

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 199.655 van 19 januari 2010
in de zaak A. 166.092/X-12.489.**

In zake: Francis BRAEKMANS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Gerald Kindermans
kantoor houdend te 3870 HEERS
Steenweg 161
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van LIMBURG

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 16 september 2005, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 14 juli 2005 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg houdende de niet-inwilliging van het beroep tegen het besluit van 21 maart 2005 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lommel waarbij de vergunning is geweigerd voor het herbouwen van een woning tot vier woongelegenheden aan de Blauwe Kei 21 te Lommel, kadastraal bekend sectie A, nrs. 1243/n 302, 1243/p 302, 1243/t 402 en 1243/y 302.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij 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 18 december 2009.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ellen Maris, die loco advocaat Gerald Kindermans verschijnt voor de verzoekende partij, en bestuurssecretaris Tom Roosen, 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. Op 17 november 2004 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt de verzoeker aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lommel een stedenbouwkundige vergunning voor “de restauratie van woningen gelegen in een beschermd dorpsgezicht om te remediëren aan de leegstand en verwaarlozing, door gedeeltelijke verbouwing binnen het bestaande volume en herbouwing zodat het dorpsgezicht volledig wordt hersteld en dit met toepassing van art. 145bis en art. 195bis van het Decreet Ruimtelijke Ordening”, aan de Blauwe Kei, 21, 23 en 25 te Lommel.

Blijkens de vermeldingen op de foto aangebracht op het bouwplan heeft die aanvraag betrekking op “tot puin vervallen woningen” en op “gesloopte bebouwing tot kelderniveau herbouwd”.

In de bij die aanvraag gevoegde verklarende nota wordt, onder meer, het volgende gesteld:

“2. Ruimtelijke context van de geplande werken of handelingen :

2.1 Feitelijk uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken of handelingen worden gepland Het perceel wordt doorsneden door de Provinciegrens Antwerpen-Limburg en de Gemeentegrens Mol-Lommel.

Op het perceel komt bebouwing voor: op grondgebied van Mol bevindt zich een schuur met woning, op grondgebied Lommel bevinden zich een kelder en restanten van woningen. Deze toestand is door bijzondere omstandigheden

reeds geruime tijd ongewijzigd (meer dan 10 jaar) waardoor natuurlijke begroeiing plaatsvindt en de gebouwen en restanten ervan aftakelen.

Zoneringsgegevens van het goed

Het goed is volgens :

het gewestplan of het ontwerpgewestplan : gewestplan Herentals - Mol
- gelegen in het (de) gebied(en) : natuurgebied met wetenschappelijke waarde

... geen APA

voor het goed gelden verder volgende zaken :

het betreft een beschermd monument, stads- of dorpsgezicht, landschap
Het gedeelte gelegen op grondgebied Lommel maakt deel uit van de afbakening van het beschermde dorpsgezicht volgens besluit d.d. 06/10/1999

naam : 2 Sluiscomplexen op het kanaal Bocholt-Herentals ter hoogte van 'De Maat' te Mol en de 'Blauwe Kei' te Lommel

goedkeuringsbesluit van (datum): 06/10/1999

met de volgende belangrijkste voorschriften die op het ontwerp van toepassing zijn : algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud van monumenten en stads- en dorpsgezichten (B.S. 10/03/1994)

...

3. De overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context.

(...)

Volgens het beschermingsbesluit d.d. 06/10/1999 zijn de gebouwen op grondgebied Lommel beschermd als monument (dorpsgezicht).

(...)

Het is de bedoeling het beschermde dorpsgezicht integraal te herstellen, d.w.z. vorm, uitzicht, volume en bestemming worden in de oorspronkelijke toestand gebracht zoals het de Overheid heeft bedoeld te beschermen.

Een eerdere, niet vergunde ingreep (onderkelderingen) wordt hiervoor teniet gedaan. De werken tot herstel van het oorspronkelijke zijn bijzonder dringend. De door diverse omstandigheden geblokkeerde toestand moet op korte termijn terug worden geactiveerd om de bescherming ten uitvoer te brengen en veilig te stellen. Er wordt op geen enkele wijze een volume toegevoegd of van bestemming gewijzigd. Kadastraal zijn de delen Blauwe Kei 21-21-25 bekend als huis en het goed in de Waterstraat 8 als landgebouw (afschrift d.d. 24/02/2004).

