroken worden en vervangen door een woning met gelijkaardige grondvorm op dezelfde plaats, iets verder van de straat; dat voor het overgrote deel nieuwe funderingen en opgaande wanden en geheel nieuwe horizontale draagvlakken op plan zijn voorgesteld; dat ook het dak volledig nieuw zou worden; dat het globaal gezien om herbouwing gaat;

Overwegende dat het project gericht is op een residentieel gebruik van het goed; dat de aanvraag in strijd komt met de geciteerde planologische voorschriften;

Overwegende dat artikel 145bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening stelt dat voor zover voldaan is aan de in dat artikel opgesomde voorwaarden, de geldende bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen en de algemene plannen van aanleg op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling, door de vergunningverlenende overheid, van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot onder meer het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume voor zover het karakter, de verschijningsvorm en de functie van het gebouw behouden blijven; dat de opgesomde voorwaarden zijn:

a) de woning, het gebouw of de constructie is niet verkrot; woningen, gebouwen of constructies worden beschouwd als verkrot als ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot herbouwen;

b) de woning, het gebouw of de constructie is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;

c) het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1.000 m<sup>3</sup>, indien het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m<sup>3</sup> bedraagt, en het aantal woongelegenheden blijft, zowel bij verbouwen, herbouwen als uitbreiden, beperkt tot het bestaande aantal;

Overwegende dat uit het in het dossier voorkomende fotomateriaal de zeer slechte fysische toestand van de configuratie blijkt; dat de bedaking volgens de aanvrager door een vorige eigenaar is ontmanteld omwille van mogelijk gevaar bij stormweer; dat er plaatselijke verzakkingen en barsten in de muren zijn; dat bepaalde wanden deels zijn gestut of neerliggen; dat de gevels bovenaan deels uitkragen; dat huidige toestand door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar in zijn beroep wordt omschreven als een verkrot gebouw omdat het gaat om grotendeels een open ruimte zonder binnenmuren of vloergedeelte, waarin bomen groeien en klimop tegen de muren omhoogklimt; dat uit die beschrijving, gesteund op vaststellingen, duidelijk naar voren komt dat die algemene toestand niet dateert van na het indienen van de vergunningsaanvraag, maar enkel het resultaat kan zijn van een langdurige leegstand en verwaarlozing die alleszins dateert van vóór het indienen van de vergunningsaanvraag;

Overwegende dat er reeds verscheidene hermetisde muurdelen zijn, onder meer een wezenlijk deel van een der kopgevels; dat reeds verregaande metselwerken aan de draagmuren werden uitgevoerd, niet enkel tot herstel maar ook blijkbaar met het oog op een hernieuwde indeling van het geheel; dat deze nochtans vergunningsplichtige werken niet zijn aangevraagd of toegelaten;

Overwegende dat de summiere omschrijving van de door de aanvrager aangesproken expert (ingenieur) onder meer stellende (...) dat het gebouw geen stabiliteitsproblemen vertoont, dat de bestaande fundering in orde is en dat de draagmuren zijn aangezet op vorstvrije diepte, zoals hogerstaand is aangetoond niet de globale bouwtoestand omvat en dus door de feitelijkheden wordt tegengesproken; dat die omschrijving en het feit dat beperkte delen wel in een voldoende degelijke staat zouden verkeren, op zich niets afdoet van de eerdere vaststellingen omtrent de totaliteit;

Overwegende dat men door de vermelde ingrepen niet naar behoren nog de juiste bouwtoestand en de (bestemming van de) onderscheiden lokalen kan afleiden; dat men echter in alle redelijkheid door deze vaststellingen, inzonderheid de zeer vervallen bouwfysische toestand van het oorspronkelijke geheel, niet meer kan spreken van een 'bestaand vergund gebouw' op het ogenblik van het indienen van de aanvraag, dat overeenkomstig vermeld artikel 145bis voor herbouwen in aanmerking zou komen;

Overwegende in bijkomende orde dat de nieuwbouw geenszins het karakter en de verschijningsvorm van de bestaande configuratie behoudt: door het gebruik van vele dakkapellen, de twee overmaatse schouwen, de grote inkompartij, de ronde boogvormen, verspringingen in gevels, kroonlijst- en nokhoogten, ontstaat een zeer representatieve residentiële nieuwbouw die inzake uitzicht en globaal aspect niets meer gemeen heeft met de zeer bescheiden, louter utilitaire opvatting van de oude hoeve;

Overwegende dat om deze redenen geenszins voldaan is aan de uitzonderingsbepalingen van artikel 145bis en dat bijgevolg geen stedenbouwkundige vergunning kan gegeven worden; dat het beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar dient bijgetreden te worden”.

