

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 201.636 van 8 maart 2010
in de zaak A. 161.069/X-12.249.**

In zake: Wilfried VAN DE PUT
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 VLAAMS-BRABANT
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Dany Socquet
kantoor houdend te 3080 TERVUREN
Merenstraat 28
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 22 maart 2005, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 25 januari 2005 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant houdende verwerping van het beroep ingesteld tegen de beslissing van 4 maart 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Keerbergen houdende weigering van de vergunning voor het regulariseren van grondige renovatiewerken aan een zonevreemde woning op een perceel gelegen te Keerbergen, Dijlestraat, kadastraal bekend sectie B, nrs. 501/b en 501/c.

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 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 Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ellen Marès, die loco advocaat Gerald Kindermans verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Dany Socquet, 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

3.1. Op 19 november 2003 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt de verzoeker een vergunning aan voor “het regulariseren van grondige renovatiewerken” aan een woning op een perceel gelegen te Keerbergen, Dijlestraat, kadastraal bekend sectie B, nrs. 501/b en 501/c.

In de bij de aanvraag gevoegde “beschrijvende nota” wordt onder meer gesteld dat de aanvraag gericht is op “het regulariseren van het grondig verbouwen en het gedeeltelijk heropbouwen van een zonevreemde woning” en dat voldaan is aan artikel 145bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

3.2. Het voormelde perceel is overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Leuven gelegen in natuurgebied. Het is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

3.3. Op 20 januari 2004 geeft de afdeling Natuur een ongunstig advies.

3.4. Tijdens het openbaar onderzoek, dat loopt van 30 december 2003 tot 3 februari 2004, wordt door de v.z.w. Natuurpunt een bezwaarschrift ingediend, waarin wordt gesteld dat het herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een woning in natuurgebied niet in overeenstemming is met de wetgeving op de ruimtelijke ordening, doch ook in strijd is met de gangbare filosofie achter de ruimtelijke ordening in het algemeen en met de doelstellingen van ecologisch waardevol natuurgebied.

3.5. Op 5 februari 2004 bevindt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Keerbergen het voormelde bezwaar gegrond en geeft het een ongunstig vooradvies.

3.6. Op 23 februari 2004 geeft de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies, waarin onder meer het volgende wordt gesteld:

“Het goed is gelegen midden in een waardevol natuurgebied.

De aanvraag voorziet het regulariseren van een grotendeels herbouwde zonevreemde woning.

T.o.v. de vorige aanvraag, waarvoor op 20/01/2003 een ongunstig advies werd afgeleverd, zijn de plannen aangepast; de weergegeven oorspronkelijke toestand bij deze aanvraag is verschillend van de plannen (oorspronkelijke toestand) van de aanvraag van één jaar terug; de voorgestelde breedte van het als bestaand, oorspronkelijk gebouw is 0,40 m breder dan bij de vorige aanvraag. Eveneens op de huidige aanvraag is de breedte voor en na de verbouwingswerken identiek alhoewel er een spouwmuur rond het gebouw is geplaatst!?

Er zijn nu drie foto's bijgevoegd die de oorspronkelijke toestand weergeven. Deze foto's zijn duidelijk vervalst : ze zijn gecompileerd van foto's van verschillende gebouwen en/of van (ver-)nieuwe delen van het gebouw. Dit is duidelijk te zien aan de verschillende lichtinvallen op eenzelfde foto en de verschillen in perspectief, kleur, materialen en kwaliteit van de respectievelijke delen van gecompileerde foto's. Op de foto 'oude hobbykamer' is de aanbouw links duidelijk toegevoegd (twee muurdelen boven elkaar met verschillende perspectieven in de lijn van de voegen).

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het gebouw kan in toepassing van artikel 145bis niet worden vergund; het gebouw kan niet als bestaand vergund aanzien worden, de werken zijn niet binnen het oorspronkelijke volume uitgevoerd en door de specifieke ligging in natuurgebied brengt het project de ruimtelijke draagkracht van het gebied in het gedrang”.

3.7. Op 4 maart 2004 weigert het college de gevraagde vergunning te verlenen, met verwijzing naar het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar.

