RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

nr. 199.136 van 21 december 2009
in de zaak A. 153.719/X-11.986.

In zake: Jan KUMPEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Koen Geelen
kantoor houdend te 3500 HASSELT
Gouverneur Roppesingel 131
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van LIMBURG

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 13 juli 2004, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 13 mei 2004 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg houdende verwerping van het beroep tegen het besluit van 13 november 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt, waarbij de vergunning wordt verleend voor de afbraak van een wintertuin en de vergunning wordt geweigerd voor de regularisatie van een bestaande woning te Stokrooie, Schabbestraat 27, kadastraal bekend sectie A, nrs. 608/B, 609/G en 619/A.

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 verzoeker heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 30 oktober 2009.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Kris Wauters, die loco advocaat Koen Geelen verschijnt voor de verzoeker, en Tom Roosen, bestuurssecretaris, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Barbara Speybrouck 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

3.1. Op 31 januari 2003 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoeker en zijn echtgenote bij de stad Hasselt een aanvraag in voor de "regularisatie van bouwwerken" op percelen te Stokrooie, Schabbestraat 27, kadastraal bekend, sectie A, nrs. 608/B, 609/G en 619/A.

In de bij de aanvraag gevoegde "verklarende nota" wordt onder meer het volgende gesteld: "Origineel bestond het hoofdgebouw uit twee volumes verbonden door een karrenafdak, (...). Een tweetal bijgebouwen zoals zichtbaar op de oude kadastrale leggers liggen achter het hoofdgebouw. (...) In 1974 zijn de huidige contouren van het hoofdgebouw op kadasterplan al zichtbaar".

Uit het bij de aanvraag gevoegde inplantingsplan blijkt achter het hoofdgebouw een "tuinberging" te staan en daarachter een "wintertuin".

De aanvraag strekt ertoe enerzijds de wintertuin af te breken en anderzijds de woning te regulariseren.

3.2. De woning is volgens het op 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk gelegen in agrarisch gebied, terwijl de tuinberging en wintertuin zich in natuurgebied bevinden. De gebouwen zijn niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

3.3. Op 3 maart 2003 geeft de afdeling Land een ongunstig advies omtrent de aanvraag, waarin onder meer het volgende wordt gesteld :

> "Deze achterin alleenstaand in open gebied gelegen hoogwaardige residentiële inplanting is bijzonder schadelijk voor de open ruimte en de lokale landbouwstructuur. De aansluiting aan de openbare weg is betwistbaar. De opvallende ruimschalige vertuining past totaal niet in de omgeving. Het is een tuin van park- en woongebieden. Veel van de tuinconstructies bevinden zich daarenboven in natuurgebied. Meer dan het hoofdgebouw en de in 1984 vergunde uitbreiding kan hier zeker niet aanvaard worden. Ook de tuinaanleg zal beter met de omgeving in overeenstemming gebracht".

3.4. Op 27 maart 2003 geeft het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een vooradvies omtrent de aanvraag, waarin onder meer het volgende wordt gesteld :

> "...Het perceel is volgens het gewestplan Hasselt-Genk van 03/04/1979 gelegen in natuurgebied.
> De aanvraag heeft betrekking op de regularisatie van de bestaande woning en op de afbraak van de wintertuin; Bij de aanvraag werd een uittreksel van het kadaster van 1974 bijgevoegd, waaruit blijkt dat het gebouw werd opgericht voor de goedkeuring van het gewestplan in 1979;
> Het gebouw kan als dusdanig als vergund beschouwd worden;
> Op dit uittreksel staat een kleiner bouwvolume dan nu wordt aangevraagd;
> Op 05/01/1984 werd een stedenbouwkundige vergunning (...) afgeleverd op naam van dhr. Alfons Ceuleers voor het oprichten van een nieuwe bergplaats;
> Op dit plan staan de contouren van de woning zoals weergegeven op het kadastraal uittreksel van 1974; Hieruit kan geconcludeerd worden dat het vergund geachte bouwvolume sinds 1974 nog werd uitgebreid met een glazen aanbouw aan de keuken, evenwel zonder stedenbouwkundige vergunning;
> Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op een ruimtelijk kwetsbaar gebied (natuurgebied); dat in de ruimtelijk kwetsbare gebieden volgens de wetgeving betreffende zonevreemde gebouwen enkel verbouwing mogelijk is binnen het bestaande volume.
> - Gunstig voor de afbraak van de wintertuin («veranda» in de berekeningsnota).
>   Overwegende dat deze wintertuin niet voorkomt op het kadastraal uittreksel van 1974; dat de constructie derhalve niet als vergund kan beschouwd worden;
> - Gunstig voor de verbouwingswerken binnen het bestaande volume;
>   Overwegende dat de verbouwingswerken werden uitgevoerd binnen het bestaande vergund geachte bouwvolume; dat wat dit betreft voldaan is aan de wettelijke bepalingen betreffende zonevreemde gebouwen;
> - Ongunstig voor de uitbreiding van het woongebouw;
>   Overwegende dat het vergunde volume werd uitgebreid (glazen aanbouw aan keuken) zonder stedenbouwkundige vergunning;
>   Overwegende dat verbouwing volgens de wettelijke bepalingen enkel mogelijk is binnen het bestaande vergund geachte volume;
>   Overwegende dat door de uitbreiding van de woning niet voldaan wordt aan de wettelijke bepalingen betreffende zonevreemde woningen in natuurgebied".