De specifieke ligging en de karakteristieke vormgeving van de gebouwen betekenen ter plaatse een grote ruimtelijke kwaliteit die niet ten onrechte in bescherming werd genomen. Herstel van deze toestand is aangewezen.

De gebouwen dateren van voor de wet op de Stedenbouw en/of de instelling van de Gewestplans, waardoor wordt aangenomen dat deze vergund zijn.

De oorspronkelijke functie bestond uit wonen en herbergen van vee (schuur). Het goed is gekend onder de naam 'de oude wilg'.

De Blauwe Kei is een voldoende uitgeruste weg waarlangs nog meerdere gezinnen wonen. Het herstellen van vier woongelegenheden zal de druk op de omgeving nauwelijks verhogen gezien de beschikbare ruimten, doch integendeel een waarborg zijn op goed onderhoud van dit beschermde dorpsgezicht.

Door groenaanplantingen zal gestreefd worden naar een maximaal groen accent op dit perceel. Een ecologisch verantwoord onderhoud van dit perceel komt de natuur ter plaatse zonder meer ten goede. De 'natuurlijke', waardevolle omgeving is overigens tot stand gekomen door menselijke ingrepen (kanaal, zandwinning, aanplantingen, ...).

Het herstellen van het dorpsgezicht met aangepaste groene omkadering betekent een grote ruimtelijke en culturele meerwaarde die ook publiek kan

worden waargenomen gezien de specifieke ligging van het goed in de bocht van de Blauwe Kei.

Met deze vragen wij de voorgestelde renovaties zo spoedig mogelijk te vergunnen”.

In de bij de bouwaanvraag horende “statistiek van de bouwvergunningen, Model I” wordt, onder de rubriek “A. Nieuwbouw of volledige heropbouw” vermeld dat de aanvraag de nieuw- of herbouw beoogt van “4 afzonderlijke woonentiteiten en een schuur”.

4. Tijdens het openbaar onderzoek omtrent voormelde aanvraag, - omschreven als het “herbouwen van een woning”, “zonevreemd/liggend in beschermd dorpsgezicht”, worden geen bezwaren ingediend.

5. Op 22 december 2004 verleent de afdeling ROHM-Limburg, Monumenten en Landschappen een niet gemotiveerd gunstig advies.

6. Het advies van 13 januari 2005 van de afdeling Natuur-Limburg is ongunstig.

7. In zijn ongunstig pre-advies van 24 januari 2005 stelt het college van burgemeester en schepenen, onder meer, het volgende:

“(…) Voorliggende aanvraag valt niet binnen de bepalingen van het BVR dd. 26/04/2002 (zonevreemde constructies) zodat het advies van de gemachtigde ambtenaar wordt ingewonnen. Het betreft het herbouwen van 4 woningen t/p Blauwe Kei 21 te Lommel. Deze 4 woningen maken deel uit van een complex dat gedeeltelijk op het grondgebied van de gemeente Mol (provincie Antwerpen) is gelegen en gedeeltelijk op het grondgebied van de gemeente Lommel (provincie Limburg). Enkel het gedeelte dat op het grondgebied van de stad Lommel is gelegen ligt binnen de afbakening van het Beschermd Dorpsgezicht (MB dd. 06/10/1999). Op het moment dat het beschermingsdossier lopende was en de besluitvorming geformuleerd werd, was de bebouwing reeds in de toestand zoals deze heden nog aanwezig is, zijnde gesloopte bebouwing. Er resten enkel nog een paar restanten van muren, zodat de bestaande constructie niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningaanvraag tot herbouwen. De bestaande toestand dient zodoende te worden beschouwd als verkrot. Gezien het gedeelte van de bedoelde constructies die in het Beschermd Dorpsgezicht gelegen zijn op het moment van het beschermingsbesluit reeds verkrot waren, hebben zij geen deel uitgemaakt van de overwegingen die tot de bescherming als Dorpsgezicht hebben geleid en kan er zodoende ook geen sprake zijn van het herstellen van het Beschermd Dorpsgezicht. Tevens is het onjuist om constructies die binnen de grenzen van een Beschermd Dorpsgezicht gelegen zijn, op gelijke wijze te beschouwen als een Beschermd Monument. Het ingediende dossier omvat onvoldoende gegevens om te kunnen verifiëren welke

