

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 195.838 van 9 september 2009
in de zaak A. 148.831/X-11.810.**

In zake : Leo SMITS,
 die woonplaats kiest bij
 advocaat S. VERNAILLEN,
 kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
 Mechelsesteenweg 27

tegen :

de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN.

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 LEO SMITS op 15 maart 2004 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 27 november 2003 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen waarbij hem de vergunning wordt geweigerd voor “het renoveren van een hoeve” gelegen te Wommelgem, Oelegemsteenweg 14, kadastraal bekend sectie B, nr. 134/b;

Gelet op het arrest nr. 141.636 van 7 maart 2005 waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting, op 14 april 2005 ingediend door de verzoeker;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

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

Gelet op de beschikking van 26 januari 2007 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 24 april 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 5 juni 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat O. VERHULST, die loco advocaat S. VERNAILLEN verschijnt voor de verzoeker;

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. De feiten

1.1. Op 3 mei 2002 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoeker bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wommelgem een aanvraag in tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor het renoveren van een hoeve, gelegen aan de Oelegemsteenweg 14 te Wommelgem, kadastraal bekend sectie B, nr. 134/b.

De aanvraag beoogt de “vervallen houten schuur (...) onder schilddak (in) riet” te herbouwen tot hoofdgebouw, het oorspronkelijk “verankerd bakstenen woonhuis” tot badkamer, dressing en slaapkamers en het rechtse gedeelte tot overdekte autostaanplaatsen.

Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan Antwerpen is het betrokken perceel gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

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

1.2. Bij besluit van 11 augustus 2003 weigert het college van burgemeester de gevraagde vergunning.

1.3. Inmiddels had de verzoeker, bij ontstentenis van een beslissing van het college van burgemeester en schepenen over de aanvraag, op 30 juli 2003 beroep ingesteld bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen.

1.4. Bij het thans bestreden besluit van 27 november 2003 van de bestendige deputatie wordt het beroep niet ingewilligd en de gevraagde vergunning niet verleend.

2. Ontvankelijkheid

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat het bestreden besluit aan de verzoeker ter kennis werd gebracht met een op dinsdag 13 januari 2004 ter post aangetekende brief. Het op maandag 15 maart 2004 ingediende annulatieberoep is derhalve tijdig ingesteld. De ter zake door de verwerende partij opgeworpen exceptie is niet gegrond.

3. Ten gronde

3.1. Uiteenzetting van de middelen

De verzoeker voert twee middelen aan, die hierna samengenomen worden onderzocht.

3.1.1. Eerste middel

In een eerste middel voert de verzoeker de schending aan van artikel 145bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Hij zet dit middel uiteen als volgt:

“Doordat de bestreden beslissing voorhoudt dat de voorwaarden vervat in art. 145bis van het DORO niet vervuld zijn en zodoende geen vergunning kan worden afgeleverd waarbij wordt afgeweken van de bestemming van het kwestieuze perceel volgens het gewestplan Antwerpen,

Terwijl uit de door de aanvrager voorgelegde stavingstukken duidelijk blijkt dat de voorwaarden van art. 145bis DORO wel degelijk ontegensprekelijk vervuld zijn,

Zodat de bestreden beslissing zodoende geen weigering van de stedenbouwkundige kan inhouden zonder te strijden met art. 145bis DORO en

de motiveringsplicht zoals opgevat in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen geschonden werd.

TOELICHTING BIJ HET MIDDEL :

13. Zoals reeds uit de uiteenzetting van de feiten is gebleken, is het onroerend goed waarop de door verzoekende partij ingediende vergunningsaanvraag betrekking heeft volgens het gewestplan Antwerpen gelegen in een zone met bestemming 'landschappelijk waardevol agrarisch gebied'. Het goed is niet gelegen binnen het toepassingsgebied van een Bijzonder Plan van Aanleg. Het is evenmin gelegen in een behoorlijk vergunde verkaveling.

14. Ingevolge het K.B. van 28 december 1972 zijn agrarische gebieden bestemd voor landbouw in de ruime zin. Art. 11 van dit K.B. bepaalt hierover het volgende:

'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 woningen van 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 meter van een woongebied of op ten minste 100 meter van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. (...)'

15. Aangezien het te renoveren onroerend goed een woonfunctie vervult, dient bij het toekennen van de stedenbouwkundige vergunning toepassing te worden gemaakt van de in het hoofdstuk IV van het DORO vervatte regeling betreffende de rechtszekerheid inzake vergunde woningen en gebouwen die gelegen zijn buiten de geëigende bestemmingszone. Meer specifiek dient toepassing te worden gemaakt van Art. 145bis DORO.

16. Dit artikel stelt dat de geldende bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen 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 indien de aanvraag betrekking heeft op een van de werken of handelingen zoals opgesomd in art. 145bis §1, 1/ t.e.m. 6/, DORO. Deze uitzonderingsregeling is slechts van toepassing indien de in art. 145bis, §1, a t.e.m. d, DORO vermelde voorwaarden zijn vervuld. Ze zijn niet van toepassing indien het onroerend goed waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Ingevolge het voorlaatste lid van art. 145bis, §2 DORO kunnen de in dit artikel voorziene afwijkingen slechts worden verleend op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad.

17. De uitzonderingsregeling zoals opgevat in art. 145bis van het DORO kan wat betreft woningen worden toegepast indien de aanvraag de uitvoering van onderstaande werken of handelingen beoogt:

- 1/ het verbouwen van een bestaand gebouw of een bestaande constructie binnen het bestaande bouwvolume;
- 2/ het herbouwen op een zelfde plaats van een bestaand gebouw of een bestaande constructie binnen het bestaande bouwvolume voorzover het karakter, de verschijningsvorm en de functie van het gebouw of de constructie behouden blijven;
- 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 een achteruitbouwzone

bevindt en/of die verplaatsing is ingegeven door redenen van goede plaatselijke ordening, voorzover de eindtoestand na herbouwen een betere plaatselijke aanleg oplevert en zich richt naar de omgevende bebouwing en/of plaatselijke courante inplantingswijzen;

4/ Uitbreiden van een bestaande woning en dit op voorwaarde dat deze uitbreiding slechts kan leiden tot een maximaal (bruto)bouwvolume van 1000 m³ en dat ze geen volumevermeerdering van meer dan 100% tot gevolg heeft.

18. Deze werken of handelingen mogen slechts worden uitgevoerd aan woningen (1) die niet verkrot zijn, (2) die hoofdzakelijk vergund zijn of geacht worden vergund te zijn en (3) indien het volume van de herbouwde woning beperkt blijft tot 1000 m³, indien het bestaande bouwvolume meer dan 1000 m³ bedraagt en het aantal woongelegenheden, zowel bij verbouwen, herbouwen als uitbreiden, beperkt blijft tot het bestaande aantal.

19. De motivering van het bestreden besluit is opgebouwd met behulp van de hierboven uiteengezette rechtsregels. De Bestendige Deputatie weigert stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de renovatie van het kwestieuze goed, nu zij stelt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de planologische bestemming en ze, afgaand op de bevindingen die het College van Burgemeester en Schepenen heeft gedaan bij haar plaatsbezoek d.d. 11 augustus 2003, niet zou voldoen aan de voorwaarden vermeld in art. 145bis DORO. Verzoekende partij zal echter aantonen dat het door haar aangevraagde dossier wel degelijk aan deze voorwaarden voldoet, en de bestreden beslissing zodoende strijdt met art. 145bis DORO en de motiveringsverplichting, zoals bedoeld in art. 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991.

20. In casu heeft verzoekende partij een aanvraag ingediend tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor de renovatie van een hoeve gelegen in waardevol agrarisch gebied. Het voorwerp van de aanvraag is dus niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Deze voorwaarde, gesteld in art. 145bis DORO is ontegensprekelijk vervuld.

21. De door verzoekende partij ingediende aanvraag strekt ertoe stedenbouwkundige vergunning te bekomen voor de renovatie van een bestaande hoeve. In tegenstelling tot hetgeen de bestreden beslissing voorhoudt, behelst de renovatie enkel het verbouwen van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume. Deze renovatie gaat eveneens gepaard met de afbraak van de houten constructies dewelke heden zijn aangebouwd aan de rechter en achterzijde van het rechtergedeelte van het gebouw (gezien vanaf de straatzijde). De aanvraag heeft dus betrekking op het in art. 145bis, §1, 1/, DORO geïsoleerde geval.

22. Op dit punt kan al worden opgeworpen dat de bestreden beslissing art. 145bis DORO schendt of alleszins miskent, nu de Bestendige Deputatie, voortgaand op de bevindingen uit het plaatsbezoek van het College van Burgemeester en Schepenen d.d. 11 augustus 2003, stelt dat de aanvraag strekt tot het bekomen van een vergunning voor het herbouwen van een bestaande woning binnen het bestaande bouwvolume (hetgeen is vermeld in art. 145bis, §1, 3/, DORO). De bestreden beslissing verwoordt dit als volgt:

‘Indien de aanvraag uitsluitend zou worden bekeken op basis van de bouwplannen - en dus in de veronderstelling dat de constructie niet als verkrot zou worden beschouwd - dan wordt enkel een verbouwing voorzien waarbij het gedeelte van de schuur bij het woongedeelte wordt opgenomen. (...) In casu geven de voorgebrachte plannen echter niet de werkelijk bestaande toestand weer.’

23. Zoals gezegd meent de Bestendige Deputatie de bestaande toestand te kunnen afleiden uit de bevindingen gedaan door het College van Burgemeester en Schepenen tijdens haar plaatsbezoek op 11 augustus 2003. Het hoeft echter

geen betoog dat dit plaatsbezoek, dat ruim 15 maand na het indienen van de aanvraag plaatsvond, niet vermag de feitelijke toestand weer te geven zoals die was op het ogenblik van indiening van de aanvraag, nl. op 3 mei 2002.

24. Nochtans zijn de bewoordingen van art. 145bis DORO duidelijk. Alleszins is het zo dat de voorwaarde van de verkrotting dient te worden beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot het ver- of herbouwen. Aangezien de Bestendige Deputatie uit de vermeende verkrotting, zoals vastgesteld op 11 augustus 2003 door het College van Burgemeester en Schepenen, meent te moeten afleiden dat de aanvraag in werkelijkheid ertoe strekt vergunning te bekomen voor het herbouwen van een bestaand gebouw, schendt haar besluit onmiskenbaar het bepaalde in art. 145bis, §1, derde lid, a, van het DORO. Minstens is er sprake van een miskennis van deze bepaling. Doordat de Bestendige Deputatie uit deze foutieve toepassing van art. 145bis DORO, meent te kunnen concluderen dat de in dat artikel vermelde volumebeperkingen zijn overschreden, staat overduidelijk vast dat de bestreden weigeringsbeslissing om die reden art. 145bis DORO schendt of minstens miskent.

25. Alleszins schendt de bestreden beslissing de motiveringsplicht, zoals vervat in art. 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991. De Bestendige Deputatie heeft zich bij het nemen van haar beslissing immers gebaseerd op de verkeerde feitelijke situatie, nl. de feitelijke toestand op 11 augustus 2003, zoals die haar werd voorgespiegeld door het College van Burgemeester en Schepenen in haar laattijdig en onbevoegd optreden middels de weigering d.d. 11 augustus 2003. De Bestendige Deputatie mocht en kon bij het beoordelen van de aanvraag enkel rekening houden met de feitelijke toestand op het ogenblik van de vergunningsaanvraag, nl. op 3 mei 2002. Uit de bestreden beslissing blijkt dat zij dit niet heeft gedaan. Ze geeft dit ook zelf te kennen in de bestreden beslissing. Zij stelt immers onomwonden dat de plannen van de bestaande toestand, zoals gevoegd bij de aanvraag, misleidend zijn, want niet in overeenstemming met de bevindingen tijdens het plaatsbezoek van het College van Burgemeester en Schepenen. Verzoekende partij trapt echter een open deur in wanneer zij stelt dat de discrepantie tussen de plannen en de werkelijkheid ten tijde van het plaatsbezoek niet te wijten is of kan zijn aan de vermeende incorrectheid van deze plannen, maar enkel en alleen te wijten kan zijn aan het tergend trage optreden van het College.

26. Hieruit volgt dan ook onmiskenbaar het bestreden besluit is tot stand gekomen met inachtnaam van de verkeerde feitelijke gegevens, en de motieven van dit besluit zodoende niet draagkrachtig zijn om het bestreden besluit te schragen. De in de beslissing weergegeven motieven zijn immers niet juist, aangezien er op het ogenblik van de vergunningsaanvraag geen sprake was van verkrotting. Zodoende beoogt de aanvraag enkel vergunning te bekomen voor het verbouwen van een bestaande woning, en niet het herbouwen ervan. De in de bestreden beslissing weerhouden volumebeperking kan bijgevolg niet van toepassing zijn. Om die reden schendt het bestreden besluit de motiveringsplicht, zoals opgenomen in art. 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991.

27. Het bestreden besluit schendt eveneens art. 145bis DORO, wanneer het stelt dat de voorwaarden, vereist om toepassing te kunnen maken van het in dit artikel voorziene uitzonderingsregime, in casu niet zouden vervuld zijn. De mogelijkheden, zoals voorzien in art. 145 bis, §1, eerste lid, 1/ tot 6/, DORO gelden enkel indien voldaan is aan volgende voorwaarden:

- (1) de woning, het gebouw of de constructie is niet verkrot;
- (2) de woning, het gebouw of de constructie is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat betreft de functie;
- (3) (a) het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1000 m³, indien het bestaande bouwvolume meer bedraagt dan 1000 m³ en (b) het

aantal woongelegenheden blijft, zowel bij verbouwen, herbouwen, als uitbreiden, beperkt tot het bestaande aantal;

28. Art. 145bis DORO stelt als eerste voorwaarde dat de woning of het gebouw niet verkrot mag zijn. Het decreet definieert verkrot als volgt:

‘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.’

29. Een woning of gebouw is dus niet verkrot indien ze voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag. De toetsing van de staat van de woning of het gebouw aan de elementaire eisen van stabiliteit houdt in dat de vergunningverlenende overheid de toestand van de constructie van het gebouw in acht neemt. De stabiliteit wordt niet beoordeeld aan de hand van visuele of esthetische aspecten. Zo is er geen sprake van verkrotting, indien een woning in goede staat is, maar het dak ervan doorbuigt. Met de grondvesten gelijkgemaakte gebouwen of instabiele gebouwen komen niet in aanmerking. Uit dit alles blijkt de toetsing aan de elementaire vereisten van stabiliteit vooral een feitelijke appreciatie uitmaakt.

30. Zoals reeds hoger werd uiteengezet, dient de vergunningverlenende overheid na te gaan of de woning of het gebouw niet is verkrot op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag. In casu heeft het College van Burgemeester en Schepenen echter vaststellingen gedaan tijdens haar plaatsbezoek, dat blijkbaar werd gehouden op de dag zelf van de vermeende weigering van de vergunning. Deze weigering was daarenboven laattijdig. Niettemin heeft de Bestendige Deputatie in de bestreden beslissing de bevindingen van het College van Burgemeester en Schepenen voor waar aangenomen, zonder na te gaan op welk ogenblik deze bevindingen werden gedaan. Door haar beslissing zo te nemen, heeft de Bestendige Deputatie dan ook art. 145bis DORO geschonden, nu zij zich bij de toetsing van de in dat artikel als eerste gestelde voorwaarde niet heeft gebaseerd op de feitelijke toestand zoals die was op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag.

31. Daarenboven blijkt uit het door verzoekende partij voorgelegde fotomateriaal dat de hoeve op het ogenblik van het indienen van de aanvraag niet was verkrot. Uit deze foto's blijkt duidelijk dat, wat de constructie betreft, de woning nagenoeg intact was. Zo blijkt uit de foto's duidelijk dat de dragende muren en de dakconstructie van alle drie de delen van het gebouw op het ogenblik van de aanvraag niet waren aangetast. Zo is op de foto's te zien dat de zowel wat het linker als het rechtergedeelte betreft, deze delen nagenoeg intact zijn. Uit foto's blijkt dat de muren en de dakconstructie van deze gedeelten goed bewaard zijn gebleven. Wat het gedeelte in het midden betreft, moet er worden op gewezen dat weliswaar de dakbedekking op sommige plaatsen is verdwenen, maar dat de constructie van het dak, meer bepaald het dakgebinte en de dragende balken nog in goede staat zijn, en mits herstelling nog konden aangewend worden bij de verbouwing. Verzoekende partij is dan ook de mening toegedaan dat op het ogenblik van het indienen van de aanvraag, de hoeve nog voldeed aan de elementaire eisen van stabiliteit.

32. De Bestendige Deputatie is echter een andere mening toegedaan. Zij stelt dat woning niet voldoet aan de voorwaarden gesteld in art. 145bis DORO en neemt hierbij de motieven van de College van Burgemeester en Schepenen over:

‘Deze plannen zijn totaal misleidend. Uit het plaatsbezoek blijkt dat momenteel het middelste gedeelte volledig verwoest is en daarvan enkel een muur met hoogte van 50 cm overblijft. Het linkse gedeelte is bovendien sterk verkrot, zo staan de muren heel bol, zijn er meerdere scheuren te bespeuren, zakt het dak door, Het schepencollege kan in deze worden gevolgd, m.n. dat dient te worden gesteld, dat de bestaande

hoeve als verkrot moet worden beschouwd. Er is duidelijk niet voldaan aan de elementaire eisen van stabiliteit. De aanvraag voldoet niet aan één der voorwaarden van art. 145bis.'

33. Deze vaststellingen zijn pas gedaan, 15 maand na het indienen van de aanvraag. Ze doen echter niet ter zake bij de toetsing van de voorwaarden van art. 145bis DORO, gezien hun laattijdig karakter. Deze bevindingen van het College van Burgemeester en Schepenen, gedaan tijdens het plaatsbezoek, geven geen juist beeld en kunnen ook geen juist beeld geven over de staat van de woning op het ogenblik van de aanvraag.

34. Het standpunt van verzoekende partij wordt op dit punt bijgetreden door het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar. Dit advies luidt als volgt:

'Uit plaatsbezoek d.d. 12 juni 2003 is gebleken dat het om een niet verkrot gebouw gaat. Het hoofdgebouw (vroegere woongedeelte) is intact; de muren voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit? De bijgebouwen (vroegere stalgedeelte) zijn in minder goede staat (een beperkt deel is inderdaad ingestort). Een deel van deze bijgebouwen wordt echter afgebroken, een ander deel wordt herbouwd. Er kan dus gesteld worden dat het hier om een hoofdzakelijk niet verkrot gebouw gaat; het hoofdgebouw voldoet immers aan alle elementaire vereisten inzake stabiliteit.'

35. De gemachtigde ambtenaar oordeelde dus twee maand voor het plaatsbezoek van het college dat de voorwaarden van art. 145bis DORO en meer bepaald de vereisten inzake elementaire vereisten van stabiliteit, voldaan waren. Hieruit kan dus alleen maar worden afgeleid dat woning en bijgebouwen hieraan eveneens voldeden op het ogenblik van het indienen van de vergunningsaanvraag. Daarbij komt nog dat het onroerend goed van verzoekende partij niet is opgenomen in de inventaris van onbewoonbare en verkrotte gebouwen. Er rust dan ook geen enkel vermoeden van verkrotting op dit onroerend goed. Zodoende kon de bestreden beslissing niet stellen dat de voorwaarden in art. 145bis DORO niet vervuld waren (meer bepaald dat de hoeve verkrot was) op het ogenblik van de aanvraag, zonder het voormelde artikel te schenden.

36. De bestreden beslissing schendt eveneens de motiveringsverplichting, zoals vervat in art. 2 en 3 van de wet van 29 juli 2003, doordat uit het voorgaande blijkt dat de Bestendige Deputatie zich de motieven die worden aangereikt in het onwettige want laattijdige weigeringsbesluit van het College van Burgemeester en Schepenen, niet heeft eigen gemaakt, maar deze enkel heeft overgenomen, (1) zonder zich vragen te stellen bij het feit dat haar bevindingen haaks staan op het advies van de gemachtigde ambtenaar en (2) zonder op te merken dat beoordeling van feitelijke toestand door het college was gebeurd met inachtneming van de, wat het tijdstip van beoordeling betreft, verkeerde feitelijke gegevens. De Bestendige Deputatie treedt in de bestreden beslissing de onwettige weigeringsbeslissing van het College van Burgemeester en Schepenen bij zonder zich een eigen oordeel te hebben gevormd over het door de gemeente uiteengezette standpunt. Anders zou de Bestendige Deputatie immers hebben opgemerkt dat het plaatsbezoek op het ogenblik van het verlenen van de vergunning, niet in overeenstemming is met art. 145bis DORO. Zodoende schendt het bestreden besluit de motiveringsplicht.

37. Daarenboven spreekt de bestreden beslissing het advies van de gemachtigde ambtenaar tegen, zonder duidelijk te maken waarom ze meent de in het advies aangegeven argumenten niet te moeten volgen. Volgens de rechtspraak van uw Raad schendt de bestreden beslissing dan ook de motiveringsplicht. De beslissingnemende overheid kan maar afwijken van dergelijk advies, wanneer blijkt dat ze wettige motieven heeft om ervan af te wijken, en wanneer uit de formele motivering van het besluit blijkt op grond

van welke precieze, juiste en pertinente motieven zij afwijkt van het advies. De bestreden beslissing motiveert haar afwijking van het advies van de gemachtigde ambtenaar enkel door te verwijzen naar het irrelevante en laattijdige plaatsbezoek van het College van Burgemeester en Schepenen. Ook op dit punt schendt het bestreden besluit de motiveringsplicht.

38. Het bestreden besluit schendt eveneens art. 145bis DORO, nu het de onwettige weigeringsbeslissing van het College van Burgemeester en Schepenen bijtreedt, dat stelt dat de in de plannen voorgestelde verbouwingswerken het toegelaten maximumvolume, zoals vastgelegd in art. 145bis DORO overschrijden. Het bestreden besluit oordeelt immers alsof de aanvraag in casu het herbouwen van de bestaande hoeve beoogt, zodat in deze hypothese het maximale (bruto)bouwvolume 1000m³ bedraagt. Dit volume zou zijn overschreden, nu uit de berekening van de gemeentelijke bouwdienst blijkt dat een brutobouwvolume wordt bekomen van 1144,06m³. Zoals reeds hoger werd aangehaald, betreft de aanvraag tot renovatie van de hoeve niet het herbouwen, maar wel in hoofdorde het verbouwen van de bestaande woning.

39. De gemachtigde ambtenaar heeft in zijn advies echter eveneens het bouwvolume berekend en komt tot de vaststelling dat deze voorwaarde evenmin een probleem vormt om stedenbouwkundige vergunning af te leveren aan verzoekende partij:

‘Uit het statistisch formulier blijkt dat het totaal volume van het gebouw na de werken 1118m³ bedraagt. Dit weergegeven volume is echter het bruto volume. De bovengenoemde beperking tot uitbreiding heeft het echter over een maximaal bouwvolume nuttige ruimte. Uit de berekeningen die werden gedaan, aan de hand van de cijfergegevens op de plannen, blijkt dat het volume nuttige ruimte beperkt blijft tot 850m³. Aan de bovengemelde voorwaarde is voldaan.’

40. De volumebeperkingen voor zonevreemde woningen werden weliswaar recent gewijzigd door het wijzigingsdecreet van 21 november 2003. Dit decreet bepaalt dat het begrip ‘850m³ nuttige ruimte’ bij uitbreiden van een woning wordt vervangen door een maximummaat van 1000 m³ bruto. Dit geldt pas voor de dossiers waarvan het ontvangstbewijs werd afgeleverd na de datum van inwerkingtreding van dit decreet. Zodoende is er geen enkele reden om te stellen dat de in casu te hanteren volumebeperking wordt begroot aan de hand van het (bruto)volume van 1000 m³ i.p.v. 850 m³ nuttige ruimte.

41. Ook hieruit blijkt dat de bestreden bepaling art. 145bis DORO schendt. Minstens is de motiveringsverplichting geschonden.

42. Tenslotte schendt het bestreden besluit eveneens de in dit middel aangehaalde wetsbepalingen, doordat de Bestendige Deputatie van oordeel is dat de restauratie van de bestaande oude hoeve, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet aanvaard kan worden.

43. Verzoekende partij is, wat dit aspect van de beslissing betreft, de mening toegedaan dat het door de gemachtigde ambtenaar verleende advies de enige juiste beoordeling maakt over de verenigbaarheid van haar woning met de omgeving. Vooreerst wenst verzoekende partij op te merken dat haar onroerend goed niet is gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Verzoekende partij is er van overtuigd dat de door haar geplande renovatie de goede ruimtelijke ordening niet schaadt. Dit betekent dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de voorziene verweving van functies, de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort.

44. De gemachtigde ambtenaar had daarentegen duidelijk gesteld dat de aanvraag aan deze voorwaarden voldoet:

‘De aanvraag voldoet aan deze voorwaarden. De aanvraag omvat de verbouwing van een bestaande alleenstaande hoeve, gekend als ‘t Withof. De verbouwingswerken omvatten enerzijds de renovatie van het linkse

gedeelte (vroeger hoofdgebouw), het herbouwen van het middelste gedeelte en de afbraak van het rechtse gedeelte (houten bijbouwen aan de stal). Er is bijgevolg, behoudens de afbraak van de koterijen, geen enkele wijziging aan de bestaande afmetingen van het vroegere grondplan. Ook met betrekking tot de hoogte, de dakhelling, en het volume van het gebouw wordt geen enkele wijziging aangebracht. Het uitzicht en het karakter van de oorspronkelijke hoeve blijven bijgevolg behouden. De hoeve 'Withof' maakt bovendien onderdeel uit van een cultuurhistorisch waardevol geheel. De renovatie van de bestaande hoeve komt het dorpszicht dan ook ten goede; de cel Monumenten en Landschappen van de afdeling ROHM Antwerpen gaf bovendien ook een gunstig advies voor de renovatie van het gebouw. De ruimtelijke draagkracht van het gebied wordt door de aanvraag geenszins overschreden; het gaat hier immers enkel over de renovatie van de bestaande hoeve 't Withof welke een positieve bijdrage levert voor het beschermd dorpsgezicht 'Hof van Sompeke.'

45. De Bestendige Deputatie meent dit advies van tafel te kunnen vegen in een korte alinea, waarbij ze haar beslissing motiveert als volgt:

'De aanvraag, voorziet in het herbouwen van een bestaande zonevreemde constructie, die thans verkrot is. Het vernieuwen van een dergelijke particuliere woning in het agrarisch gebied verhoogt de residentiële druk op dit gebied en kan uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening van de plaats niet worden aanvaard.'

De Bestendige Deputatie maakt ook hier op foutieve manier toepassing van art. 145bis DORO. De aanvraag overschrijdt immers de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet, en heeft evenmin voor gevolg dat de verweving van functies in het betreffende gebied in het gedrang komt.

Zodoende is art. 145bis nogmaals geschonden. Minstens is de motiveringsplicht geschonden".

3.1.2. Tweede middel

In een tweede middel voert de verzoeker de schending aan van artikel 52 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, en van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheidsbeginsel, "met toepassing van artikel 159 GW".

Hij zet dit middel uiteen als volgt:

"Doordat de bestreden beslissing wat zich volledig baseert op de weigeringsbeslissing van het College van Burgemeester en Schepenen d.d. 11 augustus 2003,

Terwijl deze weigeringsbeslissing werd genomen met miskenning van de in art. 52 van het DRO bepaalde termijn, nu deze termijn met meer dan een jaar overschreden werd.

Zodat de bestreden beslissing zodoende geen weigering van de stedenbouwkundige kan inhouden zonder het voormelde art. te miskennen.

TOELICHTING BIJ HET MIDDEL :

47. Uit de uiteenzetting van de feiten blijkt dat verzoekende partij haar aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning heeft ingediend op 3 mei 2002. Het College van Burgemeester en Schepenen heeft de vergunning echter pas geweigerd op 11 augustus 2003, dit is 11 maand na

de aanvraag. Verzoekende partij had op dat ogenblik reeds beroep ingediend bij de Bestendige Deputatie. Hieruit blijkt de manifeste schending van art. 52 DRO reeds overduidelijk.

48. Niettegenstaande het feit de Bestendige Deputatie op de hoogte was van het verstrijken van de in art. 52 DRO gestelde termijn, meende zij toch de onwettige beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen te moeten overnemen in het door haar genomen bestreden besluit. Zij baseert zich bij het nemen van haar beslissing zelfs uitsluitend op hetgeen het College van Burgemeester en Schepenen op 11 augustus 2003 op onwettige wijze had besloten. Hierbij ging de bestreden beslissing, zoals uit het eerste middel blijkt, op ongemotiveerde wijze in tegen tal van gunstige adviezen.

49. Verzoekende partij is van oordeel dat een zorgvuldig handelende overheid, niet had kunnen besluiten tot de weigering, door zich hierbij enkel beroepen op de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen, de welke onwettig was, nu deze onwettigheid ook aan de Bestendige Deputatie bekend was. Verzoekende partij heeft immers bij de Bestendige Deputatie beroep aangetekend omdat de beslissing op het niveau van de gemeente te lang op zich liet wachten en de termijn van art. 52 DRO reeds overschreden was.

50. De Bestendige Deputatie heeft nog getracht de miskenning van dit artikel te maskeren door het besluit van de gemeenteraad op te nemen in haar beslissing als bekendmaking van het standpunt van de gemeente. De beslissing van 11 augustus 2003 wordt immers in de bestreden beslissing opgenomen onder de titel '1. adviesverlenende instanties'. Dit is echter flagrant onjuist; Uit de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen blijkt immers duidelijk dat het gaat om een (weliswaar laattijdige en dus onwettige) weigering van stedenbouwkundige vergunning en niet om het louter bekend maken van het gemeentelijk standpunt over de door verzoeker ingediende aanvraag.

51. Om deze reden miskent de bestreden beslissing de in dit middel vermelde bepaling, en schendt zij eveneens het zorgvuldigheidsbeginsel".

3.2. Onderzoek van de middelen

3.2.1. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoogt "het renoveren van een hoeve" voor residentiële gebruik.

De verzoeker betwist niet dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de planologische bestemming van het betrokken perceel.

3.2.2. Artikel 145bis, § 1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, zoals van toepassing op het ogenblik dat het bestreden besluit werd vastgesteld, bepaalde onder meer wat volgt:

"Art. 145bis. § 1. Voorzover voldaan is aan de voorwaarden in deze paragraaf, vormen de geldende bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen en de algemene plannen van aanleg op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling, door de vergunningverlenende overheid, van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande gebouwen. Deze uitzonderingsbepaling geldt slechts indien de aanvraag betrekking heeft op:

1/ het verbouwen van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume;

2/ het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume voorzover het karakter, de verschijningsvorm en de functie van het gebouw 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;

(...)

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

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

(...)

c) het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1.000 m³, indien het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, en het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal;

(...)”.

3.2.3. Blijkens een amendement bij het voorstel van decreet tot wijziging van het decreet van 18 mei 1999 wenste men “het begrip ‘verkrotting’ meer (te relateren) op zijn werkelijke bedoeling, namelijk ingestorte, reeds lang verwoeste, met de grondvesten gelijk gemaakte of onstabiele gebouwen uit te sluiten van deze afwijkingsbepaling” (Vl. Parl. 2000-01, nr. 720/1, 8).

Uit de algemene bespreking van voormeld amendement blijkt dat, te dezen, foto’s zeker niet als enig doorslaggevend gegeven mogen beschouwd worden (Vl. Parl. 2000-01, nr. 720/4, 24 ev), en dat men van oordeel was dat “de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning zelf moet bewijzen dat hij aan de voorwaarden voldoet. Volgens de heer Lachaert is het gevolg daarvan dat de aanvrager het best een stabiliteitsstudie aan zijn aanvraag voegt. De administratie kan dan eventueel een tegenbewijs leveren. Als dat tegenbewijs niet is toegevoegd, mag er van worden uitgegaan dat het gebouw aan de stabiliteitsnormen voldoet” (Vl. Parl. 2000-01, nr. 720/4, 48-49).

3.2.4. Artikel 145bis bevat, zoals in het eerste lid overigens uitdrukkelijk is vermeld, een “uitzonderingsbepaling”.

Hieruit volgt, zoals in de algemene bespreking van het betreffende artikel in het Vlaamse Parlement overigens ook gesteld, dat het aan de aanvrager toekomt aan te tonen dat zijn aanvraag voldoet aan de in dit artikel gestelde voorwaarden, te dezen dat het gebouw waarop zijn aanvraag betrekking heeft, niet is verkrot, meer bepaald dat het “voldoe(t) aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen”.

3.2.5. De verzoeker betwist de feitelijke vaststellingen van de bestendige deputatie niet waar deze stelt:

“Volgens de ingediende bouwplannen wordt het linkergedeelte (gezien vanaf de straatkant) volledig behouden (zelfs wat de gevelopeningen en bestemming betreft), het middelste gedeelte wordt volledig herbouwd met eenzelfde profiel als de bestaande toestand, maar met een andere bestemming (schuur - woongedeelte) en het meest rechtse gedeelte wordt eveneens behouden, maar de houten wand die er gedeeltelijk rond staat wordt afgebroken.

Deze plannen zijn totaal misleidend. Uit het plaatsbezoek blijkt dat momenteel het middelste gedeelte volledig verwoest is en daarvan enkel een muur met hoogte van 50cm overblijft. Het linkse gedeelte is bovendien sterk verkrot, zo staan de muren heel bol, zijn er meerdere scheuren te bespeuren, zakt het dak door, ... Het schepencollege kan in deze worden gevolgd, m.n. dat dient te worden gesteld, dat de bestaande hoeve als verkrot moet worden beschouwd. Er wordt duidelijk niet voldaan aan de elementaire eisen van stabiliteit. De aanvraag voldoet niet aan één der voorwaarden van artikel 145bis”.

3.2.6. Hij stelt evenwel dat de hoeve “op het ogenblik van het indienen van de aanvraag niet was verkrot”, hetgeen volgens hem blijkt uit het “voorgelegde fotomateriaal”.

Er dient evenwel te worden vastgesteld dat het “voorgelegde fotomateriaal” niet ondubbelzinnig aantoont dat de betrokken hoeve voldoet aan de elementaire vereisten van stabiliteit, nu deze foto’s blijken te zijn genomen op een wijze die daarover geen uitsluitsel geeft. Alleszins toont één van deze foto’s aan dat het dak van de te herbouwen schuur quasi volledig verdwenen is.

Blijkens het plan “bestaande toestand” horend bij de aanvraag van de verzoeker wordt die schuur nochtans voorgesteld alsof zij nog steeds volledig intact zou zijn.

Voor het overige dient te worden vastgesteld dat de aanvraag van de verzoeker geen enkel stuk bevat ter staving van zijn bewering dat de betrokken hoeve op het ogenblik van het indienen ervan voldeed aan “de elementaire eisen van stabiliteit”, hoewel dit een conditio sine qua non is om de voormelde uitzonderingsbepaling te kunnen toepassen.

3.2.7. De verzoeker beroept zich tevens op het advies van de gemachtigde ambtenaar van 8 juli 2003 waarin deze stelt:

“a) Uit plaatsbezoek dd. 12/06/2003 is gebleken dat het om een niet verkrot gebouw gaat. Het hoofdgebouw (vroegere woongedeelte) is intact; de muren voldoen aan de elementaire vereisten van stabiliteit. De bijgebouwen (vroeger stalgedeelte) zijn in minder goede staat (een beperkt deel is inderdaad ingestort). Een deel van deze bijgebouwen worden echter afgebroken, een ander deel wordt herbouwd. Er kan dus gesteld worden dat het hier om een

hoofdzakelijk niet verkrot gebouw gaat; het hoofdgebouw voldoet immers aan alle elementaire vereisten inzake stabiliteit”.

Hoewel in dit advies gesteld wordt dat “dat het hier om een hoofdzakelijk niet verkrot gebouw gaat”, zijnde een begrip dat niet voorzien is in voornoemd artikel 145bis, blijkt niettemin dat die ambtenaar van oordeel is dat de schuur deels ingestort en verkrot is. Het advies komt geenszins tot de vaststelling dat, in tegenstelling tot het vroegere woongedeelte, de deels ingestorte schuur zou voldoen “aan de elementaire vereisten inzake stabiliteit”.

3.2.8. Aangezien de verzoeker zelf in gebreke is gebleven bij zijn aanvraag de nodige stavingsstukken te voegen waaruit blijkt dat de betrokken hoeve op dat ogenblik voldeed aan de elementaire eisen van stabiliteit, kan de vergunningverlenende overheid niet worden verweten zich bij haar onderzoek naar het al dan niet voldaan zijn aan de vereisten gesteld door artikel 145bis, § 1 DRO te hebben gesteund op een plaatsbezoek dat uiteraard slechts kon plaatsvinden op het ogenblik dat zij door de aanvraag was gevat.

Daarbij dient te worden vastgesteld dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat het plaatsbezoek waarnaar in het bestreden besluit wordt verwezen werd uitgevoerd door de provinciaal stedenbouwkundige, en dat de verwerende partij zich derhalve niet uitsluitend heeft verlaten op de vaststellingen van het college van burgemeester en schepenen.

3.2.9. Uit hetgeen voorafgaat blijkt dat de rechtmatigheidsbezwaren van de verzoeker tegen het eerste weigeringsmotief, met name dat duidelijk niet wordt voldaan aan de elementaire eisen van stabiliteit, niet kunnen worden bijgetreden.

Aangezien dit weigeringsmotief volstaat om het bestreden besluit te gronden, heeft de verzoeker geen belang bij de overige rechtmatigheidsbezwaren die zijn gericht tegen het tweede weigeringsmotief.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de verzoeker.

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

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

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.