

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 202.416 van 26 maart 2010
in de zaak A. 92.021/X-9576.**

In zake: Bruno VITS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Marc Boes en Wim Mertens
kantoor houdend te 3580 BERINGEN
Scheigoorstraat 5
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Michel van Dievoet
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
Boomstraat 14, bus 3
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 22 mei 2000, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 17 maart 2000 van de Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media waarbij verzoekers beroep tegen het besluit van 12 januari 1999 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant wordt verworpen en bijgevolg de vergunning wordt geweigerd voor het regulariseren van de verbouwing van een woning aan de Balkestraat te Kampenhout, kadastraal bekend sectie B, nr. 243/d.

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.

Auditeur Ann Van Mingeroot heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 12 februari 2010.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Barbara Spapen, die loco advocaten Marc Boes en Wim Mertens verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Filip van Dievoet, die loco advocaat Michel van Dievoet verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Ann Van Mingeroot 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 sinds 1996, samen met zijn echtgenote, eigenaar van een woning met tuin die is gelegen aan de Balkestraat 47 te Kampenhout op een perceel dat kadastraal bekend is onder sectie B nr. 243/d.

Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het perceel gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Voor het gebied waarin het perceel is begrepen, bestaat er geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Evenmin is het gelegen binnen het gebied van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

4. Op 28 april 1998 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoeker bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kampenhout een aanvraag in tot het verkrijgen van een regularisatievergunning voor het “vernieuwen (van de) dakbedekking” van de voormelde woning.

5. Tijdens het openbaar onderzoek, dat wordt gehouden van 7 tot 21 mei 1998, worden geen bezwaarschriften ingediend.

6. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kampenhout verleent op 26 mei 1998 het volgende gunstig preadvies:

“De eigendom situeert zich volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse K.B. van 7 maart 1977 in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ingediend. De bouwaanvraag betreft een regularisatieaanvraag vernieuwen dakbedekking van de bestaande woning. Het ontwerp voorziet geen oppervlakte of volumevermeerderingen. De woning is gelegen in een straat met lintbebouwing: woningen met residentieel karakter. De verbouwing is stedenbouwkundig aanvaardbaar, de materiaalkeuze is goed. Het schepencollege verleent een gunstig advies (...)”.

7. Op 9 juni 1998 deelt de afdeling Land van de administratie Milieu-, Natuur-, Land- en Waterbeheer (AMINAL) het volgende advies mee aan het voormelde college van burgemeester en schepenen:

“(…)

Het betreft een beperkte verbouwing van een in agrarisch gebied gesitueerde, vrij recente residentiële woning. Ze is gelegen tussen andere woningen en constructies. De dakconstructie wordt vernieuwd en uitgebreid met een verhoogde zijgevel.

Uit het oogpunt van een goede landinrichting en uit landbouwkundig standpunt kan met deze verbouwing ingestemd worden. De landbouwstructuren worden niet bijkomend geschaad.

(...)”.

Die afdeling Land bevestigt haar standpunt op 18 juni 1998 als volgt:

“(…)

Tegen het vernieuwen van dit dak van deze residentiële woning is er uit landbouwkundig oogpunt geen bezwaar.

Verfraaiingswerken zonder uitbreiding van het bestaand volume kunnen uit landbouwkundig oogpunt aanvaard worden;

(...)”.

8. De gemachtigde ambtenaar verleent op 16 juli 1998 het volgende ongunstig advies:

“Overwegend gedeelte

Beknopte beschrijving van de aanvraag

Het ontwerp voorziet in de verbouwing van een villa ter regularisatie van vastgestelde en geverbaliseerde overtreding.

(…)”

Historiek

De woning was vroeger een bedrijfswoning. Er werd op 13/11/1969 een bouwvergunning verleend. Deze werd geschorst op 09/12/1969. Een gewijzigde aanvraag werd geschorst op 21/4/1970. De woning werd niet ingeplant en opgetrokken volgens die vergunning.

De woning in zijn huidige vorm wordt dan ook beschouwd als niet vergund.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het betreft een structureel aangetast gebied. De bouwplaats meet ongeveer 60 meter aan de straat op ongeveer 87 meter diepte. Aan de ene zijde staat het bedrijfsgebouw. Aan de andere eveneens een villa. De overzijde bevat ook woningen. Het project wil de wederrechtelijk doorgevoerde volumevermeerdering regulariseren door te zeggen dat het dak werd verlaagd en een bijgebouw werd gesloopt. Bij een plaatsbezoek werd vastgesteld dat de dakstructuur werd behouden en ook de plafonds. Alleen de rieten dakbedekking werd vervangen door gebakken pannen. Dus geen verlaging in de echte zin van het woord.