1.12. Dit besluit wordt met een op 13 januari 2009 ter post aangetekende brief aan de verzoekende partijen ter kennis gebracht.

## **2. Over de grondvoorwaarden tot schorsing**

2.1. Krachtens artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

2.2. Over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel

2.2.1. Luidens artikel 17, § 3 van de gecoördineerde wetten op de Raad

van State dient de vordering tot schorsing een uiteenzetting van de middelen en de feiten te bevatten die volgens de indiener ervan het bevelen van de schorsing rechtvaardigen. Artikel 8, eerste lid, 3/ van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State, bepaalt dat het enig verzoekschrift dient te bevatten “een uiteenzetting van de feiten die van aard zijn aan te tonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte de verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, waarbij alle stukken worden gevoegd die het risico op dergelijk nadeel aantonen”.

Uit deze bepaling volgt dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift duidelijk en concreet dienen aan te geven waarin precies het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is gelegen dat zij ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit ondergaan of dreigen te ondergaan, en dat met nadien bijgebrachte feiten en verklaringen en niet bij het verzoekschrift gevoegde stukken geen rekening kan worden gehouden. De verzoekende partijen mogen zich in hun uiteenzetting niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar dienen integendeel zeer concrete en precieze gegevens aan te brengen waaruit blijkt dat zij persoonlijk een moeilijk te herstellen ernstig nadeel ondergaan of dreigen te ondergaan.

#### 2.2.2. Uiteenzetting in het verzoekschrift

In het verzoekschrift zetten de verzoekende partijen het moeilijk te herstellen ernstig nadeel uiteen als volgt:

“30. Sinds hun aanvraag medio 2006, leven verzoekers al bijna drie jaar in onzekerheid hetgeen ook blijkt uit hun schrijven van 28 december 2008 aan de burgemeester van Putte alsook aan de stedenbouwkundige dienst van de gemeente waarin verzoekers hun beklag doen over de wijze waarop hun vergunningsaanvraag wordt behandeld. Zo stelde verzoekers ;

(...)

Het dossier ligt na jarenlang aanslepende procedurekwesties op de dienst Ruimtelijke Ordening van de Vlaamse Overheid te Brussel. Door de herhaaldelijke uitstelling in de behandeling van ons bouwdoossier door bovenvermelde dienst werd ons in het voorjaar van 2008 aangeraden een zogenaamde ‘rappelbrief procedure’ in te stellen. Hetgeen geschiedde bij middel van een aangetekend schrijven op 8 mei 2008 en de dienst ertoe zou verplichten de aanvraag te behandelen binnen de 14 dagen hierop volgend.

Vervolgens werd ons op 31 mei 2008 in allerijl gevraagd dit schrijven terug in te trekken zodoende de dienst ‘iets’ meer tijd te geven om onder meer de verantwoordelijke stabiliteitsingenieur te kunnen contacteren die

het pand destijds voor onze rekening heeft onderzocht en er geen stabiliteitsproblemen vaststelde.

Het dossier was in handen van Mevr. Didden, dienstdoend ambtenaar. Op haar aanvraag werd een nieuw overzichtsplan opgesteld die de verschillen tussen de te behouden en de nieuwe structuur nog maar eens in kaart moest brengen. Dat terwijl dergelijke zaken op het bestaande plan duidelijk zichtbaar waren en ze door de architect en de stabiliteitsingenieur uitgebreid werden toegelicht op een aangevraagde hoorzitting ten kantore waarbij Mevr. Didden helaas niet aanwezig was. Blijkbaar is er bij de overdracht van de notulen heel wat belangrijke informatie verloren gegaan.

Telefonisch werd ons meerdere malen naar contactgegevens van de aangestelde ingenieur, Dhr. Ir. Senghier gevraagd. Uit navraag blijkt echter dat geen enkel contact heeft plaatsgevonden met de aangestelde stabiliteitsdeskundige en moeten we voorts vaststellen dat ook geen van de talrijk beloofde streefdata werden nagekomen. Uiteindelijk werd de laatst verkregen einddatum ook niet behaald en werd in het licht van Mevr. Didden haar aankomende zwangerschapsverlof ons dossier overgedragen aan Dhr. Goedertier, tot zover ons bekend afdelingshoofd. Uit de bijzonder moeilijke communicatie met deze persoon en zijn entourage blijkt dat ook hier beloftes niet worden nagekomen en dat de 'iets meer tijd' nu al meer dan 7 maand betekent.

Verder kregen we te horen, tot onze grote verbazing, opnieuw een rappelbrief in te sturen. Een raad die trouwens door dezelfde persoon werd gegeven die destijds vroeg naar de intrekking van de eerste rappelbrief, begrijpen wie kan. Op 23 december werd een tweede rappelbrief ingediend.

Wij kunnen helaas enkel concluderen dat het jaren aanslepende particuliere bouw dossier reeds in het voorjaar van 2006 in beroep te Antwerpen (Deputé K. Helsen) in ons voordeel werd uitgesproken en nu nodeloos lang ligt te rusten in Brussel. Gezien de voortdurend verslechterende toestand van het gebouw, de potentieel gevaarlijke situatie die de site creëert en de stilaan Kafkaïaans aandoende toestand vonden wij het meer dan opportuun u als burgemeester bij middel van dit schrijven hiervan op de hoogte te brengen.

Verder stellen wij alles in het werk onze situatie te toetsen aan de gangbare wetgeving en waar mogelijk verdere stappen te ondernemen in dit dossier.'

31. Zoals aangegeven in het hierboven geciteerde schrijven verslechtert de toestand van de woning in kwestie zienderogen, onder meer doordat destijds een deel van de dakbedekking verwijderd werd uit veiligheidsoverwegingen.

32. De gezonde staat van de bakstenen werd bij aanvang van de vergunningsaanvraag bevestigd door ingenieur Senghier. Door het aanslepen van de vergunningsprocedure zijn we inmiddels drie jaar verder en is het gebouw gedurende de procedure blootgesteld aan allerlei weersomstandigheden zonder de bescherming van een dak. Tegen het tijdstip dat het bestreden besluit zou worden vernietigd, zal de toestand van de woning nog dermate verslechterd zijn, hetgeen aanzienlijke bijkomende kosten voor verzoekers zal meebrengen.

Verzoekers kunnen door het bestreden besluit niet overgaan tot uitvoering van de herbouwwerken en worden zo tegengehouden tot verwezenlijking van hun woonst. Reeds eerder oordeelde Uw Raad dat de schorsing van een weigeringsbeslissing van een bouw aanvraag ingediend door een jong koppel die een bouwgrond had gekocht, zich opdrong teneinde de aanvragers hun toekomstdromen nog op een nuttig tijdstip te kunnen realiseren. Verzoekers vormen een jong koppel dat zijn toekomstdroom wil realiseren. De definitieve

onmogelijkheid om deze droom op het betreffende perceel te realiseren vormt een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

33. Door een schorsing van de bestreden beslissing zal de vergunningsbeslissing van de bestendige deputatie gaan herleven, waardoor verzoekers van start kunnen gaan om hun toekomstdromen alsnog te verwezenlijken. De bestreden beslissing genereert de definitieve onmogelijkheid voor verzoekers om het pand te renoveren. Dit nadeel is ernstig en moeilijk te herstellen. Een nieuwe aanvraag zou immers het standpunt van de betrokken administraties niet wijzigen. Verzoekers streven daarenboven een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing na omdat een vernietiging laattijdig zou komen om rechtsbescherming in natura te bieden. Wanneer slechts een vernietiging van de bestreden beslissing zou worden nagestreefd, zou door het tijdsverloop vanaf heden tot het bekomen van een arrest inzake het vernietigingsberoep een grote rechtsonzekerheid in hoofde van verzoekende partijen worden gegenereerd. Een vernietiging van de bestreden beslissing zou derhalve niet volstaan om het nadeel op te heffen. Verzoekers dienen zo spoedig mogelijk uitsluitel te bekomen over de mogelijkheden die ze met het pand hebben. De tijd die zou verloren gaan met een loutere vernietigingsprocedure zou door verzoekers niet meer kunnen worden aangewend om op zoek te gaan naar een alternatief.

34. Dat verzoekers dan ook een ernstig en moeilijk te herstellen moreel nadeel dreigen te lijden bij gebrek aan schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Dat de onzekerheid die verzoekers nu al drie jaar met zich meedraaien ondraaglijk begint te worden, zoals blijkt uit de noodroep van verzoekers bij monde van hun schrijven van 28 december 2008 aan de burgemeester van Putte alsook aan de stedenbouwkundige dienst van de gemeente”.

### 2.2.3. Onderzoek van het aangevoerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel

2.2.3.1. De verzoekende partijen voeren samengevat aan dat zij sinds het indienen van hun aanvraag medio 2006 in onzekerheid leven, dat de toestand van hun woning intussen zienderogen verslechtert ondermeer om reden dat een deel van de dakbedekking werd verwijderd, dat dit aanzienlijk bijkomende kosten zal meebrengen en dat zij als jong koppel intussen hun toekomstdroom niet kunnen realiseren.

Een vernietiging zou te laat komen nu zij intussen in rechtsonzekerheid moeten blijven leven en een vernietiging niet zou volstaan om dit nadeel op te heffen.

2.2.3.2. Vooreerst dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partijen verkeerdelijk stellen dat “door een schorsing van de bestreden beslissing de vergunningsbeslissing van de deputatie zal herleven en zij van start zullen kunnen gaan om hun toekomstdroom alsnog te verwezenlijken”. Een eventuele schorsing van de tenuitvoerlegging van voorliggende weigering doet geenszins het besluit van de deputatie herleven. Dit zou slechts het geval zijn na een vernietiging op grond

van de onontvankelijkheid van het beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

2.2.3.3. De omstandigheid dat zij sedert het indienen van hun aanvraag in “onzekerheid” leven vindt zijn rechtstreekse oorzaak niet in het bestreden besluit, maar is eigen aan elke administratieve procedure en jurisdictionele betwisting. Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dient, naar de bedoeling van de wetgever, voort te vloeien uit de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. De tijd die de administratieve procedure in beslag heeft genomen en die een annulatieprocedure in beslag neemt, kan derhalve niet in aanmerking worden genomen. Voorts blijven de verzoekende partijen in gebreke te verduidelijken waarom het niet onmiddellijk kunnen realiseren van hun toekomstdroom een ernstig en moeilijk te herstellen ernstig nadeel zou uitmaken.

2.2.3.4. In zoverre de verzoekende partijen aanvoeren dat de toestand van de woning zienderogen verslechtert en dit bijkomende kosten tot gevolg zal hebben, dient te worden vastgesteld dat, daargelaten het feit dat ter staving hiervan geen enkel concreet gegeven wordt bijgebracht, het gaat om een financieel nadeel dat in beginsel niet moeilijk te herstellen is.

2.2.3.5. Er dient dan ook te worden geconcludeerd dat de uiteenzetting van de verzoekende partijen geen afdoende concrete en precieze gegevens bevat die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

2.3. Uit hetgeen voorafgaat blijkt dat niet is voldaan aan één van de door artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging te kunnen bevelen. Die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

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

### **Artikel 1.**

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

**Artikel 2.**

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vijf juni 2009, door :

|       |               |                                   |
|-------|---------------|-----------------------------------|
| de H. | J. BOVIN,     | wnd. kamervoorzitter, staatsraad, |
| Mevr. | S. DE CLERCQ, | griffier.                         |

**De griffier,**

**De voorzitter,**

**S. DE CLERCQ.**

**J. BOVIN.**