3.8. Op 27 april 2004 beveelt de correctionele rechtbank van Leuven het herstel in de oorspronkelijke toestand van de bouwplaats. De zaak is hangende bij het Hof van Beroep van Brussel.

3.9. Op 25 januari 2005 verwerpt de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant het administratief beroep van de verzoeker tegen de weigeringsbeslissing van het college. Dit is het bestreden besluit, waarin onder meer het volgende gesteld wordt:

“Volgens het aanvraagformulier wordt een stedenbouwkundige vergunning gevraagd voor het regulariseren van grondige renovatiewerken. Volgens de beschrijvende nota voorziet het project het regulariseren van het grondig verbouwen en het gedeeltelijk herbouwen van een zonevreemde woning. Er zijn echter meerdere redenen waarom moet aangenomen worden dat de woning door de reeds uitgevoerde werken zelfs als volledig herbouwd moet beschouwd worden.

Eerst en vooral kon bij een bezoek ter plaatse vastgesteld worden dat alle buitenmuren van de woning herbouwd zijn. De binnenspouwbladen van de huidige spouwmuren bestaan uit nieuw snelbouwmetselwerk. Er zijn ook geen enkele verbouwingssporen tussen eventueel oud en nieuw gevelmetselwerk vast te stellen en alle gevels lopen naadloos in elkaar over. Bovendien geeft de aanvrager in het beroepschrift toe dat ‘de buitenmuren van de veranda, de oude hobbykamer en de rechterzijgevel volledig vernieuwd zijn’. Ook de vierde gevel van de woning, met name de voorgevel, werd herbouwd. Ook hier zijn er nieuwe binnenspouwbladen, op een klein stukje links van het hoge venster na waar de oorspronkelijke muur wel werd behouden. Daarnaast blijkt uit de foto’s van de oorspronkelijke toestand dat er in de voorgevel 1 deuropening en 3 vensteropeningen waren op een andere positie dan de huidige deur- en 2 vensteropeningen. Nochtans is er in de huidige voorgevel geen enkele verspringing of invulling in het gevelmetselwerk zichtbaar, waaruit zou afgeleid kunnen worden dat deze openingen werden dichtgemaakt of verplaatst. Naast de vernieuwde gevels duiden de zichtbare nieuwe betonblokken aan de voet van de buitenmuren ook op een nieuwe fundering. Ook alle daken van de woning werden volledig vernieuwd. Hierbij werd het dak van de aanbouw langs de linkergevel zelfs verhoogd. Uit de niet-getrukeerde foto van de oude hobbykamer blijkt dat de hoogte van de oorspronkelijke aanbouw overeenkwam met de bovenkant van het venster van het gelijkvloers terwijl het lessenaarsdak van het huidige volume reikt tot aan de kroonlijst van het hoofdvolume. Hierdoor werd de oude hobbykamer omgevormd tot een volwaardige verdieping met badkamer, WC en berging. Tenslotte werd er ook een totaal nieuwe aanbouw tegen de rechter zijgevel opgericht, bestemd als inkomhal. In de beschrijvende nota staat vermeld dat deze inkomhal gesloopt zal worden. Dit volume werd zelfs niet weergegeven op de plannen in het huidig dossier.

In de vorige regularisatieaanvraag werden zelfs het werkhuis, de keuken, de berging/inkom/WC en de veranda door de gemachtigde ambtenaar als uitbreiding van het hoofdvolume beschouwd, aangezien er op de kadasterplannen enkel een gebouw van ±9m op 8.50m is weergegeven en er geen stedenbouwkundige vergunningen kunnen worden voorgelegd voor verbouwingen en/of uitbreidingen van dit oorspronkelijk gebouw. Zelfs al wordt op basis van het bij het beroepschrift toegevoegde opmetingsplan bij het

schattingsverslag aangenomen dat het bestaande gebouw groter was dan nog is de huidige toestand een uitbreiding van het vermoedelijke bestaande bouwvolume door de inkomhal tegen de rechterzijgevel en de verhoging van de hobbykamer.