Het gesloopte bijgebouw was een niet vergund gebouwtje. In de woning werd ook nog een muur gesloopt. Dat komt niet voor op het bouwplan.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het ontwerp is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. De wederrechtelijke volumetoename die op 08/01/1998 werd geformaliseerd is in strijd met artikel 43 §2 van het coördinerend decreet op de ruimtelijke ordening. Er kan geen uitbreiding meer plaatshebben. Het volume was al groter dan 700m³. Het betreft ook geen verbouwing van een vergund gebouw.

Algemene conclusie

Het ontwerp brengt de goede aanleg van de plaats in het gedrang.

Beschikkend gedeelte

Advies: om bovengenoemde redenen,

ONGUNSTIG en besluit ik om bovenvernoemde redenen tot weigering van de bouwvergunning.

(...)”.

9. Daarop weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kampenhout op 20 juli 1998 de vergunning. Dat college motiveert zijn standpunt als volgt:

“De aanvraag betreft het vernieuwen van een dakbedekking, ter regularisatie van vastgestelde en geformaliseerde overtreding. De eigendom situeert zich in een agrarisch gebied, volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Ase, K.B. dd. 7/3/77. Tijdens de looptijd van het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend. De afdeling Land van Ainal bracht een gunstig advies uit.

Het project wil een wederrechtelijke doorgevoerde volumevermeerdering regulariseren door te zeggen dat het dak werd verlaagd en een bijgebouw werd gesloopt. Het gesloopte bijgebouw was niet vergund en de dakstructuur werd behouden. Alleen de dakbedekking werd vervangen. Dus dit is geen verlaging in de echte zin van het woord. Het ontwerp is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, aldus verleent het schepencollege een ongunstig advies (...)”.

10. Tegen dat weigeringsbesluit van 20 juli 1998 dient de verzoeker op 26 augustus 1998 een beroep in bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant.

Op 12 januari 1999 besluit die bestendige deputatie om dat beroep niet in te willigen en de vergunning te weigeren. Daartoe wordt overwogen wat volgt:

“Overwegende dat de aanvraag betrekking heeft op een alleenstaande woning op een perceel met een breedte aan de straat van $\pm 56,60$ meter en een diepte van $\pm 91,75$ meter; dat de woning bestaat uit één bouwlaag met zadel-, schild en wolfsdaken; dat de werken bestaan uit de vervanging van de dakbedekking en de uitbouw van de schilddakvorm tot een zadeldakvorm in de linker zijgevel;

Overwegende dat voorts, volgens de aanduiding op het inplantingsplan en de gegevens van de bij de aanvraag gevoegde volumeberekening, een berging tegen de linker zijgevel werd afgebroken;

Overwegende dat voor het gebied waarin het perceel gelegen is geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat; dat het perceel evenmin gelegen is binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde verkaveling;

Overwegende dat volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (K.B. dd. 07.03.1977) het betrokken goed gesitueerd is in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied; dat de artikels 11 en 15 van het K.B. dd. 28.12.1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van kracht zijn;

Overwegende dat in de landschappelijke waardevolle gebieden bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen (artikel 15); dat de uitgevoerde werken niet van aard zijn enige weerslag te hebben op de landschapskwaliteiten;

Overwegende dat de agrarische gebieden 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 (artikel 11);

Overwegende dat de woning een louter residentiële karakter heeft; dat uit voorliggend bundel niet blijkt dat er enige binding is met een agrarisch of para-agrarisch bedrijf; dat de verbouwing van een residentiële constructie niet beantwoordt aan de planologische voorschriften;

Overwegende dat volgens artikel 43 § 2, zesde lid en volgende, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22/10/1996, bij het verlenen van een gunstig advies, mag afgeweken worden van de voorschriften van een gewestplan, indien de aanvraag betrekking heeft op ondermeer het verbouwen van een bestaand vergund gebouw binnen het bestaande volume en niet betrekking hebbend op het volledig herbouwen; dat bij dergelijke werken de verbouwing dient te gebeuren binnen het bestaande volume, dat het begrip verbouwen slaat op het uitvoeren van aanpassingswerken, die het gebouw moeten geschikt maken voor de beoogde functie; dat absolute voorwaarde van de verbouwing is het behoud van de hoofdstructuur van het gebouw en het behoud van het bestaande volume; dat anderzijds, volgens hetzelfde wetsartikel, eveneens mag afgeweken worden van de voorschriften van een gewestplan, indien de aanvraag betrekking heeft op het uitbreiden van een vergunde woning; dat de uitbreiding van een vergunde woning met inbegrip van de bijgebouwen slechts kan leiden tot een maximale vermeerdering van het bouwvolume met 20%; dat het totale bouwvolume na uitbreiding maximum 700m^3 mag bedragen;