3.5. Op 22 september 2003 geven de afdelingen Natuur en Bos en Groen een voorwaardelijk gunstig advies.

3.6. Op 4 november 2003 geeft de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies betreffende de aanvraag, waarin onder meer het volgende wordt gesteld :

> "Het gaat hier om de aanvraag tot regularisatie van verbouwings- en uitbreidingswerken aan een hoevegebouw binnen een natuurgebied.
> De voorgestelde werken en bestemmingen zijn strijdig met de voorzieningen van het gewestplan. Er zijn geen uitzonderingen of afwijkingen hieromtrent voorzien.
> De argumenten van de ontwerper in bijgevoegde motiveringsnota kunnen aldus niet bijgetreden worden.
> Na grondig onderzoek en op basis van de kaarten op schaal 1/10.000 zoals goedgekeurd bij ministerieel besluit moet geconcludeerd worden dat de woning volledig gesitueerd is in natuurgebied. Het agrarisch gebied is gelegen ten noorden van de constructies.
> Bijgevolg kunnen, volgens artikel 145bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, enkel verbouwingen van het bestaand vergund gebouw binnen het bestaande bouwvolume aanvaard worden.
> Volgens het advies van het college van burgemeester en schepenen werd de woning heropgebouwd. De bouwplannen geven ook aan dat overal spouwmuren zijn voorzien en op de foto's is merkbaar dat nieuwe gevelstenen werden gebruikt. Dit alles duidt op het herbouwen van de constructies.
> Bovendien werden de oorspronkelijke bouwvolumes bij het herbouwen niet meer apart voorzien maar werden ze door middel van een nieuw volume met elkaar verbonden (zie kadasteruittreksel van 1974).
> In de jaren '80 werd dit reeds zeer ruime bouwvolume nog extra uitgebreid met een glazen uitbouw aan de keuken en een verruiming van de hal aan de voorgevel.
> Dit zijn allemaal werken die in natuurgebied niet kunnen aanvaard worden.
> De uitgevoerde werken zijn immers geenszins te aanzien als instandhoudings- en onderhoudswerken. Deze hoogwaardige residentiele inplanting met zeer ruime tuinaanleg is bijzonder schadelijk voor het open landschap en is uit ruimtelijk oogpunt niet aanvaarbaar in deze omgeving.
> Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp niet bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving...".

3.7. Op 13 november 2003 verleent het college de stedenbouwkundige vergunning voor "de afbraak van de wintertuin", maar weigert het de vergunning voor "het regulariseren van een woning", met overname van de motieven in het vooradvies.

3.8. Op 23 december 2003 dienen de verzoeker en zijn echtgenote bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg administratief beroep in tegen het besluit van het college.