Uit het voorgaande moet besloten worden dat de uitgevoerde werken helemaal niet als verbouwingswerken binnen het bestaande bouwvolume kunnen beschouwd worden. Het betreft hier wel degelijk een herbouw van de woning met bijkomend een aantal uitbreidingen. Dit wordt trouwens ook zo gesteld in het advies van de gemachtigde ambtenaar van AROHM. Ook in het PV van vaststelling van de bouwovertreiding dd. 21 maart 2001 wordt er melding gemaakt van nieuwe volumes; de uitgevoerde werken worden als volgt gespecificeerd:

‘De uitbouw achteraan de woning en de uitbouw tegen de linkerzijgevel werden volledig nieuw opgericht. De rechterzijgevel met inkom werd opgetrokken met nieuw metselwerk. De voorgevel werd over ongeveer de helft van de lengte vernieuwd. Het volledige dak werd vernieuwd.’

Overeenkomstig artikel 145bis komt een herbouw op dezelfde plaats niet in aanmerking voor een bouwvergunning in een natuurgebied, evenmin als uitbreidingswerken aan een bestaande woning.

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (BS dd. 14 november 2003) dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het betrokken perceel ligt niet binnen de afbakening van risicozones voor overstromingen volgens de huidige kaarten van recente overstroomde gebieden (ROG), beschikbaar op GEO-Vlaanderen. Nochtans blijkt uit de geschiedenis van de Broekelei dat dit wel degelijk een overstromingsgevoelig gebied is. Ook nu nog kunnen bij langdurige regenval vooral de laag gelegen gronden langs de oevers van de Spuibek onder water staan. Vanuit deze bestaande realiteit werd aan de afdeling Water van AMINAL, die momenteel bezig is met de actualisatie van alle ROG-kaarten, gevraagd om de ROG-kaart voor dit gebied uit te breiden met een zone rondom de Spuibek. Deze geactualiseerde ROG-kaarten zullen vermoedelijk begin volgend jaar beschikbaar gesteld worden via GEO-Vlaanderen. Op basis van een werkdocument van deze geactualiseerde ROG-kaart kan wel al afgeleid worden dat onder andere de aanpalende percelen aan de oost- en de westzijde van het betrokken perceel mee zullen opgenomen worden als risicozone. De voorliggende aanvraag tot regularisatie van werken aan de woning heeft evenwel een beperkte invloed op de bebouwde oppervlakte op het perceel. Hierdoor kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

- Verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening

Het perceel is gelegen in het zuidwesten van de gemeente Keerbergen, geïsoleerd midden in het waardevolle natuurgebied de Broekelei. De Broekelei is een fossiele meander van de Dijle met een biologisch zeer rijke fauna en flora. Het ganse gebied rond de lus van de Spuibek is nog een behoorlijk intact stuk ongerepte natuur. Grote delen van dit gebied, inclusief het betrokken perceel, zijn op de biologische waarderingskaart gecatalogeerd als biologisch waardevol en zeer waardevol. Het volgens het gewestplan ingekleurde natuurgebied is bovendien als ‘De Broekelei-Zegbroek-Tremelo’ opgenomen bij de eerste afbakening van de gebieden voor het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). Grote delen ervan zijn ook reeds erkend als natuurreservaat. De woning bevindt zich op ±250m vanaf de Dijlestraat en is te bereiken via een wegje dat gedeeltelijk verhard is met zand en kiezels.

De aanvraag beoogt de regularisatie van de uitgevoerde werken aan de zonevreemde woning. De ruwbouwwerken zijn zo goed als beëindigd, de woning is nog niet bewoond.

De huidige woning bestaat uit een hoofdvolume met 2 verdiepingen en meerdere aanbouwen. In het rechthoekig hoofdvolume van ca. 9.30m x 8.80m zijn op het gelijkvloers de living en een hal voorzien en op de verdieping 3 slaapkamers. Achteraan op het gelijkvloers zijn de keuken, de eetkamer en een veranda voorzien. Het dak boven de keuken vormt een knik in het zadeldak van het hoofdvolume, boven de veranda is een plat dak voorzien. Tegen de linkerzijgevel bevindt zich een smalle aanbouw vanaf de voorgevel tot aan de veranda achteraan, met daarin de badkamer, WC en een berging. Deze aanbouw heeft een lessenaarsdak tegen het hoofdvolume. Ook tegen de rechterzijgevel werd een aanbouw opgericht met daarin de inkomhal. Dit volume werd niet opgenomen op de plannen. Alle daken zijn afgewerkt met nieuwe rode dakpannen. Vooraan is er 1 dakvlakvenster uitgevoerd, achteraan 3. Alle gevels zijn afgewerkt met hetzelfde gevelmetselwerk. Behalve in de veranda werd al het buitenschrijnwerk reeds geplaatst.