Overwegende dat het perceel in kwestie deel heeft uitgemaakt van een goedgekeurde verkaveling dd. 19/09/1967; dat bij schrijven van 05/11/1969 door de eigenaar van de verkavelde grond aan de verkaveling verzaakt werd;

dat copie van de verklaring tot verzaking door ROHM aan de gemeente werd toegezonden op 10/09/1997; dat er in de gemeentelijke archieven geen documenten zijn waaruit blijkt dat de verzaking door de gemachtigde ambtenaar van de Stedenbouw werd aanvaard; dat de daaropvolgende bouwaanvragen werden behandeld overeenkomstig de procedure van artikel 44; dat op 21/04/1970, niettemin een bouwvergunning werd verleend voor de oprichting van een 'landhuis' en een hangar; dat de loods ingeplant werd op twee kavels van de eerder goedgekeurde verkaveling; dat uit dit feit kan worden afgeleid dat de verzaking aan de verkaveling wel degelijk werd aanvaard door de gemachtigde ambtenaar van de Stedenbouw;

Overwegende dat de bestaande woning, voorwerp van dit beroep, ingeplant is overeenkomstig de aanduiding op het inplantingsplan, gevoegd bij de bouwaanvraag; dat de bundel in het archief van de gemeente evenwel een tweede inplantingsplan bevat, volgens hetwelk een geheel andere inplantingsplaats voorzien werd; dat geen van beide plannen een goedkeuringsstempel bevat; dat het niet duidelijk is welke van de twee inplantingsplannen verkozen werd en het voorwerp heeft uitgemaakt van de bouwvergunning; dat het bijgevolg niet uit te maken valt of er al dan niet sprake is geweest van een bouwovertreiding; dat er bij de behandeling van voorliggend dossier bijgevolg wordt van uitgegaan dat de woning een vergund gebouw is;

Overwegende dat de uitgevoerde verbouwing, voorwerp van dit beroep, een volumevermeerdering tot gevolg heeft; dat immers de linker zijgevel werd uitgebouwd tot een kopgevel; dat de schilddakvorm hier gewijzigd werd in een zadeldakvorm; dat deze ingreep een volumevermeerdering van $\pm 30 \text{ m}^3$ heeft teweeggebracht; dat het volume van de bestaande woning, voor de werken, evenwel reeds $\pm 1343 \text{ m}^3$ bedroeg; dat gelet op dit bestaande volume een verdere uitbreiding van de woning, in toepassing van artikel 43 § 2, niet geoorloofd was;

Overwegende dat bij het verbouwen van een bestaand vergund gebouw, volgens de voorschriften van artikel 43 § 2, geen volledige herbouw kan worden gepleegd; dat hieruit volgt dat bij de uitbreiding van een woning geen rekening kan gehouden worden met verwijderde delen om elders een nieuw bijkomend volume uit te bouwen;

Overwegende dat de gewestplannen verordenende kracht hebben; dat de bepalingen ervan bindend zijn; dat deze plannen gelden tot zolang zij door andere plannen kunnen worden vervangen na een herziening; dat bijgevolg het weigeringsbesluit van het College van burgemeester en schepenen terecht is en dient te worden bevestigd; dat de bestendige deputatie voorgesteld wordt het beroep niet in te willigen;

Overwegende dat de in het beroepsschrift aangehaalde argumenten niet kunnen bijgetreden worden, dat dientengevolge het negatief advies van de gemachtigde ambtenaar alsook de weigeringsbeslissing van het College van burgemeester en schepenen van Kampenhout dienen te worden bevestigd”.

11. De verzoeker dient op 9 februari 1999 bij de bevoegde Vlaamse minister beroep in tegen het voormelde besluit van 12 januari 1999.

