

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 197.345 van 27 oktober 2009
in de zaak A. 151.488/X-11.866.**

In zake: Jean JONCKMANS,
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Philippe Van Wesemael,
kantoor houdend te 1050 BRUSSEL,
Louizalaan 137/1,
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van LIMBURG.

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 5 mei 2004, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 4 maart 2004 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg houdende de verwerping van het beroep tegen het besluit van 25 september 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beringen waarbij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor de regularisatie van verbouwingswerken aan een woning met stallingen, de bestemmingswijziging naar exploitatiewoning met landbouwbedrijf en het uitbreiden van stallingen aan een gebouw gelegen te Paal (Beringen), Kamerstraat, kadastraal bekend sectie B, nr. 895/c.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoeker heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Adjunct-auditeur Barbara Speybrouck heeft een verslag opgesteld.

De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 2 oktober 2009.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Mathieu Malfait, die loco advocaten Philippe Van Wesemael en Anne Dierckxsens verschijnt voor de verzoeker, en Inge Willems, bestuurssecretaris, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. De verzoeker is eigenaar van de gebouwen gelegen aan de Kamerstraat te Paal (Beringen), op een perceel kadastraal bekend sectie B, nr. 895/c.

Het voormelde perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgesteld gewestplan Hasselt-Genk gelegen in agrarisch gebied. Het is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een door de Koning -thans de Vlaamse regering- goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

4. De historiek van de gebouwen vat zich samen als volgt :

“21 april 1994:	weigering bouwvergunning voor het verbouwen en wijzigen van bestaande hoeve naar woning-restaurant-taverne
5 september 1994:	ongunstig advies van de afdeling Land van AMINAL voor het verbouwen van een boerderij en bouwen van een paardenstal
27 oktober 1994:	weigering bouwvergunning voor het verbouwen van een boerderij en bouwen van een paardenstal
30 augustus 1996:	ongunstig advies van de afdeling Land van AMINAL voor het vernieuwen en uitbreiden van een boerderij/woning met paardenstallen /regularisatie

26 september 1996:	weigering bouwvergunning voor het vernieuwen en uitbreiden van een boerderij/woning met paardenstallen /regularisatie
10 april 1997:	beroep door de Bestendige Deputatie niet ingewilligd
6 februari 1998:	beroep door de minister verworpen
18 mei 2000 :	weigering van de bouwvergunning voor de regularisatie van de verbouwing van een woning en stallingen
27 juni 2000 :	proces-verbaal opgesteld door de politie van Beringen
24 augustus 2000:	beroep niet-ontvankelijk verklaard door Bestendige Deputatie
28 november 2000:	weigering vergelijk door stedenbouwkundig inspecteur”.

Op het ogenblik van het bestreden besluit bevonden zich op het meer vermelde perceel een hoofdgebouw en twee stallingen.

5. Op 31 januari 2003 (datum van het ontvangstbewijs) wordt door de verzoeker een aanvraag ingediend voor de :

“- regularisatie verbouwing woning + bouwen stallingen
 - bestemmingswijziging gedeelte van woning tot K.I.-centrum
 - uitbreiding stallingen”.

Bij de aanvraag is een beschrijvende nota gevoegd, alsook drie bouwplannen en een volumeberekening van de “woning” en de stallingen.

Uit deze gegevens blijkt dat de verzoeker in de huidige gebouwen een para-agrarische activiteit wil uitoefenen. In de beschrijvende nota stelt de verzoeker dat hij zijn “bestaand bedrijf in Diepenbeek moet verhuizen” en voegt ter ondersteuning daarvan het vonnis van 23 december 1997 van de correctionele rechtbank van Hasselt toe waaruit blijkt dat hij zijn “landbouwinrichting in Diepenbeek niet langer kan exploiteren”.

Uit het bouwplan van het hoofdgebouw blijkt dat in het hoofdgebouw, enerzijds, een exploitatiewoning wordt voorzien en, anderzijds, een “K.I.-centrum” bestaande uit een “inkom zaak”, een “ontvangstruimte”, een “koele steriele berging”, een “labo” en een “hall” (welke de verbinding voorziet met de exploitatiewoning).