Er dient opgemerkt te worden dat het voorliggende dossier meerdere onduidelijkheden bevat en zelfs tegenstrijdigheden in de plannen, de foto's en de gerealiseerde toestand. Zo stemmen de plannen met de oorspronkelijke toestand van de woning niet overeen met de foto en het opmetingsplan dat hoort bij het schattingsverslag naar aanleiding van de verkoop van de betrokken woning. Het werkhuis is bijvoorbeeld hoger voorzien op de plannen dan op de foto, de gevelopeningen van de voorgevel zijn niet dezelfde en ook de afmetingen van de woning zijn verschillend ten opzichte van het bijgevoegde opmetingsplan.

Daarnaast geven ook de plannen van de verbouwing niet correct de huidige gerealiseerde woning weer. Er is een verschil in aantal dakvlakvensters, een verschil in grootte van de 2 vensters van de veranda en zoals reeds eerder gemeld, werd de inkomhal tegen de rechterzijgevel niet opgetekend op de plannen. Ook zijn er verschillen tussen de plannen van het huidig dossier en deze van het vorige regularisatiedossier. Zo wordt de oorspronkelijke woning in het huidig dossier 0.40m breder voorgesteld dan bij de vorige aanvraag. En wat de foto's over de oude toestand betreft kan de stelling van de gemachtigde ambtenaar dat deze vervalst zijn bijgetreden worden. In het beroepschrift geeft de aanvrager zelfs toe dat de foto met de oude hobbykamer gemanipuleerd is, meer bepaald de verhoging van het metselwerk van deze hobbykamer. Ook de foto van de oude achtergevel lijkt gemanipuleerd te zijn, in die zin dat het een samenvoegsel is van verschillende gebouwonderdelen van de oude woning, de nieuwe woning en misschien zelfs een andere woning. Hierdoor wordt de betrouwbaarheid van de gegevens in het dossier sterk in twijfel gebracht.

Hoe dan ook blijkt uit deel 1 van het verslag dat de voorliggende aanvraag niet in aanmerking komt voor een vergunning gezien de strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften van natuurgebied. Aan de uitzonderingsbepaling van artikel 145bis is eveneens niet voldaan aangezien het om een herbouw van de woning gaat met bovendien ook meerdere uitbreidingen. Gelet op de planologische onverenigbaarheid is de ruimtelijke integratie en de goede plaatselijke ordening slechts een beoordelingselement van ondergeschikt belang. Zij kan de aanvraag zeker niet verantwoorden. Integendeel, in dit geval betekenen de te regulariseren werken aan de zonevreemde woning een verstoring van de goede ruimtelijke ordening van de omgeving. Voornamelijk omwille van de geïsoleerde ligging van de woning in het waardevolle natuurgebied de Broekelei wordt de landschappelijke en ecologische waarde van het omliggende gebied zwaar aangetast.

De voorgaande overwegingen in acht genomen kan de bestendige deputatie het beroep niet inwilligen om volgende redenen:

- De aanvraag is in strijd met de planologische voorschriften voor natuurgebieden gevoegd bij het gewestplan Leuven.

- De aanvraag voldoet niet aan de uitzonderingsbepalingen van artikel 145bis van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.
- Aangezien de bestaande hoofdstructuur, onder andere alle bestaande buitenmuren en de verschillende daken, niet bewaard is gebleven, moet de woning als herbouwd beschouwd worden. Het herbouwen van een woning op dezelfde plaats kan volgens artikel 145bis niet aanvaard worden in een natuurgebied.
- Daarnaast werden er ook een aantal uitbreidingen gerealiseerd. Uitbreidingswerken aan een bestaande woning in een natuurgebied kunnen evenmin aanvaard worden volgens artikel 145bis.
- In bijkomende orde kan gesteld worden dat ook de landschappelijke en ecologische waarde van het omliggende gebied zwaar aangetast wordt, vooral omwille van de geïsoleerde ligging van de woning in het waardevolle natuurgebied de Broekelei”.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

4. De verwerende partij voert de volgende exceptie aan:

“Aangezien huidige vordering dient te worden afgewezen bij gebreke aan het rechtens vereiste, rechtmatig, belang.