Bij het bestreden besluit van 17 maart 2000 van de Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media wordt het voormelde beroep verworpen en wordt bijgevolg de gevraagde vergunning geweigerd. In dat besluit is daartoe overwogen wat volgt:

“Overwegende dat op grond volgens het gewestplan Halle - Vilvoorde - Asse, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, gelegen is een landschappelijk waardevol agrarisch gebied; dat in dit gebied, overeenkomstig de noodzakelijke samenlezing der artikelen 11 en 15 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, bestemd voor de landbouw in de ruime zin, bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen; dat de daar voorgestelde handelingen en werken de schoonheidswaarde van het landschap niet mogen in gevaar;

Overwegende dat het terrein in kwestie niet gesitueerd is binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling; dat wegens het ontbreken van enig gedetailleerd ordeningsplan de vergunningverlenende overheid de voorliggende vraag dient te evalueren aan de hand van de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het vigerend gewestplan;

Overwegende dat de minister die in hoger beroep uitspraak doet over een bouwaanvraag, gehouden is zich te schikken naar de wetten en verordeningen die gelden op het ogenblik dat hij zijn beslissing neemt; dat afwijkingen van de voorschriften van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, bedoeld in artikel 43, §2 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, vervangen door artikel 166 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, kunnen worden toegestaan indien de verbouwing, de uitbreiding, het herbouwen of de gebruikswijziging ligt in een agrarisch gebied, een landschappelijk waardevol agrarisch gebied, en/of het parkgebied, zoals bepaald in het gewestplan; dat het in casu een verbouwing van het dak met een kleine uitbreiding betreft;

Overwegende dat dergelijke van het gewestplan afwijkende bestemming maar kan beoordeeld worden binnen het geëigend uitzonderingskader van artikel 166 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening; dat volgens dit artikel de vergunningverlenende overheid, gedurende een periode van vijf jaar na de inwerkingtreding van deze bepaling, bij het verlenen van een vergunning mag afwijken van de voorschriften van een gewestplan indien de aanvraag betrekking heeft op :

1/ het verbouwen van een bestaand vergund gebouw, met uitsluiting van verkrotte gebouwen, binnen het bestaande bouwvolume;

2/ het herbouwen op dezelfde plaats van een bestaande vergunde woning binnen het bestaande bouwvolume op voorwaarde dat voldaan is aan volgende voorwaarden :

a) de woning is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot;

b) de woning is op 1 januari 1999 zonevreemd;

c) de aanvraag gebeurt door en de werken worden uitgevoerd voor rekening van een in deze woning ten minste sinds 1 januari 1999 volgens het bevolkingsregister gedomicilieerde bewoner, of door een eigenaar die ten minste sinds 1 januari 1999 eigenaar is van deze woning of een erfgenaam. Als eigenaar op 1 januari 1999 wordt beschouwd, degene wiens eigendomsrecht tegenstelbaar is aan derden op 1 januari 1999, of, in geval van een onderhandse verkoopsovereenkomst die is gesloten vóór 1 januari 1999, wiens eigendom tegenstelbaar is aan derden op ten laatste 1 mei 1999;

d) zo het bestaande bouwvolume meer bedraagt dan 1.000 m³, dient de herbouwde woning beperkt te blijven tot 1.000 m³;

e) de aanvrager moet het bewijs leveren dat voldaan is aan de voorwaarden vermeld onder a), b), c) en d), en dit bewijs wordt door het college van burgemeester en schepenen bevestigd en ingeschreven in een gemeentelijk register;

Als herbouwen op dezelfde plaats wordt beschouwd, het herbouwen van een nieuwe woning die op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, wordt opgericht;

3/ het herbouwen op een gewijzigde plaats van een bestaande vergunde woning, met uitsluiting van verkrotte gebouwen, binnen het bestaand bouwvolume op voorwaarde dat de woning op 1 januari 1999 getroffen is door een rooilijn of gevat is door een gemeentelijke verordening inzake de voorbouwlijn en op voorwaarde dat de wijziging van de inplanting zich beperkt tot de verplaatsing die tot gevolg heeft dat het gebouw dezelfde voorbouwlijn krijgt als de dichtstbijzijnde gebouwen of tot de verplaatsing conform de in de verordening voorziene voorbouwlijn; indien het bestaande bouwvolume meer bedraagt dan 1.000 m³, dient de herbouwde woning beperkt te blijven tot 1.000 m³;

4/ het uitbreiden van een bestaand vergund gebouw met uitzondering van woningbouw met een gebouw of een vaste inrichting op voorwaarde dat de uitbreiding het noodzakelijke gevolg is van overeenkomstig het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning voorgeschreven algemene, sectoriële of bijzondere voorwaarden, strekkende tot het bevorderen van de kwaliteit van het leefmilieu, of het noodzakelijk gevolg van een voorwaarde die betrekking heeft op de gezondheid van de mens opgelegd op advies van de bevoegde administratie naar aanleiding van een in het kader van genoemd decreet verleende vergunning, of het noodzakelijk gevolg van maatregelen voorgeschreven door de sociale inspecteurs die bevoegd zijn in het kader van de wet van 16 november 1972 betreffende de arbeidsinspectie, of het noodzakelijk gevolg van maatregelen voorgeschreven in het kader van de wet van 2 april 1971 betreffende de bestrijding van voor planten en plantaardige producten schadelijke organismen, in het kader van de wet van 14 augustus 1986 betreffende de bescherming en het welzijn der dieren;