de oorspronkelijke toestand van de gebouwen betreft, gezien geen kadastrale fiche van vóór 1962 werd toegevoegd. Ook de gegevens omtrent de oorspronkelijke toestand werden onvoldoende uitgewerkt (o.a. de invulling van de oorspronkelijke functies van de verscheidene lokalen ontbreekt). Ook het belang van het herbouwen van de gebouwen i.f.v. de historische waarde van het pand wordt onvoldoende aangetoond. Er worden geen gegevens bijgevoegd van gebruik van het gebouw, relatie met het sluizencomplex, belang van het mee opnemen van deze constructies als Beschermd Dorpsgezicht, e.d. Alle voorgaande argumenten leiden tot de conclusie dat het beschermingsbesluit dd. 06/10/1999 onvoldoende grondslag geeft aan voorliggend dossier en niet tot doel heeft om het herbouwen van de verkrotte constructies te motiveren en zodoende het onderzoek i.f.v. de reeds opgestelde PV's en herstellvorderingen te herzien. We dienen voorliggend dossier te beschouwen als het herbouwen van constructies in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, zijnde natuurgebied wat conform artikel 145 bis §1 niet is toegestaan. Om deze redenen onderschrijft de dienst ruimtelijke ordening van de stad Lommel volledig het ongunstig advies van AMINAL-Afdeling Natuur en Afdeling Bos en Groen;

Overwegende dat de argumenten van de ontwerper in bijgevoegde motiveringsnota niet kunnen bijgetreden worden;

dat door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, het voorgestelde niet aanvaardbaar is;

dat het ontwerp niet voldoet aan de vigerende normen en de algemene stedenbouwkundige voorschriften;

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is 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;

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet beantwoordt aan de uitzonderingsbepalingen van artikel 145bis§1 (en 195) van het decreet van 13 juli 2001;

ONGUNSTIG voor het restaureren en herbouwen van een bestaande woning tot 4 woonegelegenheden”.

8. In zijn ongunstig advies van 7 maart 2005 stelt de gemachtigde ambtenaar het volgende:

“Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 24 januari 2005 een uitgebreid gemotiveerd ongunstig advies verleende; dat ik volledig kan instemmen met de overwegingen die geleid hebben tot dit advies; dat de aanvraag niet past in het geschetste wettelijk en stedenbouwkundig kader daar de aanvraag strijdig is met de uitzonderingsbepalingen van artikels 145bis en 195bis van het decreet van 13 juli 2001 en wijzigingen houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening;

Overwegende dat het goed gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied en volgens artikel 145bis daardoor niet in aanmerking kan komen voor herbouwen;

Overwegende dat artikel 195bis,1/ en 2/ enkel van toepassing is op beschermde monumenten en niet op gebouwen gelegen in een beschermd dorpsgezicht”.

9. Op 21 maart 2005 weigert het college van burgemeester en schepenen de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

10. Op 25 april 2005 stelt de verzoeker beroep in tegen dit weigeringsbesluit bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg. Hij stelt daarin, onder meer, dat “het een aanvraag betreft tot herbouwen van een woning tot vier woongelegenheden”.

11. Op 14 juli 2005 wordt met de bestreden beslissing het beroep van de verzoeker niet ingewilligd.

IV. Onderzoek van de middelen

Enig middel

12. De verzoeker voert de schending aan van “het formele en materiële zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht”.

De verzoeker betoogt dat in het bestreden besluit “de precieze, juiste, pertinente volledige, duidelijke en niet tegenstrijdige motieven noch uitdrukkelijk noch nauwkeurig worden vermeld maar duidelijk afwezig zijn”, het bestreden besluit “de toepassing van de regularisatiemogelijkheden die overeenkomstig art. 145bis van het decreet op de ruimtelijke ordening openstaan” weigert “omdat in natuurgebied enkel een verbouwing binnen het bestaande volume toegestaan is” terwijl “er van uitbreiding geen sprake is in deze”, er “geen zorgvuldig onderzoek naar deze feitelijke omstandigheden (is) gevoerd” door “er gewoon van uit (te gaan) dat het gebouw reeds decennialang leegstaat en haar functie als woning verloren heeft”, en dat “bij de uiteindelijke belangenafweging onvoldoende rekening gehouden is met de opname van de constructies in een beschermd dorpsgezicht”.

13. Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag van de verzoeker in zijn besluit van 7 maart 2005 gekwalificeerd als “het herbouwen van een woning tot 4 woongelegenheden” op basis van de gegevens van het aanvraagdossier. In zijn beroep bij de bestendige deputatie heeft de verzoeker deze kwalificatie bevestigd als “een aanvraag (...) tot het herbouwen van een woning tot 4 woongelegenheden”. De bestreden beslissing overweegt dat “de beroeper de restanten van de woningen en de wederrechtelijke aangelegde kelder wenst te herbouwen tot 3 woongelegenheden” en “dat de vierde woongelegenheden zal

ingericht worden in het wederrechtelijk herbouwde bijgebouwtje van de schuur”. De verzoeker betwist deze overwegingen niet.

Overeenkomstig het toentertijd geldende artikel 145bis, § 1, van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO) is “het herbouwen van een bestaand gebouw of een bestaande constructie binnen het bestaande bouwvolume” niet mogelijk zo dit gebouw of deze constructie gelegen is in een natuurgebied. De verzoeker betwist dit niet. In de bestreden beslissing wordt gesteld dat deze decretale “uitzonderingsbepaling slechts geldt indien de aanvraag betrekking heeft op het verbouwen van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume”. De verzoeker betwist dit evenmin. De bestreden beslissing voegt daaraan toe dat “deze mogelijkheid enkel geldt indien de woning op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot is en indien de woning of gebouw vergund is of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft”. De bestreden beslissing besluit hieruit dat “aangezien beroeper het herbouwen van de betreffende woningen vraagt deze aanvraag niet aan de bepalingen van art. 145bis voldoet; dat in natuurgebied immers enkel een verbouwing binnen het bestaande volume toegestaan is; dat van een deel van de constructie er enkel een kelder rest en ook het ander gedeelte in verregaande toestand van verkrotting verkeert; dat er in dit dossier derhalve geen sprake kan zijn van enkel verbouwingswerken”. Deze feitelijke vaststellingen vinden steun in het dossier, meer bepaald in de bij de aanvraag gevoegde foto’s met de door de verzoeker aangebrachte bijhorende vermeldingen “tot puin vervallen woningen” en “gesloopte bebouwing tot kelderniveau herbouwd”. De bestreden beslissing is op dit punt zorgvuldig genomen en afdoende gemotiveerd.

Artikel 195bis, eerste lid, 1/ DRO laat, binnen bepaalde voorwaarden, het verbouwen, het herbouwen of het uitbreiden toe van “een bestaand vergund gebouw dat definitief beschermd is als monument in het kader van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten”. De restanten van de woningen die het voorwerp zijn van de aanvraag van de verzoeker, liggen weliswaar in een beschermd dorpsgezicht, maar uit geen enkel gegeven van de zaak blijkt en de verzoeker houdt dit ook niet voor, dat die restanten als monument zouden zijn beschermd. Derhalve kon de verwerende partij, zonder enige miskennenning van “het formele en het materiële zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht”, terecht, overwegen dat “panden die gelegen zijn binnen de afbakening van een beschermd dorpsgezicht niet gelijk zijn aan beschermde monumenten; dat de betreffende constructies niet definitief als monument beschermd zijn en derhalve art. 195bis niet van toepassing is op deze constructies ...”.

Het middel is ongegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van negentien januari 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
met bijstand van	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens