

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 194.971 van 30 juni 2009
in de zaak A. 76.216/X-7845.**

In zake : Kristof BOUTEN,
die woonplaats kiest bij
advocaat A. COPPENS,
kantoor houdende te 8800 ROESELARE,
Westlaan 358

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat B. BRONDERS,
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
Archimedesstraat 7.

tussenkommende partij :

Johan VANDEPITTE,
wonende te 8830 HOOGLEDE,
Meiboomstraat 21.

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 Kristof BOUTEN op 27 oktober 1997 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 19 augustus 1997 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening houdende verwerping van zijn beroep tegen de beslissing van 12 december 1996 van de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen, waarbij de vergunning is geweigerd voor het verbouwen van een woning en bergplaats op een perceel gelegen te Hooglede, Meiboomstraat, kadastraal bekend sectie C, nr. 863/g;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 14 april 1998 ingediend door Johan VANDEPITTE;

Gelet op de beschikking van 17 juni 1998 die de tussenkomst van Johan VANDEPITTE toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de beschikking van 23 januari 2002 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 verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 1 april 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 24 april 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad S. DE TAEYE;

Gehoord de opmerkingen van advocaat A. COPPENS, die verschijnt voor de verzoekende partij, en van advocaat F. TEMMERMAN, die loco advocaat B. BRONDERS verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het andersluidend advies van auditeur T. DE WAELE;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De rechtspleging

De door de verzoeker op 7 november 1998 ingediende “aanvullende memorie” is een niet in het algemeen procedurereglement voorzien stuk en dient uit de debatten te worden geweerd. Hetzelfde geldt voor de bij deze memorie gevoegde overtuigingsstukken en de later door de verzoeker met aangetekende zendingen van 30 juli 1999 en 14 december 1999 ingediende “aanvullende” nieuwe overtuigingsstukken, in zoverre die reeds eerder, bij het indienen van het verzoekschrift of van de memorie van wederantwoord, konden worden bijgebracht.

2. De feiten

2.1. Op 19 april 1996 verleent de gemachtigde ambtenaar een principieel gunstig advies over verzoekers aanvraag van een stedenbouwkundig attest nr. 2 voor de “verbouwing” van een gebouw, omschreven als “een woning en landgebouw”, gelegen aan de Meiboomstraat te Hooglede, kadastraal bekend sectie C, nr. 863/g. Overeenkomstig de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 vastgestelde gewestplan Roeselare-Tielt is dit perceel gelegen in agrarisch gebied.

In het voormelde advies wordt gesteld dat de werken beperkt dienen te blijven tot een verbouwing en geen herbouw mogen inhouden, dat het ontwerp betrekking heeft op een “bestaande vergunde woning” en dat de aanvraag verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg.

2.2. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hooglede verleent het stedenbouwkundig attest nr. 2 bij besluit van 25 april 1996, waarna de verzoeker bij dit college een bouwaanvraag indient om de werken te kunnen uitvoeren.

De plannen bij de voormelde aanvraag tonen een verbouwing, waarbij aan de straatzijde een deel van het gebouw zal worden afgebroken en aan de achterzijde een zeer beperkt deel zal worden bijgebouwd. Uit de volumeberekening opgemaakt door de architect van de verzoeker blijkt het gebouw na de werken nog 795,07 m³ groot te zullen zijn in plaats van de oorspronkelijke 968,43 m³.

2.3. Tijdens het openbaar onderzoek dienen de tussenkomende partij en zijn echtgenote, buren ten aanzien van het kwestieuze bouwperceel, op 8 augustus 1996 een bezwaarschrift in, waarin onder meer wordt gesteld dat het voorwerp van de aanvraag geen woning doch een schuur of landgebouw betreft, waaraan bovendien een aantal werken zonder vergunning zijn uitgevoerd.

2.4. Op 2 september 1996 beslist het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hooglede het voormelde bezwaarschrift ontvankelijk en gegrond te verklaren en over de bouwaanvraag ongunstig te adviseren. In dit preadvies wordt verwezen naar de bevindingen van de hoofdveldwachter van de gemeente, die op 28 augustus 1996 de bouwplaats heeft bezocht en een fotoreportage van de buitenzijde van het gebouw heeft gemaakt, waaruit zou blijken

dat de constructie inderdaad een “schuur of bergplaats” is, waaraan meerdere werken werden uitgevoerd.

Op vraag van de architect van de verzoeker voert de hoofdveldwachter van de gemeente Hooglede op 4 september 1996 nogmaals een onderzoek ter plaatse uit, waarbij hij in aanwezigheid van de verzoeker het gebouw ook van binnen bezoekt en een aantal foto's maakt.

2.5. Op 16 september 1996 verleent de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies over de aanvraag, daarbij verwijzend naar de bevindingen van de landelijke politie, waaruit zou blijken dat het gebouw geen woning is en dat er bovendien wederrechtelijke verbouwingen aan zouden zijn gebeurd, zodat de constructie evenmin als “integraal vergund” kan worden beschouwd.

2.6. Bij besluit van 23 september 1996 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hooglede de vergunning, onder verwijzing naar het voormelde advies van de gemachtigde ambtenaar.

2.7. Op 29 oktober 1996 tekent de verzoeker tegen de weigeringsbeslissing van het college administratief beroep aan bij de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen. Tijdens de hoorzitting over dit beroep legt de raadsman van de verzoeker nog een nota neer.

2.8. Bij besluit van 12 december 1996 weigert de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen de vergunning, om reden dat het gebouw wegens de zonder vergunning uitgevoerde werken niet meer beschouwd kan worden als een “vergund” gebouw, dat de aanvraag geen verbouwing doch wel herbouw zou inhouden en dat de werken zouden worden uitgevoerd in een “uitgesproken gaaf gebied” en als dusdanig de goede ruimtelijke ordening zouden schaden.

2.9. Op 11 februari 1997 stelt de raadsman van de verzoeker tegen de voormelde beslissing administratief beroep in bij de bevoegde Vlaamse minister.

In het beroepschrift wordt onder meer geargumenteed waarom de constructie beschouwd dient te worden als een “woning” die in aanmerking komt voor de toepassing van de uitzonderingsregels van artikel 79 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, en wordt nog bijkomend fotomateriaal aangebracht.

Op de hoorzitting van 16 april 1997 verdedigen de verzoeker en zijn raadsman hun standpunt.

2.10. Bij besluit van 19 augustus 1997 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening wordt het administratief beroep verworpen en wordt de vergunning geweigerd op grond van de volgende motieven :

“Overwegende dat conform het koninklijk besluit van 6 februari 1971 een openbaar onderzoek werd gehouden van 29 juli 1996 tot 13 augustus 1996, dat één bezwaarschrift voor gevolg had; dat deze klacht als volgt samen te vatten is : de bouwheer geeft een volledig verkeerd beeld van de feiten vermits het niet zou gaan om het verbouwen van een woning maar wel van een schuur of landgebouw en dat aan deze schuur reeds meerdere veranderingswerken zouden uitgevoerd zijn zonder vergunning;

Overwegende dat na onderzoek ter plaatse van de veldwachter de dato 28 augustus 1996 blijkt dat het goed enkel een schuur of bergplaats betreft; dat voormeld gebouw nooit werd bewoond, volgens het politieverslag; dat dit gebouw vroeger deel uitmaakte van een boerderij; dat het woonhuis van deze boerderij werd aangekocht door de heer en mevrouw Vandepitte-Vuylsteke (klagers); dat de schuur en de stallen nu het onderwerp van huidige bouwaanvraag zijn;

Overwegende dat appellant tijdens de hoorzitting verwijst naar een tweede plaatsbezoek op 4 september 1996; dat in dit verslag van de hoofdveldwachter ondermeer gesteld wordt :

‘... Aan de noordkant is er een kleine inkom, een woonplaatsje van 2 m bij 3,60 m en een klein keukentje van enkele vierkante meters. De plafonds zijn in beton toegegoten. De vloer is gemetst. Alles lijkt op een vroegere stal. Enkele meubeltjes werden er geplaatst...

Het nummer 19B in de Meiboomstraat heeft nooit bestaan. Een zekere Tempelaere heeft er nooit gewoond. Uit buurtonderzoek blijkt dat Tempelaere de vroegere eigenaar was van de boerderij en woonde op het adres Meiboomstraat 21, in het vroegere woonhuis waar Vandepitte nu woont. In de jaren 1980 werd de boerderij verkocht door de erfgenamen van Tempelaere...’; dat in (het) bevolkingsregister geen melding wordt gemaakt van bewoning van betrokken pand door de heer Tempelaere of door de huidige eigenaar de heer Bouten; dat onvoldoende kan aangetoond worden dat de gebouwen reeds geruime tijd als woning in gebruik zijn; dat de constructie derhalve niet als een vergunde woning kan beschouwd worden;

Overwegende dat, en totaal ondergeschikt aan het voorgaande, tevens uit het stedenbouwkundig-technisch onderzoek blijkt dat de oorspronkelijke gebouwen een volume hebben van 968,43 m³; dat na de geplande afbraak- en verbouwingswerken het totale bouwvolume 795,07 m³ zal bedragen; dat er niet aan de voorwaarden opgelegd door artikel 43 §2 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, die wat woningbouw betreft, een maximaal volume van 700 m³ voorop stellen, werd voldaan;

Overwegende dat de aanvraag niet voor vergunning vatbaar is; dat het beroep van de particulier wordt verworpen”.

Dit is het bestreden besluit.

3. De gegrondheid van het beroep

3.1. Het aangevoerde enig middel

In een enig middel voert de verzoeker de “onwettigheid aan ten aanzien van de motieven waarop het bestreden Ministerieel Besluit is gebaseerd” :

“Gezien het bestreden M.B. steunt op motieven die ONJUIST zijn;

Doordat het bestreden M.B. steunt op de overweging dat het goed, waaromtrent de bouwaanvraag vroeger deel uitmaakte van een boerderij, en dit enkel als schuur en stallen;

Terwijl daarmee volledig wordt voorbijgegaan aan de werkelijkheid, met name dat het gebouw, Hooglede, Meiboomstraat 19b, waaromtrent de bouwaanvraag, sedert 1929 een woongedeelte bevat;

Doordat het bestreden M.B. steunt op de overweging dat de heer en mevrouw VANDEPITTE-VUYLSTEKE enerzijds het woonhuis van de boerderij aankochten en verzoeker thans een bouwaanvraag richt mbt de schuur en de stallen;

Terwijl daarmee volledig wordt voorbijgegaan aan het feit dat de eigendom van dhr. en mevr. VANDEPITTE-VUYLSTEKE en deze waaromtrent de bouwaanvraag, sedert lange tijd twee onderscheiden eigendommen zijn, lang voor dhr. en mevr. VANDEPITTE-VUYLSTEKE eigenaars werden;

Doordat het bestreden M.B. verder steunt op de overweging dat in het verslag van de hoofdveldwachter dd. 4/9/96 wordt gesteld dat een zekere Tempelaere nooit gewoond heeft in het nummer 19b van de Meiboomstraat;

Terwijl verzoeker de getuigenverklaring heeft bijgebracht waaruit blijkt dat dhr. TEMPELAERE Andre wel degelijk gewoond heeft in de Meiboomstraat nr 19b;

Doordat het bestreden M.B. steunt op de overweging dat een zekere Tempelaere gewoond heeft in de Meiboomstraat nr 21, in het vroegere woonhuis waar dhr. en mevr. VANDEPITTE-VUYLSTEKE nu wonen;

Terwijl het onjuist is dat hier gaat om de genaamde TEMPELAERE Andre, waarvan het daarentegen vaststaat dat hij gewoond heeft in het nr. 19b;

Gezien het bestreden M.B. steunt op JURIDISCH ONAANVAARDBARE motieven.

Doordat het bestreden M.B. steunt op de overweging dat in het verslag dd. 4/9/1996 van de hoofdveldwachter wordt gesteld ‘Aan de noordkant is er een kleine inkom, een woonplaatsje van 2 m bij 3,60 m’

Terwijl vermeld verslag dd. 4/9/1996 daarentegen stelt : ‘Aan de noordkant van de woning is er een kleine inkom, een woonplaats van 2 m bij 3,60 m....’

Doordat het bestreden M.B. derhalve steunt op een onvolledige en onjuiste lezing van het politieverslag dd. 4/9/96;

Terwijl deze onvolledige en onjuiste lezing juist betrekking heeft op het cruciale gegeven dat de Politie Hooglede op 4/9/96 de aanwezigheid van een woning vaststelde;

Doordat het bestreden M.B. verder steunt op de overweging dat onvoldoende kan aangetoond worden dat de gebouwen reeds geruime tijd als woning in gebruik zijn;

Terwijl het bestaan van een vergunde woning geenszins vereist dat een gebouw reeds geruime tijd als woning in gebruik is op het ogenblik dat de aanvraag tot verbouwing wordt ingediend;

Dat het immers goed mogelijk is, zoals in casu, dat een gebouw vroeger als woning werd gebruikt en daartoe werd omgebouwd, maar dan gedurende langere tijd niet meer werd bewoond;

Dat daarmee aan dergelijk gebouw de woonbestemming niet wordt ontnomen;

Doordat het bestreden M.B. ter beoordeling van het bestaan van een vergunde woning zich beperkt tot de verwijzing naar de vaststellingen van de politie Hooglede;

Terwijl de andere feitelijke elementen door verzoeker aangebracht, en toegelicht met fotomateriaal en getuigenverklaring, niet in overweging worden genomen;

Dat het bestreden M.B. niet naar rechte kan beslissen omtrent de vraag of een gebouw als vergunde woning te beschouwen is, wanneer zij niet alle feitelijke gegevens daaromtrent in overweging neemt”.

3.2. Beoordeling

3.2.1. Overeenkomstig de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 vastgestelde gewestplan Roeselare-Tielt is het kwestieuze perceel gelegen in agrarisch gebied.

3.2.2. Artikel 43, § 2, zesde en achtste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, bepaalde ten tijde van het nemen van het bestreden besluit wat volgt:

“§ 2. (...) ”

Bij het verlenen van een gunstig advies mag de gemachtigde ambtenaar afwijken van de voorschriften van een ontwerp-gewestplan of gewestplan indien de aanvraag betrekking heeft op :

a) hetzij het verbouwen van een bestaand vergund gebouw binnen het bestaande bouwvolume en niet betrekking hebbend op het volledig herbouwen;

b) hetzij het uitbreiden van een bestaand vergund gebouw met uitzondering van woningbouw met een gebouw of een vaste inrichting op voorwaarde dat de uitbreiding het noodzakelijk 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;

c) hetzij het uitbreiden van een vergunde woning.

(...)

De uitbreiding van een vergunde woning kan met inbegrip van de bijgebouwen slechts leiden tot een maximale vermeerdering van het bouwvolume met 20 %. Het totale bouwvolume mag na uitbreiding maximum 700 m³ bedragen.

(...)”.

3.2.3. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is de Raad van State enkel bevoegd om na te gaan of de bevoegde administratieve

overheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is gekomen.

Uit het enkele feit dat het kwestieuze gebouw bewoond zou zijn geweest, volgt niet dat dit gebouw als een vergunde woning moet worden aangemerkt. Uit de door de verzoeker voorgebrachte feitelijke gegevens blijkt voorts niet dat de kwalificatie van de vergunningverlenende overheid van het gebouw als schuur feitelijk onjuist of kennelijk onredelijk is.

Het middel is ongegrond.

**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.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 123,95 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op dertig juni 2009, 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.

S. DE TAEYE.