5/ aanpassingswerken aan of bij een gebouw bedoeld in 4/, zonder dat het overdekte volume wordt uitgebreid;

6/ het uitbreiden van een bestaande vergunde woning, met uitsluiting van verkrotte gebouwen. De uitbreiding van een bestaande vergunde woning kan met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van 700 m³. Deze uitbreiding mag de 100% volumevermeerdering echter niet overschrijden;

7/ het verbouwen, het herbouwen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume, of het uitbreiden met maximum 20% van het bestaande bouwvolume van een bestaand vergund gebouw dat definitief beschermd is als monument in het kader van het decreet van 3 maart 1976 ter bescherming als monument of stads- en dorpsgezicht. Deze werken zijn onderworpen aan het bindend advies van de administratie bevoegd voor monumenten en landschappen;

Overwegende dat al de hierboven vermelde afwijkingen slechts kunnen worden verleend op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad; dat dit onder meer betekent dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de voorziene verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort; dat het naleven van deze voorwaarden moet blijken uit het advies van de gemachtigde ambtenaar; dat dergelijke aanvragen worden onderworpen aan een openbaar onderzoek en het advies van de afdeling Land dient ingewonnen te worden;

Overwegende dat conform het koninklijk besluit van 6 februari 1971 een openbaar onderzoek werd gehouden van 7 mei 1998 tot 21 mei 1998, dat geen bezwaren voor gevolg had;

Overwegende dat de afdeling Land van A.M.I.N.A.L. op 9 juni 1998 en 18 juni 1998 de volgende adviezen heeft geformuleerd :

‘...Het betreft een beperkte verbouwing van een in agrarisch gebied gesitueerde, vrij recente residentiële woning. Ze is gelegen tussen andere woningen en constructies. De dakconstructie wordt vernieuwd en uitgebreid met een verhoogde zijgevel.

Uit oogpunt van een goede landinrichting en uit landbouwkundig standpunt kan met deze verbouwing ingestemd worden. De landbouwstructuren worden niet bijkomend geschaad...

...Tegen het vernieuwen van dit dak van deze residentiële woning is er uit landbouwkundig oogpunt geen bezwaar. Verfraaiingswerken zonder uitbreiding van het bestaand volume kunnen uit landbouwkundig oogpunt aanvaard worden.’ ;

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar in zijn schrijven van 11 februari 1999 stelt dat voor het eigendom op 19 september 1967 een verkavelingsvergunning werd afgeleverd voor vier woningen in open bebouwing; dat volgens de toen gangbare procedure door de verkavelaar werd verzaakt aan de verkavelingsvoorschriften op 5 november 1969, dus, aldus de gemachtigde ambtenaar, ook aan de verkaveling; dat de woonbestemming werd opgeheven; dat het doel de oprichting van een bedrijfsgebouw met bijhorende bedrijfswoning was; dat boven vermelde verzaking pas op 19 april 1983 aan de gemachtigde ambtenaar werd gemeld en niet heeft geleid tot opmerkingen; dat een eenzijdige verzaking toen werd aanvaard; dat de bouwvergunning verleend op 13 november 1967 door de gemachtigde ambtenaar op 9 december 1969 werd geschorst en dat het college van burgemeester en schepenen op 18 december 1969 de bouwvergunning heeft ingetrokken; dat het bouwplan betrof met een inplantingsplan waarbij de woning op 30,00 m van de rechterperceelsgrens en 6,00 m van de achtergrens is ingeplant, gezien vanaf de Bukenstraat (nu Balkestraat); dat een tweede bouwaanvraag met aangepast inplantingsplan, te weten hetzelfde bouwplan dat zoals het al voorkomt in de eerste aanvraag maar aangevuld met een afzonderlijk en gewijzigd inplantingsplan werd vergund op datum van 21 april 1970 en niet tot een schorsing heeft geleid; dat het aangepaste, vergunde inplantingsplan de inplanting van de woning voorziet op 6,00 m van de rechter en op 6,00 m van de achterste grens, gezien vanaf de Bukenstraat (nu Balkestraat); dat de woning niet werd opgetrokken volgens het bouwplan; dat de gevel aan de Bukenstraat (nu Balkestraat) en de gevel links (deze met de hoofdinkom) anders werden uitgevoerd dan voorzien op het bouwplan; dat in het rechterdakvlak een omvangrijke dakkapel werd gemaakt; dat de woning zoals ze er nu staat, niet als een vergund gebouw kan beschouwd worden;

Overwegende dat de bestendige deputatie in haar besluit van 12 januari 1999 stelt dat de bestaande woning, voorwerp van dit beroep, ingeplant is overeenkomstig de aanduiding op het inplantingsplan, gevoegd bij de bouwaanvraag; dat de bundel in het archief van de gemeente evenwel een tweede inplantingsplan bevat, volgens hetwelk een geheel andere inplantingsplaats voorzien werd; dat geen van beide plannen een goedkeuringsstempel bevat; dat het niet duidelijk is welke van de twee inplantingsplannen verkozen werd en het voorwerp heeft uitgemaakt van de bouwvergunning; dat het bijgevolg niet uit te maken valt of er al dan niet sprake is geweest van een bouwovertreding; dat er bij de behandeling van voorliggend dossier bijgevolg wordt van uitgegaan dat de woning een vergund gebouw is, bij gebrek aan bewijs van het tegendeel;

Overwegende dat uit het stedenbouwkundig-technisch onderzoek blijkt dat betrokken woning deel uitmaakt van een huizengroep bestaande uit een vijftal woningen, een opslagplaats voor meubelen en een loods voor witlofhydro-cultuur; dat de aanvraag gesitueerd is langs een voldoende

uitgeruste weg; dat het oorspronkelijke gebouw een volume heeft van 1343,35 m³ (1456,75 m²-113,40 m² van de niet vergunde bergplaats, die als af te breken op het plan wordt aangeduid); dat het project na de verbouwings- en aanpassingswerken een totaal volume van 1324,71 m³ zal beslaan, wat een vermindering van ongeveer 1,4 % op het totale bestaande volume betekent, aldus de berekeningen van de architect; dat aan de linkerzijgevel een kopgevel werd voorzien, zodat het dak zadeldakvormig kan afgewerkt worden; dat door deze ingreep een volume-uitbreiding van circa 36,00 m³ zal ontstaan; dat de typologie van het bestaande gebouw wordt behouden, doch dat de dakvorm gedeeltelijk is gewijzigd; dat de gevraagde werken niet in overeenstemming zijn met de voorschriften van het hierboven vermelde artikel 166 waarin duidelijk wordt gesteld dat de uitbreiding van een bestaande vergunde woning met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen slechts kan leiden tot een maximaal bouwvolume van 700 m³, wat in casu niet het geval is; dat betrokken woning zou mogen verbouwd worden, met uitsluiting van verkrotte gebouwen, binnen het bestaande bouwvolume (groter dan 1000 m³), op voorwaarde dat er geen uitbreiding wordt gerealiseerd; dat hier evenwel een uitbreiding van 36,00 m³ wordt gevraagd; dat de aanvraag niet voor vergunning vatbaar is; dat het beroep van de particulier wordt verworpen”.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Enig middel

Uiteenzetting van het middel

12. In een enig middel voert de verzoeker de schending aan van artikel 166 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO) en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: motiveringswet). Hij zet dat middel uiteen als volgt:

“De toepassing van art. 166 wordt aan verzoekende partij geweigerd omdat de Minister er in het bestreden besluit ten onrechte van uitgaat dat er in casu een volume uitbreiding is in het plan dat voorwerp is van de bouwvergunningsaanvraag. Dit is een feitelijk onjuist uitgangspunt zoals blijkt uit stuk 3, zijnde een volumeberekening van de oude toestand en de nieuwe toestand.

Bovendien is de Vlaamse Minister in de bestreden beslissing tegenstrijdig.

Enerzijds wordt ervan uitgegaan dat het oorspronkelijk gebouw een volume heeft van 1.343,35 m³ zijnde het volledige volume van de vroeger bestaande toestand verminderd met de afbraak van de niet vergunde bergplaats.

Anderzijds wordt het volume zoals berekend voor de nieuwe toestand die voorwerp is van de vergunningsaanvraag aanvaard en zegt de Minister dat die na de verbouwings- en aanpassingswerken een totaal volume van 1.324,71 m³ zal beslaan en hij spreekt zelfs van een vermindering van volume van ongeveer 1,4%.

De Minister kan in dat geval toch niet van een volumevermeerdering spreken!

De Minister spreekt terecht over verbouwings- en aanpassingswerken zodat de regularisatieaanvraag zich situeert binnen art. 166, 1/.