3.9. Op 13 mei 2004 verwerpt de deputatie het beroep. Dit is het bestreden besluit, waarin onder meer het volgende wordt gesteld :

> "Overwegende dat het beroep ertoe strekt vergunning te verkrijgen om een woning te regulariseren op een perceel langs de Schabbestraat bij het gehucht Stokrooie; dat de regularisatie een villa betreft in historiserende stijl, met een gevel uiterlijk refererend naar de originele hoeve, grondoppervlakte ingeschreven in een rechthoek van 11,30 X 24,10 meter; dat het bruto volume van deze constructie 1 214 m³ bedraagt (volume living : 7,90 X 11 X 5,85, volume keuken 9,70 X 6 X 4,60, volume wasplaats :6,80 X 11,55 X 5,40, volume erker : 2,35 X 2,50 X 2,50).
>
> dat achter de woning zich twee constructies bevinden:
>
> - Een tuinberging met een oppervlakte van 6,40 X 6,20 meter
> - Een wintertuin met oppervlakte 11,80 X 6,60 meter;
>
> dat de tuinberging samen met de tuinmuur vergund werd bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van 5 januari 1984;
>
> dat de wintertuin volgens het ontwerp voorzien wordt als af te breken;
>
> Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan een deel van de betreffende percelen gesitueerd is in de zone natuurgebied, en een deel in de zone agrarisch gebied; dat overeenkomstig artikel 13 (§4.3) van het koninklijk besluit van 28 december 1972 natuurgebieden als groengebieden bestemd zijn voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu; dat zij omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden; dat in deze gebieden jagers- en vissershutten mogen worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk;
>
> dat overeenkomstig artikel 11 (§ 4.1) van voormeld koninklijk besluit zijn de agrarische gebieden 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 voor de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar landbouwbedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.
>
> dat naar bestemming (...) de werken niet bestaanbaar met het gewestplan;
>
> 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 het onderzoek naar de precieze ligging van de onderscheiden constructies volgens het gewestplan het volgende resultaat opleverde:
>
> - Volgens de digitale versie van het gewestplan Hasselt-Genk op schaal 1: 2 500 (kadasterschaal) is de perimeter van het natuurgebied gesitueerd tegen de achtergevel van de hoofdbouw. De hoofdbouw is derhalve gesitueerd in het agrarisch gebied.
> - De tuinberging en de wintertuin zijn gesitueerd in de zone natuurgebied;
>
> Overwegende dat uit telefonisch overleg met de bouwinspectie van de Vlaamse administratie blijkt dat tot nu toe geen PV werd opgesteld; dat de bouwinspectie over een luchtfoto van 1984 beschikte ten tijde van de

bouwaanvraag voor de tuinberging; dat hierop de hoofdbouw en de tuinberging te zien is; dat de bouwinspectie aan de beroeper het voorstel deed om vooreerst de onvergunde constructie gesitueerd in het natuurgebied, nl. de wintertuin, af te breken; dat onderhavige aanvraag de afbraak voorziet van deze constructie en dit onderdeel vergund werd door het college van burgemeester en schepenen; dat terzake moet worden opgemerkt dat voor de afbraak van niet vergunde onderdelen geen stedenbouwkundige vergunning nodig is;

Overwegende dat de boerderij altijd bewoond is geweest en niet verkrot was voor de uitvoering van de werken; dat er een kadasteruittreksel van 1937 bij het dossier gevoegd werd samen met twee oude foto's; dat op dit kadasteruittreksel twee onderdelen van de hoofdbouw en twee achterbouwsels te zien zijn;

dat in 1984 een bouwvergunning verleend werd aan de vorige eigenaar, de heer Ceuleers, om achter de woning een tuinberging met tuinmuur op te richten; dat op het plan van deze bouwvergunning de contouren van de hoofdbouw aangegeven staan; dat de luchtfoto van datzelfde jaar een hoofdbouw laat zien in iets verschillende vorm als heden, samen met de tuinberging en de tuinmuur;

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

dat de uitgevoerde werken aan de hoofdbouw beschouwd moeten worden als een herbouwing met uitbreiding; dat uit twee oude foto's blijkt dat het karkas van de originele constructie een vakwerk met leemvulling betrof, bestaande uit twee aparte volumes en geplaatst op een plint in baksteen van 1 meter hoogte (toestand 1937); dat de boerderij niet is opgenomen in de inventaris van het cultuurbezit van Vlaanderen; dat de huidige toestand een heropbouw en aaneenschakeling betreft van de originele toestand, waarbij alles herbouwd werd met spouwmuur; dat de vakwerkonderdelen gereconstrueerd werden in het buitenspouwblad; dat blijkens de foto van 1984 later in de achtergevel een afdak afgebroken werd en dat de keuken uitgebreid werd met een glazen erker;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 145 bis volgende uitzonderingsregel op de voorschriften van het gewestplan van toepassing is:

- Voor het herbouwen op dezelfde 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; 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 ;
- Voor 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 m³; deze uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100 % echter niet overschrijden. Deze mogelijkheden 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 ;

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 m³, indien het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, en het aantal woongelegenheden blijft, zowel bij verbouwen, herbouwen als uitbreiden, beperkt tot het bestaande aantal...