Dat inzonderheid dient te worden vastgesteld dat verzoeker, wetens en willens, zonder te beschikken over de hiertoe vereiste stedenbouwkundige vergunning, is overgegaan tot de uitvoering van de werken waarvan hij thans de regularisatie poogt te bekomen.

Dat aldus verzoeker zelf aan de oorzaak ligt van het vermeende nadeel dat hij middels huidige procedure poogt te vermijden, te weten het herstel van de plaats in de vorige staat.

Het belang van verzoeker is met andere woorden te vinden in het voordeel dat hij bij een eventuele vernietiging van de bestreden beslissing verhoopt te bewerkstelligen, inzonderheid het behoud van de wederrechtelijk opgerichte constructies.

Dat de eventuele vernietiging van het bestreden besluit echter aan verzoeker dit nagestreefde voordeel niet kan bezorgen.

Immers, klaarblijkelijk dient vastgesteld dat verzoeker bij vonnis van de correctionele rechtbank te Leuven d.d. 27 april 2004 werd veroordeeld tot het herstel van de plaats in de vorige staat. Uit de dagvaarding d.d. 25 november 2003 uitgebracht ten verzoeken van de Procureur des Konings te Leuven blijkt dat de verzoekende partij ter plaatse is overgegaan tot de uitvoering van de volgende werken en dit zonder te beschikken over de hiertoe vereiste stedenbouwkundige vergunning: ‘(...)Het volledig vernieuwen van de uitbouw achteraan de woning en het oprichten van een volledig nieuwe uitbouw tegen de linkerzijgevel, het oprichten van de rechterzijgevel met inkom in nieuw metselwerk, het vernieuwen van de voorgevel over ongeveer de helft van de lengte en het vernieuwen van het volledige dak (...)’.

Namens de stedenbouwkundige inspecteur wordt in deze het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand gevorderd, hetgeen betekent de afbraak van de opgerichte woning, met inbegrip van eventuele funderingen en bevloeringen en het opruimen van alle sloopafval.

Ter motivering van deze herstelmaatregel stelt de stedenbouwkundige inspecteur in haar vordering d.d. 14 mei 2002 het volgende: ‘(...)De uitbouw achteraan de woning en de uitbouw tegen de linkerzijgevel werden volledig

nieuw opgericht. De rechter zijgevel met inkom werd opgetrokken in nieuw metselwerk. De voorgevel werd over ongeveer de helft van de lengte vernieuwd. Het volledige dak werd vernieuwd.

De overtreding is gesitueerd in een NATUURGEBIED volgens het gewestplan Leuven, dit is een PRIORITAIRE zone. Overeenkomstig artikel 13 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is een natuurgebied uitsluitend bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu. In dit gebied mogen enkel jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover zij niet kunnen worden gebruikt als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk. De in overtreding opgerichte of in stand gehouden werken zijn in strijd met de bepalingen van het gewestplan.(...)'.

In het verzoekschrift tot nietigverklaring stelt de verzoekende partij hieromtrent dat hij 'ontegensprekelijk belang (heeft) bij het instellen van huidig beroep tegen de weigering van een regularisatievergunning. Er werd immers PV opgesteld wegens bouwovertreiding en een strafvordering werd op gang gebracht, waarbij thans de zaak aanhangig is voor het hof van beroep.'

Het feit dat betrokkene wetens en willens is overgegaan tot de oprichting of het volledig verbouwen van een zonevreemd constructie zonder hiertoe klaarblijkelijk over enige vergunning te beschikken en hiertoe wordt vervolgd voor de strafrechter waarbij de afbraak van de wederrechtelijk opgerichte constructie wordt gevorderd, kent aan de verzoekende partij uiteraard geen 'rechtmatig' belang toe om in deze de nietigverklaring te vorderen van de bestreden beslissing. Immers, verzoeker ligt volkomen zelf aan de oorzaak van het nadeel dat hij middels het ingestelde annulatieberoep poogt te vermijden.