Uit het bouwplan van de stallingen blijkt dat in de bestaande stallen negen paardenstallen worden voorzien, alsook een technisch lokaal en een opslagruimte. In de voorziene uitbreiding van de stallingen worden nog eens zes paardenstallen, twee inseminatiestallen en twee sperma-afnamestallen voorzien, alsook een opslagruimte voor hooi en stro.

In de bijgevoegde volumeberekeningen wordt gesteld dat de bestaande “woning” een volume heeft van “1601,19 m³” en, samen met de bestaande stallingen, het volume “2300,95 m³” bedraagt. De voorziene volume-

uitbreiding van de stallingen bedraagt “1359,32 m³”, waardoor het totaalvolume van alle gebouwen “3660,27 m³” zou bedragen.

6. Op 28 maart 2003 verleent de afdeling Land Limburg een ongunstig advies over de aanvraag.

7. Op 3 april 2003 verleent de afdeling Wegen en Verkeer Limburg een gunstig advies.

8. Na het openbaar onderzoek, dat geen bezwaren oplevert, brengt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beringen op 17 april 2003 een gunstig preadvies uit voor het “regulariseren van de verbouwingswerken aan een woning met stallingen + bestemmingswijziging naar exploitatiewoning met landbouwbedrijf + uitbreiden van stallingen”.

9. Op 24 juli 2003 adviseert de gemachtigde ambtenaar van de afdeling ROHM Limburg van de AROHM de aanvraag ongunstig.

10. De stedenbouwkundige vergunning wordt op 25 september 2003 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beringen geweigerd.

11. Tegen de voormelde weigeringsbeslissing stelt de verzoeker een beroep in bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg.

12. Op 4 maart 2004 beslist de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg het beroep niet in te willigen en geen stedenbouwkundige vergunning voor het gevraagde te verlenen.

Dit is de bestreden beslissing, waarin het volgende wordt overwogen :

“Overwegende dat het beroep ertoe strekt vergunning te verkrijgen om een woning te regulariseren en om twee stallen te regulariseren en uit te breiden op percelen gesitueerd aan de Kamerstraat te Paal;
dat de aanvraag in de regularisatie van de verbouwing en uitbreiding voorziet van een woning tot de actueel bestaande oppervlakte van 33,97 X 9,39 meter en bouwvolume van 1665 m³, en tevens in de regularisatie en uitbreiding van twee paardenstallen tot een constructie met grondoppervlakte 12,20 X 41,50 meter en een bouwvolume van 2138 m³;
dat de beroeper ter plaatse een para agrarisch bedrijf, een paardenkwekerij (centrum voor kunstmatige inseminatie) wil uitbaten;

Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan de aanvraag gesitueerd is in de zone agrarisch gebied; dat de agrarische gebieden, 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 zijn voor de landbouw in de ruime zin, dat behoudens bijzondere bepalingen de agrarische gebieden enkel mogen 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;

Overwegende dat ter plaatse geen specifieke voorschriften van een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling van toepassing zijn; dat de vergunning, overeenkomstig artikel 19 van bovenvermeld koninklijk besluit van 28 december 1972, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan, slechts kan afgegeven worden zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

Overwegende dat van de oorspronkelijke bebouwing van het perceel niets meer te zien is, dat uiterlijk de werken nieuwbouw zijn; dat de oorspronkelijke bouw misdrijven gepleegd werden toen het goed eigendom was van de NV HOGEBE; dat op 3 mei 1994 en 11 november 1994, 9 oktober 1995 en 11 maart 1996 voor illegale werken op dit terrein PV's opgesteld werden; dat het bevel tot stopzetting der werken tweemaal gegeven werd; dat de verzegeling verbroken werd en de constructie een tweede maal verzegeld werd;

dat op 10 april 1997 een regularisatieaanvraag in beroep door de bestendige deputatie niet werd ingewilligd, dat ook het hoger beroep (...) door de Vlaamse Regering werd verworpen bij ministerieel besluit van 6 februari 1998; dat in 1999 de beroeper het goed van de NV HOGEBE kocht;

dat blijkens het volgende PV van 27 juni 2000 de verzegeling nogmaals verbroken werd en opnieuw werken uitgevoerd werden, nu door de nieuwe eigenaar; dat bevel tot stopzetting nogmaals gegeven werd;

Overwegende dat de beroeper in het beroepsschrift de regularisatie en bestemmingswijziging als volgt motiveert:

- de verbouwing door de vorige eigenaar is geen overtreding maar een verbouwing binnen het oorspronkelijk volume
- het woongedeelte mag nog 1000 m³ bedragen, de rest van de ruimte in de hoofdbouw wordt kantoren, na bestemmingswijziging van een deel van de hoofdbouw bedraagt maar 989 m³. Terzake werd een nota van de architect bijgevoegd
- het ongunstig advies van de afdeling Land wordt als volgt bestreden :
Ter plaatse beschikt de beroeper over 2,82 ha. grond.
Hij beschikt over nog eens 5 ha. grond op 5 km afstand (in vogelvlucht ??).
Hij heeft voor minder dan 20 paarden geen exploitatievergunning nodig;

Overwegende dat dit standpunt niet gestaafd wordt met concrete gegevens van de toestand voor uitvoering van de werken; dat het volume van de oorspronkelijke woning, blijkens de plantekening van 1997 1177 m³ bedroeg en volgens de huidige plantekening 1166 m³; dat uit de eerste PV's blijkt dat enkel koterijen tegen de zijgevels afgebroken werden en dat de woning uitgebreid werd tot de huidige oppervlakte van 1665 m³; dat het aanvankelijk PV van 3 mei 1994 stelt '...de bestaande woning werd verbouwd. Binnen in de woning zijn een aantal muren verwijderd en andere werden bijgebouwd zodat de indeling van de woning totaal veranderd is. Links en rechts van de bestaande woning zijn twee afdaken afgebroken en rechts werd dit afdak vervangen door een aanbouw. Deze aanbouw is groter dan voorzien op het plan van de bouwaanvraag...';

dat het volume van de aanbouw of uitbreiding gepleegd door de vorige eigenaar derhalve (volgens de huidige plantekening) 499 m³ bedraagt, dat de rest van de werken aan de woning een interne verbouwing en de realisatie van een spouwmuur (ommettelen met een spouwblad) omvatten;

Overwegende dat de woning van de exploitant van de agrarische bedrijfsvoering of de zonevreemde woning beperkt moet blijven tot een bruto bouwvolume van 1000 m³ (artikels 100 en 145 bis van het DORO); dat de door beroeper voorgestelde omvorming van een deel van de woning naar zogenaamde bedrijfsruimten in deze context niet geloofwaardig is en de berekeningsnota van de architect terzake niet dienend is; dat de parlementaire voorbereiding inzake de regeling tot maximum 1000 m³ terzake stelt: '...aanvragers die over een oorspronkelijk groter gebouwencomplex beschikken zijn bij herbouwen gehouden om dit terug te brengen tot 1000 m³ bruto. Ook de zone-eigen landbouwers zijn door de norm van 1000 m³ gebonden...';

Overwegende dat het ongunstig advies van de afdeling Land gebaseerd is volgende elementen :

- Uit de feitelijke plaatselijke toestand blijkt dat de aanvrager ter plaatse slechts 2,82 ha. terrein bezit. De ministeriële omzendbrief van 25 januari stelt dat één ha weiland per 4 grote weidedieren moet voorzien worden. Het voorstel van de beroeper beantwoordt hier niet aan
- Van de beroeper is geen mestbankaangifte voor het grondgebied van Beringen gekend. Er worden op dit ogenblik ook geen dieren gehouden
- De kantoren van de kwekerij moeten voorzien worden bij de stallingen. Zoals voor ieder agrarisch bedrijf mag de woning van de uitbater een volume hebben van maximum 1000 m³;

Overwegende dat een agrarisch bedrijf in normale omstandigheden gerealiseerd wordt door eerst de stedenbouwkundige vergunning af te leveren voor de bedrijfsruimten, en dat enkel na deze investeringen de bedrijfswoning wordt gerealiseerd;

Overwegende dat de voorwaarden om overeenkomstig de bepalingen van artikel 145 bis van het decreet op de ruimtelijke ordening te verbouwen, te herbouwen of uit te breiden niet vervuld zijn;

dat het volume van de originele woning, overeenkomstig de huidige plannen en blijkens de vaststellingen van het PV geschat kan worden op 1166 m³; dat deze constructie volgens de oude en de nieuwe regelgeving inzake de ruimtelijke ordening enkel kon verbouwd worden gezien de uitbreiding beperkt is tot 1000 m³; dat er derhalve circa 500 m³ te veel gebouwd is; dat volgens de ministeriële richtlijn dan enkel regularisatie mogelijk is middels sanering van de bestaande toestand (in casu afbraak tot het originele volume);

dat de bestaande stallingen niet te beschouwen zijn als een herbouwing van bestaande vergunde constructies maar als nieuwbouw; dat in die zin ze niet kunnen vergund worden in toepassing van artikel 145 bis;

Overwegende dat volgens de gegevens van de gemeente de woning niet kan aansluiten op een riolering; dat huishoudelijk afvalwater niet mag geloosd worden in een open gracht of beek; dat in plaats van een sterfput een waterzuiveringsinstallatie zal moeten gerealiseerd worden; dat terzake het ontwerp geen aanduiding geeft;

Overwegende dat wat de stallingen betreft vooreerst moet opgemerkt worden dat men rond de bestaande stallen een volume van 2138 m³ wenst te realiseren hetgeen voor de huisvesting van 10 dieren op zijn minst overdreven te noemen is; dat in combinatie met de woning volgens ontwerp 3800 m³ volume aan gebouwen voor een zeer bescheiden para-agrarische activiteit wordt voorzien;

Overwegende dat in het ontwerp geen enkele mestopslag aangeduid is, de afvoer van het stalwater moet aan dezelfde voorwaarden voldoen als het huishoudelijk afvalwater;

Overwegende dat de regularisatie en uitbreiding ongunstig geadviseerd wordt; dat een project voor een para-agrarisch bedrijf ter plaatse enkel haalbaar is mits sanering van de woning en mits een bescheidener volume aan bedrijfsgebouwen;

Overwegende dat het beroep niet kan ingewilligd worden”.

13. Op 26 februari 2009 wordt bij proces-verbaal ter plaatse vastgesteld “dat de twee wederrechtelijke stallen, elk met een oppervlakte van 5,08m x 18,51m en 3,87m x 18,51m, volledig werden afgebroken en verwijderd”, en de “woning” nog steeds aanwezig is. In een navolgend proces-verbaal van 17 september 2009 wordt een ongewijzigde toestand vastgesteld.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

14. Ambtshalve dient te worden onderzocht of de verzoeker doet blijken van het vereiste actueel belang. De verzoeker stelt ter terechtzitting zich ter zake naar de wijsheid van de Raad van State te gedragen.

15. Het wezen zelf van een regularisatievergunning veronderstelt de aanwezigheid van een niet-vergunde constructie. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoeker de niet-vergunde stallen, die mede het voorwerp van het bestreden besluit uitmaken, volledig heeft afgebroken en verwijderd. De andere elementen die dit voorwerp uitmaken, met name de regularisatie van de woning als exploitatiewoning en de uitbreiding ervan ten behoeve van het centrum voor K.I., zijn dermate functioneel met de teloor gegane stallen verbonden, dat zij er niet los van kunnen gezien worden en niet afzonderlijk vergunbaar zijn.

De verzoeker beschikt derhalve niet meer over het vereiste actueel belang bij de vernietiging van het bestreden besluit.

Het beroep is onontvankelijk.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoeker wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zevenentwintig oktober 2009, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
met bijstand van	
Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq.

Roger Stevens.