Overwegende dat gezien de hoofdbouw gesitueerd is in het agrarisch gebied de mogelijkheden herbouwing en uitbreiding van toepassing zijn; dat in casu aangetoond wordt dat voor de uitvoering van de werken en voor 1962 ter plaatse een vergunde constructie bestond, de bouwfysische staat echter niet aangetoond wordt; dat terzake de historiek van de bewoning tenminste enige indicatie zou geven;

dat de werken ook niet voldoen aan de voorwaarde dat bij herbouwing het bruto volume moet beperkt blijven tot 1000 m³ want de bestaande hoofdbouw heeft een volume van 1214 m³;

Overwegende dat de kwestieuze constructies deels gesitueerd zijn tegen natuurgebied en deels in natuurgebied, op korte afstand van de cultuurhistorisch belangrijke site van de abdij van Herckenrode; dat met betrekking tot ongebreidelde tuinaanleg dit homogeen open groengebied kwetsbaar is; dat het verwijderen van de constructie 'wintertuin' alleszins een ruimtelijke verbetering inhoudt; dat de tuinberging vergund is; dat de Schabbestraat niet uitgerust is met riolering; dat de zuivering van het huishoudelijk afvalwater alleszins op het eigen perceel zal moeten plaatsvinden;

Overwegende dat de regularisatie ongunstig geadviseerd wordt; dat het dossier onvolledig is wat betreft de historiek van de bewoning, en dat het bouwvolume van de herbouwde constructie te groot is;

Overwegende dat het beroep niet kan ingewilligd worden en dat het besluit van 13 november 2003 van het college van burgemeester en schepenen van Hasselt dient gehandhaafd te blijven".

IV. Onderzoek van het enig middel

Uiteenzetting van het middel

4.1. In het enig middel wordt de schending aangevoerd van de artikelen 96, § 4 en 145bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO), van de algemene en bijzondere motiveringsverplichting en van het redelijkheids- en het vertrouwensbeginsel.

In het verzoekschrift wordt het middel als volgt toegelicht:

"Artikel 96 § 4 luidt als volgt:

Constructies waarvan door enig bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd zijn voor de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, krijgen in het vergunningenregister de vermelding dat er een vermoeden bestaat dat de constructie als vergund moet worden beschouwd. Constructies, waarvan door enig bewijsmateriaal wordt aangetoond dat ze gebouwd zijn na de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, maar die dateren van voor de allereerste, definitieve vaststelling van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, krijgen in het vergunningenregister de vermelding dat er een vermoeden bestaat dat de constructie als vergund moet worden beschouwd, indien de overheid niet kan aantonen door enig bewijsmateriaal, behoudens getuigenverklaringen, zoals door middel van een goedgekeurd bouwplan, een proces-verbaal of een bezwaarschrift dat de constructie in overtreding werd opgericht.

Om dit decreetsartikel te kunnen toepassen is de bewijsvoering vereist ‘door enig bewijsmateriaal’ dat de constructie werd opgericht tussen de stedenbouwwet van 1962 en het eerste gewestplan Hasselt-Genk, vastgesteld bij KB. van 3 april 1979, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 23 mei 1979 en 10 dagen nadien van kracht geworden.

Het bestreden besluit gaat volledig voorbij aan het wettelijk vermoeden van vergunning van artikel 96 § 4 en houdt bovendien geen rekening met de bewijskrachtige stukken van administratief dossier, waarop trouwens de beroepen beslissing dd. 13 november 2003 van het college van burgemeester en schepenen van Hasselt is gesteund.

Het bestreden besluit overweegt dat ‘de boerderij altijd bewoond is geweest en niet verkrot was voor de uitvoering van de werken; dat er een kadasteruittreksel van 1937 bij het dossier gevoegd werd samen met twee oude foto’s; dat op dit kadasteruittreksel twee onderdelen van de hoofdbouwen twee achterbouwsels te zien zijn; dat in 1984 een bouwvergunning verleend werd aan de vorige eigenaar, de heer Ceuleers, om achter de woning een tuinberging met tuinmuur op te richten; dat op het plan van deze bouwvergunning de contouren van de hoofdbouw aangegeven staan; dat de luchtfoto van datzelfde jaar een hoofdbouw laat zien in iets verschillende vorm als heden, samen met de tuinberging en de tuinmuur’.

Hiermee wordt aangegeven dat in 1937 er twee delen ‘hoofdbouw’ hebben bestaan welke voor datum van 1984 tot één geheel werden verbouwd vermits op het ogenblik van de bouwvergunning in 1984 de huidige constructie reeds aanwezig was, hetgeen ook bevestigd wordt door de luchtfoto, waarop de hoofdbouw te zien is ‘in iets verschillende vorm als heden’, dit is zonder de toegevoegde uitbreiding van de glazen erker (veranda) van de keuken.

Het bestreden besluit gaat er van uit dat de originele toestand (toestand 1937), die bestond uit twee aparte volumes, ergens in jaren ‘80 en wel voor 1984 verbouwd werd: ‘de huidige toestand een heropbouw en aaneenschakeling betreft van de originele toestand, waarbij alles herbouwd werd met spouwmuur; dat de vakwerkonderdelen gereconstrueerd werden in het buitenspouwblad; dat blijkens de foto van 1984 later in de achtergevel een afdak afgebroken werd en dat de keuken uitgebreid werd met een glazen erker’.

Hieruit wordt afgeleid dat de genoemde werken een volledige nieuwbouw (herbouwing) betreffen met een substantiële uitbreiding van het oorspronkelijk volume, waarvoor nooit een vergunning werd afgeleverd aan de rechtsvoorganger van verzoekende partijen.

Deze lezing is volledig in strijd met het kadasteruittreksel van 1974 dat zich bevindt in het administratief dossier van de stad Hasselt. Op dit plan is de wijziging van de kadastrale en bouwkundige toestand van de betreffende percelen in 1974 grafisch aangeduid: de oorspronkelijke niet-verbonden afzonderlijke delen van de hoofdbouw werden in dat jaar verbonden tot één hoofdbouw met buitenmaten gelijk aan de huidige toestand (behoudens de nadien aangebouwde glazen erker).

Deze feitelijkheid stemt overeen met de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen van 13 november 2003:

> ‘De aanvraag heeft betrekking op de regularisatie van de bestaande woning en op de afbraak van de wintertuin; Bij de aanvraag werd een uittreksel van het kadaster van 1974 bijgevoegd, waaruit blijkt dat het gebouw werd opgericht voor de goedkeuring van het gewestplan in 1979; Het gebouw kan als dusdanig als vergund beschouwd worden;
> Op dit uittreksel staat een kleiner bouwvolume dan nu wordt aangevraagd,’
> Op 05/01/1984 werd een stedenbouwkundige vergunning (...) afgeleverd op naam van dhr. Alfons Ceuleers voor het oprichten van een nieuwe bergplaats;

Op dit plan staan de contouren van de woning zoals weergegeven op het kadastraal uittreksel van 1974; Hieruit kan geconcludeerd worden dat het vergund geachte bouwvolume sinds 1974 nog werd uitgebreid met een glazen aanbouw aan de keuken, evenwel zonder stedenbouwkundige vergunning'.

Dit betekent dat de woning, waarvan de oorspronkelijke twee afzonderlijke volumes van het hoofdgebouw alleszins voor de inwerkingtreding van de wet op de stedenbouw van 29 maart 1962 bestonden, reeds voor 1974 en dus voor datum van het eerste definitieve gewestplan vastgesteld bij KB. van 3 april 1979 werden uitgebreid tot één aaneengesloten geheel, waardoor de constructie overeenkomstig het wettelijk vermoeden van artikel 96 § 4 als vergund moet worden beschouwd (behoudens de recente uitbreiding van de keuken met een glazen erker).

Op het ogenblik van de vergunningsaanvraag van verzoekende partij dd. 31 januari 2003 in toepassing van artikel 195quinquies van het decreet van 18 mei 1999, was de decreetswijziging van artikel 96 §4 nog niet van kracht. Onvergunde werken uitgevoerd tussen de data 1962 (stedenbouwwet) en 1979 (gewestplan) waren in januari 2003 normaal vergunningsplichtig maar konden alsnog geregulariseerd worden mits het tijdig indienen van een regularisatieaanvraag in toepassing van artikel 195quinquies, binnen de grenzen van artikel 145bis, zoals op dat ogenblik van kracht.

Overeenkomstig de uitzonderingsbepalingen van artikel 145bis van het decreet van 18 mei 1999, kan het zonevreemd karakter van de woning geen weigeringsgrond vormen voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden van een bestaande woning. Volgens de bepalingen van toepassing op het ogenblik van de aanvraag, kon de uitbreiding met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen, slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van 850 m³ nuttige ruimte, zonder dat een volumevermeerdering met 100% mocht worden overschreden.

Vermits alle vergunningsaanvragen waarvoor een ontvangstbewijs werd afgeleverd voor 8 februari 2004, datum van de inwerkingtreding van de decreetswijziging waarbij het nettovolume werd vervangen door de 1000 m³ bruto-volumenorm, getoetst worden aan de alsdan toepasselijke 850 m³ norm, diende ook de aanvraag van verzoekende partijen getoetst aan de toenmalig geldende maximumnorm vermits zij op 31 januari 2003 een ontvangstbewijs van hun aanvraag verkregen.

Volgens het proces-verbaal van opmeting bedraagt het brutovolume van het woongebouw 907,12 m², het nettovolume 846,77m³, inbegrepen de glazen erkeruitbouw van de keuken, zodat het volume deze norm niet overschreed en de aanvraag in toepassing van artikel 145bis kon vergund worden. (Het bestreden besluit vermeldt ten onrechte een totaal bruto-volume van 1.214 m³, door het volume van het woongebouw te voegen met dit van de wintertuin (veranda) welke af te breken is).

Van de voorliggende aanvraag tot regularisatie in toepassing van artikel 195quinquies, resteerde bijgevolg enkel de sedert hun aankoop uitgevoerde werken door verzoekende partijen, m.n. de uitbreiding van de keuken d.m.v. een glazen erker en de vergunningsplichtige instandhoudings- en onderhoudswerkzaamheden aan het oude vakwerkgebouw in traditionele houtskeletbouw, waarvan een deel door huisboktor was aangetast en het houtskelet noodzakelijk werd vervangen samen met de leeminvulling.

Terwijl de eerder beroepen vergunningsweigering van het college van burgemeester en schepenen de uitbreiding van het woongebouw door de glazen aanbouw aan de keuken gesteund was op de ligging in natuurgebied, waarin enkel binnen het bestaand volume kan verbouwd worden, stelt het thans bestreden besluit dat:

‘Overwegende dat het onderzoek naar de precieze ligging van de onderscheiden constructies volgens het gewestplan het volgende resultaat opleverde:

- Volgens de digitale versie van het gewestplan Hasselt-Genk op schaal 1: 2 500 (kadasterschaal) is de perimeter van het natuurgebied gesitueerd tegen de achtergevel van de hoofdbouw. De hoofdbouw is derhalve gesitueerd in het agrarisch gebied
- De tuinberging en de wintertuin zijn gesitueerd in de zone natuurgebied.’

alsook

‘overwegende dat gezien de hoofdbouw gesitueerd is in het agrarisch gebied de mogelijkheden herbouwing en uitbreiding van toepassing zijn’:

waaruit volgt dat de keuken, welke in de hoofdbouw gesitueerd is, noodzakelijkerwijze ook in hetzelfde bestemmingsgebied gelegen is als de hoofdbouw, waardoor de uitzonderingsbepalingen van artikel 145bis wel degelijk kunnen toegepast worden.

Dat anderzijds het bestreden besluit een tegenstrijdige motivatie bevat daar in aanhef gesteld wordt ‘Gelet op het feit dat het bouw perceel overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 goedgekeurd gewestplan Hasselt-Genk gelegen is in een natuurgebied’”.

Beoordeling

4.2. Het uitgangspunt van het middel is dat de verwerende partij de aanvraag had dienen te beschouwen als “het uitbreiden van een bestaande woning” in de zin van artikel 145bis, § 1, eerste lid, 6/ DRO, en niet -zoals ze in het bestreden besluit gedaan heeft - als “het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaand gebouw” in de zin van artikel 145bis, § 1, eerste lid, 2/ DRO. Als argument tegen laatstgenoemde kwalificatie voert de verzoeker aan dat de overweging dat “alles herbouwd werd met spouwmuur; dat de vakwerkonderdelen gereconstrueerd werden in het buitenspouwblad” tegengesproken wordt door het kadastraal uittreksel uit 1974 waarnaar de stad Hasselt heeft verwezen. Dit argument kan niet worden aangenomen aangezien een kadastraal uittreksel enkel vanuit vogelperspectief de omtrek van een gebouw toont en bijgevolg geen informatie verschaft over de wijze van uitvoering van de muren. Daaraan wordt geen afbreuk gedaan door hetgeen de verzoeker aanvoert, meer bepaald dat van het oude vakwerkgebouw in traditionele houtskeletbouw (enkel) “een deel door huisboktor was aangetast en het houtskelet noodzakelijk werd vervangen samen met de leeminvulling”.

4.3. De verzoeker voert aan dat de verwerende partij het betrokken gebouw had moeten aanzien als een vergunde woning aangezien ze niet voorbij kon gaan “aan het wettelijk vermoeden van vergunning van artikel 96, § 4”. Artikel 96, § 4, tweede lid, DRO bepaalt wat volgt:

> "Constructies waarvan door enig bewijsmateriaal wordt aangetoond dat ze gebouwd zijn na de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, maar die dateren van voor de allereerste, definitieve vaststelling van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, krijgen in het vergunningenregister de vermelding dat er een vermoeden bestaat dat de constructie als vergund moet worden beschouwd, indien de overheid niet kan aantonen door enig bewijsmateriaal, behoudens getuigenverklaringen, zoals door middel van een goedgekeurd bouwplan, een proces-verbaal of een bezwaarschrift, dat de constructie in overtreding werd opgericht".

Uit voormelde bepaling blijkt dat het vooreerst aan een belanghebbende toekomt "door enig bewijsmateriaal" aan te tonen dat de betrokken constructies werden gebouwd na de inwerkingtreding van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (hierna : de stedenbouwwet), maar vóór de allereerste, definitieve vaststelling van het gewestplan waarbinnen zij zijn gelegen, en dat voor deze constructies voor de inschrijving in het vergunningenregister een vermoeden bestaat dat zij als vergund moeten worden beschouwd. Dit vermoeden is evenwel weerlegbaar aangezien de overheid over de mogelijkheid beschikt om door enig bewijsmateriaal, behoudens getuigenverklaringen, alsnog aan te tonen dat de constructies in overtreding werden opgericht.

De verzoeker beweert niet dat het betrokken gebouw op het ogenblik dat de bestendige deputatie over haar beroep uitspraak deed, was ingeschreven in het vergunningenregister van de stad Hasselt, met de vermelding dat er een vermoeden bestaat dat het als vergund moet worden beschouwd. Hij kan zich derhalve hoe dan ook niet op een schending door de bestendige deputatie van deze bepaling beroepen.

4.4. De verzoeker toont niet aan dat de verwerende partij de uitgevoerde werken ten onrechte als een herbouwing (met uitbreiding) heeft beschouwd. Het bewijs ligt niet voor dat de herbouwde woning zou zijn opgericht tussen 1962 en 1979. Aangezien het middel gesteund is op een foutieve premisse, kan het niet worden aangenomen.

4.5. Door in zijn memorie van wederantwoord argumenten op te werpen volgens welke in het bestreden besluit ten onrechte is geoordeeld dat de aanvraag niet aan de voorwaarden voldoet die gesteld worden in artikel 145bis DRO om een herbouwde constructie te vergunnen geeft de verzoeker op onontvankelijke wijze een nieuwe draagwijdte aan zijn middel.

4.6. Aangezien de overweging dat “het bouwperceel (...) gelegen is in een natuurgebied” moet worden samengelezen met de overwegingen inzake “de precieze ligging van de onderscheiden constructies volgens het gewestplan”, kan er -anders dan de verzoeker voorhoudt- niet worden gewaagd van een “tegenstrijdige motivatie”.

4.7. Het enig middel is niet gegrond.

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 eenentwintig december 2009, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,

met bijstand van

Silvan De Clercq,	griffier.

De griffier **De voorzitter**

Silvan De Clercq **Roger Stevens**