Verzoeker beschikt aldus niet over het rechtens vereiste rechtmatige belang om de nietigverklaring te vorderen van het bestreden besluit".

Een aanvrager beschikt over het rechtens vereiste belang bij de nietigverklaring van een beslissing waarbij hem een vergunning wordt geweigerd, ook wanneer de aanvraag de regularisatie van een bestaande toestand beoogt. De figuur van de regularisatievergunning veronderstelt immers noodzakelijkerwijze het bestaan van een onregelmatige toestand, waaraan de aanvrager precies poogt te verhelpen door het nastreven van de regularisatie ervan.

De omstandigheid dat omtrent die toestand een herstellvordering hangende is, doet aan die vaststelling niets af.

Het vereiste belang kan ook niet gelijkgesteld worden met de schorsingsvereiste van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

De exceptie wordt verworpen.

V. Onderzoek van het enig middel

Uiteenzetting van het middel

5. In het enig middel voert de verzoeker de schending aan van artikel 145bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO) “en (van) het wettelijkheidsbeginsel, alsmede schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en in het bijzonder het gelijkheids-, het zorgvuldigheids-, het redelijkheids- en het evenredigheidsbeginsel, alsmede de materiële motiveringsplicht”.

In het verzoekschrift wordt het middel als volgt toegelicht:

“Vooreerst stelt zich in deze de rechtsvraag naar de toepassing in de tijd van de uitzonderingsbepaling, voorzien in art. 145bis § 1 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, meer bepaald met betrekking tot de natuurgebieden.

Ingeval de wetgeving wordt gewijzigd tussen het ogenblik waarop de overtreding wordt begaan en het moment waarop er wordt geregulariseerd stelt zich de vraag welke norm moet worden toegepast, de oude of de nieuwe?

(...)

Verzoeker is van oordeel dat de regularisatievergunning moet beoordeeld worden op grond van het oude recht.

Verzoeker heeft destijds de verbouwingswerken uitgevoerd in de terechte veronderstelling dat zijn perceel gelegen was in landelijk gebied, minstens in recreatiegebied.

Derhalve kon concludant zich er nooit aan verwachten dat de zeer strikte regels, geldend voor ruimtelijk kwetsbare gebieden en meer in het bijzonder geldend voor natuurgebieden op zijn perceel zouden van toepassing zijn.

Het zou derhalve ook onredelijk zijn om bij de beoordeling van de regularisatieaanvraag rekening te houden met de uitermate strikte randvoorwaarden die verbonden zijn aan het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor percelen gelegen in natuurgebied.

In de bestreden beslissing wordt uitdrukkelijk uitgegaan van het standpunt dat het uitvoeren van werken aan de woning in strijd is met de planologische voorschriften voor natuurgebieden.

Art. 145bis § 1 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening voorziet weliswaar een aantal uitzonderingsbepalingen op de voorschriften van het gewestplan.

Voor wat betreft zonevreemde woningen gelegen in ruimtelijk kwetsbare gebieden, waaronder natuurgebieden, is enkel de uitzonderingsbepaling inzake verbouwen binnen het bestaande bouwvolume mogelijk.

Het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaande woning kan in natuurgebied niet aanvaard worden.

Ook uitbreidingswerken aan een woning in dergelijke gebieden komen niet in aanmerking voor een vergunning.

In het licht van dit principiële standpunt onderzoekt de bestreden beslissing dan verder of er in deze de beperking in acht genomen is om enkel over te gaan tot verbouwingswerkzaamheden zonder dat er sprake is van herbouwen op al dan niet dezelfde plaats en zonder dat er sprake is van uitbreidingswerken.

Indien evenwel wordt uitgegaan van een ander standpunt met betrekking tot de toe te passen planologische voorschriften dan gelden de beperkingen inzake herbouwingen en uitbreidingswerken niet en wordt het verdere betoog van de bestreden beslissing irrelevant.

De vraag naar de temporele toepassing van de bestemmingsvoorschriften, geldende voor natuurgebieden op het perceel, waarop de regularisatievergunning betrekking heeft is derhalve doorslaggevend bij de beoordeling van de huidige regularisatieaanvraag.

Zoals reeds betoogd meent concluant dat de oude wetgeving dient toegepast te worden en dat in redelijkheid van hem niet verwacht kon worden dat bij de uitvoering van de werken verzoeker rekening diende te houden met de mogelijkheid dat een meer beperkte regelgeving met betrekking tot natuurgebieden van toepassing zou zijn.

Een ander standpunt innemen zou een schending van o.m. het redelijkheids-, het rechtszekerheids- en het vertrouwensbeginsel inhouden.

Bij het uitoefenen van de discretionaire bevoegdheid moet het bestuur het redelijkheidsbeginsel in acht nemen.

Om na te gaan of het bestuur de grenzen van de redelijkheid niet overschreden heeft, zal de rechter tot een marginale toetsing van het bestuurlijk handelen overgaan en de kennelijke onredelijkheid ervan sanctioneren.

Het evenredigheidsbeginsel is een concrete toepassing van het redelijkheidsbeginsel, dat de overheid in de uitoefening van haar bevoegdheden beperkt door een evenwicht te eisen tussen de ingezette middelen en het na te streven doel of het bereikte resultaat.

Het evenredigheidsbeginsel strekt er voornamelijk toe de rechtmatigheid van de bevoegdheidsuitoefening te beoordelen, wanneer die weliswaar een legitiem doel nastreven, maar tegelijk andere beschermingswaardige doelstellingen schaadt.

De bevoegdheidsuitoefening zal dan enkel als rechtmatig worden beschouwd indien zij geschikt is om het vooropgestelde doel te bereiken en tevens onmisbaar, omdat alternatieve vormen van bevoegdheidsuitoefening, die de andere beschermingswaardige doelstellingen niet of minder zouden schaden, het vooropgestelde doel niet kunnen bereiken.

De materiële motiveringsplicht is een beginsel van behoorlijk bestuur en betekent dat beslissingen gedragen worden door motieven die rechtens en feitelijk aanvaardbaar zijn.

De materiële motiveringsplicht impliceert dat de motieven kenbaar, feitelijk juist en draagkrachtig zijn, dit is de beslissing effectief kunnen dragen en verantwoorden.

De motivering moet bovendien afdoende zijn, hetgeen meer is dan een loutere stijlformule.

De motivering moet pertinent zijn.

Zij moet daarenboven draagkrachtig zijn, d.w.z. dat de aangehaalde redenen moeten volstaan om de beslissing te schragen.

In deze heeft de bestreden beslissing in het geheel niet gemotiveerd waarom toepassing gemaakt wordt van de nieuwe wetgeving met betrekking tot natuurgebieden inzonderheid van artikel 145bis § 1 van het decreet van 18 mei 1999 en de bepalingen met betrekking tot de natuurgebieden.

Voorts beoordeelt de bestreden beslissing ook nog de verenigbaarheid van de regularisatieaanvraag met een goede ruimtelijke ordening.

Vooreerst worden dan diverse feitelijke argumenten aangehaald, waarna wordt gesteld dat de voorgaande overwegingen in acht genomen, de bestendige deputatie het beroep niet kan inwilligen om volgende redenen:

- De aanvraag is in strijd met de planologische voorschriften voor natuurgebieden, gevoegd bij het gewestplan Leuven

- De aanvraag voldoet niet aan de uitzonderingsbepalingen van art. 145bis van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening
- Aangezien de bestaande hoofdstructuur o.a. alle bestaande buitenmuren en de verschillende daken niet bewaard is gebleven moet de woning als herbouwd beschouwd worden. Het herbouwen van een woning op dezelfde plaats kan volgens art. 145bis niet aanvaard worden in een natuurgebied.
- Daarnaast werden er ook een aantal uitbreidingen gerealiseerd. Uitbreidingswerken aan een bestaande woning in een natuurgebied kunnen evenmin aanvaard worden volgens art. 145bis.

In bijkomende orde wordt gesteld dat ook de landschappelijke en ecologische waarde van het omliggende gebied zwaar aangetast wordt, vooral omwille van de geïsoleerde ligging van de woning in het waardevolle natuurgebied.

Hieruit blijkt dat doorslaggevend bij de beoordeling van de regularisatieaanvraag is geweest de ligging in natuurgebied.

Slechts in bijkomende orde wordt verwezen naar de landschappelijke en ecologische waarde van het omliggende gebied en de impact hierop.

Verzoeker is van oordeel dat met betrekking tot dit laatste bijkomende argument de bestreden beslissing onvoldoende feitelijke elementen inzake de landschappelijke en ecologische waarde van het omliggend gebied aanvoert en kennelijk onredelijk is.

De raad van state zal enkel met de in de bestreden akte zelf vermelde juridische en feitelijke gegevens en met de beoordeling ervan rekening kunnen houden.

De raad van state heeft steeds uiting gegeven van een strenge opvatting aangaande de formele motiveringsplicht inzake de toekenning of weigering van stedenbouwkundige vergunningen.

Enerzijds wordt melding gemaakt van de gebieden waarin het betreffende perceel is opgenomen, anderzijds wordt een technische beschrijving gemaakt van de constructie die werd opgericht.

Er wordt evenwel geen melding gemaakt van het historische karakter van de constructie en evenmin wordt aangetoond waaruit de beweerdelijke zware aantasting van de landschappelijke en ecologische waarde van het omliggende gebied bestaat.

Alleszins zijn de beweringen die gedaan worden met betrekking tot de aard en de omvang van de uitgevoerde werken geenszins relevant met betrekking tot de beoordeling van de ruimtelijke impact van de constructie.

Het is niet omdat getwijfeld wordt aan de juistheid van de bijgebrachte foto's en de bijgebrachte plannen dat daarom ipso facto enig impact, laat staan nadelig impact op het landschappelijke en ecologische kwaliteiten van om het omliggende gebied wordt aangetoond.

De beweringen die worden gedaan kunnen mogelijkwijze op de onvolledigheid van het ingediende bouwdoossier wijzen, doch een dergelijke argumentatie wordt niet aangevoerd om de gevraagde regularisatievergunning te weigeren.

Eens te meer blijkt dat vooral rekening is gehouden met de planologische bestemming van het gebied, waarbij er van uitgegaan is dat de regelgeving, zoals van toepassing op natuurgebieden ook in deze dient toegepast te worden.

Afdoende feitelijke en juridische overwegingen met betrekking tot de beweerd zware aantasting van de landschappelijke en ecologische waarde van het omliggend gebied ontbreken, zodoende dat indien de eerste motivering van de bestreden beslissing onwettig wordt bevonden ingevolge een verkeerde temporele toepassing van de planologische bestemmingsvoorschriften, het tweede argument van de bestreden beslissing alleszins eveneens niet voldoende

is om de bestreden beslissing te schragen, aangezien het tweede argument aangetast is door een gebrekkige motivering”.

Beoordeling

6. De door de verwerende partij aangevoerde “exceptio obscuri libelli” kan niet worden aangenomen. De geschonden geachte beginselen worden voldoende duidelijk geformuleerd en de verwerende partij is erin geslaagd het middel te beantwoorden, zodat zij in haar rechten van verweer niet wordt geschaad.

7. De verzoeker betwist niet dat zijn eigendom in natuurgebied ligt en dat de uitgevoerde werken niet voldoen aan de voorwaarden om artikel 145bis DRO toe te passen.

De stelling als zouden de aangevoerde rechtsbeginselen met zich meebrengen dat de vergunningverlenende overheid het op het ogenblik dat zij over de regularisatieaanvraag uitspraak deed geldende artikel 145bis DRO buiten toepassing had moeten laten, kan evenwel niet worden bijgetreden. Als orgaan van het actief bestuur is zij er immers toe gehouden de wetgeving toe te passen die geldt op het ogenblik waarop zij over de aanvraag uitspraak doet. Zo niet zou zij contra legem handelen, hetgeen indruist tegen het beginsel van de rechtsstaat. Hieruit volgt dat in het bestreden besluit niet moest worden gemotiveerd waarom het toentertijd geldende artikel 145bis DRO werd toegepast.

8. Vermits het weigeringsmotief omtrent de planologische onverenigbaarheid wettig is, vormt de argumentatie in het bestreden besluit omtrent de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening een overtoollig motief. Kritiek op een dergelijk motief kan niet leiden tot de nietigverklaring van dit besluit.

9. Het enig middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verworpt 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 acht maart 2010,
door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Tiny Temmerman,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Tiny Temmerman

Roger Stevens