Welnu, het voorwerp van de vergunningsaanvraag voldoet volledig aan dat artikel aangezien het in casu gaat om een bestaand vergund gebouw wat zowel de Bestendige Deputatie als de Minister aanvaardde; het gaat niet om een verkrot gebouw; er wordt gebouwd binnen het bestaande bouwvolume.

Met deze woorden 'binnen het bestaande bouwvolume' wordt bedoeld dat er geen volume uitbreiding mag komen. Welnu, die volume uitbreiding is er niet wat ook de Minister zelf zegt (een vermindering van ongeveer 1,4 % op het totale bestaande volume).

Ten onrechte beoordeelt de Minister 1 aspect van de bouwaanvraag afzonderlijk, zijnde het feit dat aan de linkerzijgevel een kopgevel werd voorzien die op zich een volume uitbreiding van 36 m³ met zich zou meebrengen. Los van het feit of deze berekening op zich al onjuist is, mag men dit deel van de vergunningsaanvraag niet als een apart deel bekijken. Men moet het in het geheel bekijken en dan is duidelijk dat men tot een volumevermindering komt van 1,4 %.

Het oorspronkelijk dak had een rieten dakbekleding. Men dient de buitenmaten van het gebouw en het (rieten) dak aan te nemen om een volume te berekenen. Het huidige dak is een leien dak dat op zich reeds een kleiner volume heeft, aangezien het riet op het dak lag en zo een extra volume creëerde. Door het huidige dak aan te brengen is dan ook de mogelijkheid aanwezig om een kleine uitbreiding aan de linkerzijgevel te doen met een kopgevel. Doch in zijn geheel beschouwd blijft de vergunningsaanvraag binnen het bestaande bouwvolume; het bestaande bouwvolume wordt zelfs nog iets verminderd, doch dit is 'binnen het bestaande bouwvolume'.

Het is zeker de bedoeling van de wetgever niet geweest om te verhinderen dat bestaande bouwvolumes nog zouden verminderd worden.

De Minister heeft dus onjuist gesteld dat het gaat om een uitbreiding. De Minister is tegenstrijdig geweest in zijn eigen motivering.

Het is duidelijk dat uit het hierboven vermelde volgt dat art. 166 ten eerste is overtreden en dat ook geen of onvoldoende in rechte en in feite, pertinente en afdoende motieven zijn aangebracht om de bestreden beslissing te onderbouwen, wat een inbreuk is op de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet en het motiveringsbeginsel”.

Beoordeling

13. Gelet op het suppletoir karakter van de motiveringswet, wordt de ingeroepen schending van de motiveringsverplichting geacht te zijn afgeleid uit de schending van het toentertijd geldende artikel 53, § 3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet), dat aan de minister, wanneer hij uitspraak doet over een bouwaanvraag, een motiveringsverplichting oplegt die niet minder streng is dan deze die is opgelegd in de motiveringswet.

14. Het toentertijd geldende artikel 43, §2 van het gecoördineerde decreet, zoals gewijzigd door artikel 166 van het DRO, bepaalde onder meer wat volgt:

“(…)

Gedurende een periode van vijf jaar na de inwerkingtreding van deze bepaling, mogen de gemachtigde ambtenaar bij het verlenen van een gunstig advies, en het college van burgemeester en schepenen van een gemeente die voldoet aan de voorwaarden voorgeschreven in artikel 193, § 1, van het decreet van (...) betreffende de organisatie van de ruimtelijke ordening, bij het verlenen van een vergunning, afwijken van de voorschriften van een gewestplan indien de aanvraag betrekking heeft op :

1° het verbouwen van een bestaand vergund gebouw, met uitsluiting van verkrotte gebouwen, binnen het bestaande bouwvolume;

2° (...);

3° (...);

4° (...);

5° (...);

6° het uitbreiden van een bestaande vergunde woning, met uitsluiting van verkrotte gebouwen. De uitbreiding van een bestaande vergunde woning kan met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van 700 m³. Deze uitbreiding mag de 100 % volumevermeerdering echter niet overschrijden;

7° (...).

De mogelijkheden vermeld in 1° tot en met 6° gelden enkel voor deze gebouwen die gelegen zijn in het agrarisch gebied, het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en/of het parkgebied zoals bepaald in het gewestplan, en die palen aan een openbare weg, niet zijnde een aardeweg, en die voldoende uitgerust is, gelet op de bestaande toestand.

Het aantal woongelegenheden moet beperkt blijven tot het bestaande aantal. De architecturale eigenheid van het bestaande vergunde gebouw moet - ook bij herbouwen - behouden blijven.

Gebouwen bestemd voor woningbouw worden beschouwd als verkrot indien ze voorkomen op de lijst van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen die deel uitmaakt van de inventaris verbonden aan de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen zoals ingevoerd bij decreet van 22 december 1995.

Verbouwen kan slechts worden toegestaan voor zover minstens de volgende elementen worden behouden :

- 60 % van de buitenmuren;

- de dakvorm;

- het aantal bouwlagen.

Indien het behoud van deze elementen binnen de bij de aanvraag voorgestelde werken bouwtechnisch niet kan worden gegarandeerd, wordt de vergunning geweigerd.

“(…)

Al de hierboven vermelde afwijkingen kunnen slechts worden verleend op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. Dit betekent onder meer dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de voorziene verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort. Het naleven van deze voorwaarden moet blijken uit het advies van de gemachtigde ambtenaar.

“(…)”.

Er is pas sprake van een uitbreiding in de zin van het voormelde artikel 43, §2, eerste lid, 6/ van het gecoördineerde decreet wanneer het totale bouwvolume van de bestaande vergunde woning wordt vermeerderd. Dit houdt in dat wanneer er een volumevermeerdering is van een deel van die woning en er

tegelijkertijd een even grote of grotere volumevermindering is van een ander deel ervan, er geen uitbreiding in de zin van de voormelde bepaling voorligt. Het voorgaande geldt evenzeer voor wat de in artikel 43, §2, eerste lid, 1/ van het gecoördineerde decreet gestelde voorwaarde van het verbouwen “binnen het bestaande bouwvolume” betreft. Die voorwaarde houdt enkel in dat de verbouwing niet mag leiden tot een vermeerdering van het bestaande totale bouwvolume.

15. In casu overweegt de verwerende partij in het bestreden besluit wat volgt :

“Overwegende dat uit het stedenbouwkundig-technisch onderzoek blijkt dat betrokken woning deel uitmaakt van een huizengroep bestaande uit een vijftal woningen, een opslagplaats voor meubelen en een loods voor witlofhydrocultuur; dat de aanvraag gesitueerd is langs een voldoende uitgeruste weg; dat het oorspronkelijke gebouw een volume heeft van 1343,35 m³ (1456,75 m³-113,40 m³ van de niet vergunde bergplaats, die als af te breken op het plan wordt aangeduid); dat het project na de verbouwings- en aanpassingswerken een totaal volume van 1324,71 m³ zal beslaan, wat een vermindering van ongeveer 1,4% op het totale bestaande volume betekent, aldus de berekeningen van de architect; dat aan de linkerzijgevel een kopgevel werd voorzien, zodat het dak zadeldakvormig kan afgewerkt worden; dat door deze ingreep een volume-uitbreiding van circa 36,00 m³ zal ontstaan; dat de typologie van het bestaande gebouw wordt behouden, doch dat de dakvorm gedeeltelijk is gewijzigd; dat de gevraagde werken niet in overeenstemming zijn met de voorschriften van het hierboven vermelde artikel 166 waarin duidelijk wordt gesteld dat de uitbreiding van een bestaande vergunde woning met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen slechts kan leiden tot een maximaal bouwvolume van 700 m³, wat in casu niet het geval is; dat betrokken woning zou mogen verbouwd worden, met uitsluiting van verkrotte gebouwen, binnen het bestaande bouwvolume (groter dan 1000 m³), op voorwaarde dat er geen uitbreiding wordt gerealiseerd; dat hier evenwel een uitbreiding van 36,00 m³ wordt gevraagd; dat de aanvraag niet voor vergunning vatbaar is; (...)”.

Uit de voormelde overweging blijkt dat de verwerende partij van oordeel is dat de vergunning niet kan worden verleend omdat er sprake is van een volumeuitbreiding van 36m³. Inzake “het totale bestaande volume” overweegt de verwerende partij daarentegen in het bestreden besluit dat, “aldus de berekeningen van de architect”, er een “vermindering van ongeveer 1,4%” is.

Het bestreden besluit is derhalve gesteund op ogenschijnlijk tegenstrijdige en bijgevolg minstens onduidelijke motieven.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van het besluit van 17 maart 2000 van de Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media waarbij het beroep van Bruno VITS tegen het besluit van 12 januari 1999 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant wordt verworpen en houdende weigering van de vergunning voor het regulariseren van de verbouwing van een woning aan de Balkestraat te Kampenhout, kadastraal bekend sectie B, nr. 243/d.

2. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 173,53 euro.

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

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens