

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 195.846 van 9 september 2009
in de zaak A. 150.414/X-11.839.**

In zake : 1. André SMOLDERS,
 2. Angèle PIJFFERS,
 die woonplaats kiezen bij
 advocaat E. LAMBRICHTS,
 kantoor houdende te 3870 HEERS,
 Steenweg 161

tegen :

de deputatie van de provincieraad van LIMBURG.

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 André SMOLDERS en Angèle PIJFFERS op 5 april 2004 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 5 februari 2004 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg houdende de niet inwilliging van hun beroep tegen de beslissing van 1 september 2003 van het college van burgemeester en schepenen van Heers waarbij een vergunning is geweigerd voor het regulariseren van de verbouwing van een woning op een perceel gelegen te Batsheers, Montferrantstraat, kadastraal bekend sectie A, nr. 198/c;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door adjunct-auditeur B. SPEYBROUCK;

Gelet op de beschikking van 7 juni 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 memories;

Gelet op de beschikking van 4 juni 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 26 juni 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad S. DE TAEYE;

Gehoord de opmerkingen van advocaat E. LAMBRICHTS, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en van bestuurssecretaris I. WILLEMS, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur B. SPEYBROUCK;

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. De verzoekende partijen zijn eigenaar van een perceel met woning gelegen aan de Montferrantstraat in Batsheers, kadastraal bekend sectie A, nr. 198/c.

Het voormelde goed is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 vastgestelde gewestplan Sint-Truiden-Tongeren gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het is niet gelegen binnen het beheersingsgebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of van een ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

1.2. Op 24 augustus 1990 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste verzoekende partij bij het gemeentebestuur van Heers een aanvraag in voor “regularisatie voor herbouwde woning ter vervanging van af te breken”, op het onder het randnummer 1.1 bedoelde perceel.

1.3. Bij beslissing van 13 mei 1991 weigert het college van burgemeester en schepenen van Heers deze aanvraag tot regularisatie.

1.4. Op 10 januari 2000 wordt lastens de eerste verzoekende partij een proces-verbaal opgesteld voor de “wederrechtelijke nieuwbouw van woning na wederrechtelijke sloping van gedeelte van de bedrijfsgebouwen en wederrechtelijke

verbouwing van bestaande schuur” op het voormelde perceel. Op 28 april 2000 wordt daarvoor een herstellvordering ingediend.

1.5. Op 12 maart 2001 wordt lastens de eerste verzoekende partij een proces-verbaal opgesteld voor “de wederrechtelijke uitvoering (en/of instandhouding) van een reliëfwijziging” op het meer vermelde perceel. Op 30 november 2001 wordt ook voor deze inbreuk een herstellvordering ingediend.

1.6. Op 31 januari 2003 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste verzoekende partij opnieuw een aanvraag in, voor “het regulariseren van het ver-/herbouwen van een bestaande woning”, op het meer vermelde perceel.

1.7. Na het openbaar onderzoek over de laatst vermelde aanvraag, tijdens hetwelk geen bezwaren worden ingediend, brengt het college van burgemeester en schepenen van Heers op 5 mei 2003 een ongemotiveerd gunstig advies uit voor “het regulariseren van het verbouwen van een bestaande woning”.

1.8. Op 26 mei 2003 verleent de afdeling Land Limburg een ongunstig advies over deze aanvraag.

1.9. Op 7 augustus 2003 adviseert de gemachtigde ambtenaar van de afdeling ROHM Limburg de aanvraag tot regularisatie ongunstig.

1.10. Op 1 september 2003 weigert het college van burgemeester en schepenen van Heers de stedenbouwkundige vergunning. Tegen deze beslissing stellen de verzoekende partijen administratief beroep in bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg.

1.11. Op 5 februari 2004 beslist de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg het voormelde beroep van de verzoekende partijen niet in te willigen en geen stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Dit is de bestreden beslissing.

2. De gegrondheid van het beroep

2.1. Het aangevoerde enig middel

De verzoekende partijen voeren in een enig middel de schending aan van “het materiële zorgvuldigheidsbeginsel, het materiële redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht” :

“1. De beginselen

Het materiële zorgvuldigheidsbeginsel legt aan de administratieve overheid, belast met het nemen van een individuele administratieve rechtshandeling, de verplichting op om bij de vergaring en vaststelling van de feiten die relevant kunnen zijn met betrekking tot het voorwerp van de te nemen beslissing op zorgvuldige wijze te werk te gaan.

Alle relevante elementen dienen onderzocht en geverifieerd te worden, teneinde op gemotiveerde wijze een beslissing te kunnen nemen.

Immers, de uiteindelijke beslissing dient een zorgvuldige afweging te kunnen maken van alle wettelijke vereisten en alle betrokken belangen, hetgeen veronderstelt dat minstens alle relevante elementen met betrekking tot deze toetsingscriteria bekend zijn.

Bovendien dient de individuele administratieve beslissing afdoende gemotiveerd te zijn, hetgeen inhoudt dat in de akte zelf de juridische en feitelijke overwegingen vermeld worden die aan de beslissing ten grondslag liggen.

De motivering dient adequaat te zijn, hetgeen veronderstelt dat de feiten en overwegingen die in de motivering van de beslissing worden opgenomen de beslissing kunnen dragen.

De algemene beginselen van behoorlijk bestuur bekleden in de hiërarchie der normen een hogere rang dan individuele administratieve beslissingen, zodoende dat deze laatste kunnen getoetst worden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

2. Discussie

De beschrijvende nota bij de regularisatieaanvraag dd. 27 januari 2003 stelt uitdrukkelijk dat het vroegere complex bestond uit twee woningen met stallen en schuur, waarvan één woning en een gedeelte van de stallen werden afgebroken.

Het hoofdvolume van de tweede woning met verdieping en zadeldak is tot op heden behouden gebleven, met de bedoeling deze te verbouwen tot garage bij de woning.

Indien de tweede bestaande woning verbouwd kan worden tot garage, kan de bestaande schuur opnieuw haar vroegere functie als stal met hooischuur terugkrijgen.

De herbouwde woning is ingeplant in de hoek van de afgebroken stallen en woning.

Het niveau van de koer en het vloerniveau van de woning werden omhoog gebracht om de geregelde problemen van wateroverlast in de oorspronkelijke woningen te vermijden.

De binnenkoer blijft ongeveer even groot, maar verschuift naar de zuidzijde toe, waar een aantal verkrotte stallen werden afgebroken.

De leefruimtes werden ondergebracht in het nieuwe gedeelte, georiënteerd naar de achterliggende tuin en weiland, terwijl de bijfuncties met meer beperkte

bouwfysische eisen verschuiven naar het nog bestaande gedeelte van de woning.

In het hoger beroep tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heers dd. 9 oktober 2003 (...) wordt de argumentatie uit de beschrijvende nota van de regularisatieaanvraag hernomen.

Bijgevolg diende de bestendige deputatie deze argumentatie aan een grondig onderzoek te onderwerpen en indien de feitelijke elementen aangedragen in het hoger beroep betwist worden terzake te zorgen voor een adequate en grondige motivering en weerlegging.

Terzake moet vastgesteld worden dat de bestreden beslissing de hoger vermelde beginselen schendt.

3. De bestreden beslissing

De bestreden beslissing vermeldt uitdrukkelijk dat volgens de motivatie van het beroepschrift binnen de gebouwenconfiguratie van de oorspronkelijke hoeve twee woningen aanwezig waren (met stallingen en schuur).

Tevens geeft de bestreden beslissing de motivering van het hoger beroep weer dat het perceel grenst aan het openbaar domein en dat de insteekweg tot het erf voorzien is van alle nutsvoorzieningen en straatverlichting.

De bestreden beslissing neemt verder echter aan dat een volledig nieuwe woning werd opgebouwd en gaat ervan uit dat nooit twee woningen hebben bestaan in het hoevecomplex.

Dit laatste wordt affirmatief aangenomen op basis van de huisnummers die aan het complex werden toegekend, met name de nummers 2 en 4, waarbij zonder verdere motivering wordt aangenomen dat de nummer 2 enkel zou toegekend zijn voor het voorliggende landbouwbedrijf en nummer 4 voor het kwestieuze achterliggende eigendom.

Dat echter louter op basis van de huisnummering niet kan worden uitgesloten dat er terzake wel degelijk twee woonentiteiten gevestigd waren in het hoevecomplex.

Zonder de nodige vaststelling van feiten en hun zorgvuldige afweging van alle bewijselementen in het dossier worden verzoekers dan ook uitgesloten van de toepassing van art. 145bis van het decreet op de ruimtelijke ordening.

De bestendige deputatie weigert aan verzoekers de toepassing van art. 145bis van het decreet op de ruimtelijke ordening omwille van de volgende redenen:

- De werken zouden niet het herbouwen van een woning betreffen, maar een nieuwbouw op de plaats van een stal, de oude woning is nog deels aanwezig;
- De herbouwing werd niet uitgevoerd op dezelfde plaats als de (nog deels) bestaande woning;
- Het karakter en de verschijningsvorm van de oorspronkelijke constructie zou geenszins bewaard gebleven zijn, daar de oorspronkelijke woning een verdiepingswoning betrof;
- De uitgevoerde werken zouden aanleiding kunnen geven tot realisatie van twee woningen.

Met betrekking tot de eerste motivering tot uitsluiting hebben verzoekers hoger reeds aangetoond (dat) de motivering dat nooit twee woonentiteiten tot het hoevecomplex hebben behoord feitelijke grondslag mist.

Met betrekking tot de laatste grond van uitsluiting, met name dat de uitgevoerde werken aanleiding zouden kunnen geven tot realisatie van twee woningen, doen verzoekers opmerken dat de strekking van het plan en de toelichtende nota bij de regularisatieaanvraag inhielden dat de bestaande tweede woning zou worden omgebouwd tot een garage, waardoor de bestaande stallingen die thans als garage dienden opnieuw hun oorspronkelijke functie binnen het oude hoevecomplex zouden kunnen terugkrijgen.

Uit de regularisatieaanvraag blijkt dan ook duidelijk dat de aangevraagde vergunning er geenszins toe strekt om twee woningen te realiseren.

Met betrekking tot de lokalisatie van de herbouwing blijkt uit het plan van de architect die het regularisatiedossier opstelde dat de herbouwde woning op het grondoppervlakte staat van bestaande en afgebroken bergplaatsen en stallingen en deels op het grondvlak van het bestaande woonhuis dat eveneens werd afgebroken.

Inzake het behoud van het karakter en de verschijningsvorm van de oorspronkelijke constructie hebben verzoekers er in hun akte van hoger beroep op gewezen dat indien de werken worden vergund zoals gevraagd de bestaande schuur die thans als garage gebruikt wordt haar vroegere bestemming als stal met hooischuur zal terugkrijgen, dat de thans bestaande tweede woning zal omgebouwd worden tot garage met behoud van het oorspronkelijke karakter en de oorspronkelijke verschijningsvorm en dat het volume van de bestaande woning niet werd vergroot.

Ook wordt de bestemming van de gebouwen in het geheel niet gewijzigd.

Verzoekers hebben geenszins de bestaande complexen afgebroken om een luxevilla op te trekken, maar hebben enkel terug een bescheiden, maar gezonde woning gebouwd.

4. Conclusie

Ten onrechte wordt aan verzoekers de toepassing van art. 145bis van het decreet op de ruimtelijke ordening geweigerd.

Art. 145bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, zoals gewijzigd, geeft de voorwaarden weer waaronder 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 vormen.

De bestreden beslissing neemt ten onrechte aan dat deze voorwaarden in casu niet vervuld zijn, doch heeft hierbij nagelaten alle relevante feiten op correcte wijze vast te stellen, te beoordelen en af te wegen, zodat de bestreden beslissing de in het middel aangehaalde beginselen schendt”.

2.2. Beoordeling

2.2.1. Uit het bestreden besluit blijkt dat de bestendige deputatie de gevraagde regularisatievergunning niet alleen op gemotiveerde wijze heeft geweigerd om reden dat “de voorwaarden om overeenkomstig de bepalingen van artikel 145bis te verbouwen, herbouwen of uit te breiden niet zijn vervuld (...)”, doch ook om reden dat “vanuit ruimtelijk oogpunt de voorgestelde werken de goede ordening van de plaats in het gedrang brengen”. Het bestreden besluit stelt dienaangaande “dat de nieuwbouw werd uitgevoerd in de tweede bouwlijn ten opzichte van de Montferrantstraat; dat bovendien het voorliggende goed een boerderij in uitbating is” en “dat het kwestieuze erf niet grenst aan de Montferrantstraat maar aan een privaatweg welke paalt aan het erf van de voorliggende boerderij; dat er geen riolering aanwezig is; dat het huishoudelijk afvalwater waarschijnlijk wordt geloosd in de Batsheerse beek (categorie 3); dat blijkens het tweede PV van 18 mei 2001 ter plaatse het terrein over een oppervlakte

van 30 x 50 meter in opdracht van de beroeper werd opgevuld zonder stedenbouwkundige vergunning (percelen 187E en F); dat in het kader van een duurzaam waterbeheer dergelijke werken niet aanvaardbaar zijn”.

2.2.2. De afwijkingen voorzien in artikel 145bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening kunnen overeenkomstig artikel 145bis, § 2, voorlaatste alinea van dit decreet slechts verleend worden op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. Het weigeringsmotief in verband met de goede plaatselijke ordening volstaat derhalve om de aanvraag te weigeren. In het middel wordt geen kritiek geuit op de overwegingen omtrent de schending van de goede plaatselijke ordening, zodat het middel niet tot de nietigverklaring van het bestreden besluit kan leiden. De eerst in de laatste memorie van de verzoekende partijen geuite kritiek op deze overwegingen is laattijdig en derhalve onontvankelijk.

Het middel is onontvankelijk.

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

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de verzoekende partijen, elk voor de helft.

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. CLEMENT,	staatsraad,
	S. DE TAEYE,	staatsraad,
Mevr.	T. TEMMERMAN,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

T. TEMMERMAN.

R. STEVENS.