

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 207.999 van 7 oktober 2010
in de zaak A. 188.189/X-13.775.**

In zake: Edward VAN ROMPAY
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Els Empereur
kantoor houdend te 2600 BERCHEM
Uitbreidingstraat 2
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 15 mei 2008, strekt tot de nietigverklaring van “het Besluit van de Bestendige Deputatie van de Provincie Antwerpen van 28 februari 2008 waarbij het beroep van verzoekende partij tegen het Besluit van 21 augustus 2007 van het College van Burgemeester en Schepenen van Sint-Katelijne-Waver waarbij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het regulariseren van de heropbouw van een landhuis op een terrein, gelegen Geleeg 16, sectie B, nrs. 28 C en D, niet wordt ingewilligd en geen vergunning wordt verleend (...)”.

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 Githa Scheppers 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 11 juni 2010.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ive Van Giel, die loco advocaat Els Empereur verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

Auditeur Githa Scheppers 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 8 januari 1976 wordt aan Baudewijn Van Rompay de vergunning verleend voor het verbouwen van een landhuis, gelegen te Sint-Katelijne-Waver, Geleeg, kadastraal bekend sectie B, nrs. 29, 28/a en 30.

Het perceel is volgens het gewestplan Mechelen, vastgesteld bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976, gelegen in agrarisch gebied.

Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

4. Op 22 februari 2007 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoeker bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver een aanvraag in voor de stedenbouwkundige vergunning voor “het verbouwen van een landhuis (regularisatie)”, gelegen te Sint-Katelijne-Waver, Geleeg, kadastraal bekend sectie B, nrs. 28/c en d.

5. Het openbaar onderzoek wordt georganiseerd van 23 april 2007 tot en met 22 mei 2007. Er worden geen bezwaren ingediend.

6. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver verleent op 6 augustus 2007 een gunstig advies over de aanvraag.
7. Op 21 augustus 2007 verleent de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een ongunstig advies over de aanvraag.
8. Op 3 september 2007 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver verzoekers aanvraag ingevolge het voormelde negatief advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.
9. Op 1 oktober 2007 stelt de verzoeker tegen de voormelde weigeringsbeslissing beroep in bij de deputatie van de provincieraad van Antwerpen.
10. Op 15 oktober 2007 handhaaft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver het gunstig advies.
11. Op 28 februari 2008 beslist de deputatie van de provincieraad van Antwerpen verzoekers beroep niet in te willigen.
Dit is het bestreden besluit.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

12. De verwerende partij voert in de memorie van antwoord aan dat de verzoeker geen belang heeft bij de door hem ingeroepen middelen en derhalve evenmin bij het beroep zelf.
13. Hierna zal blijken dat de verzoeker wel degelijk een ontvankelijk middel aanvoert.
De exceptie is ongegrond.

V. Onderzoek van de middelen

A. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

14. De verzoeker roept in een tweede middel de schending in van “artikel 53, § 3, van het Decreet betreffende de ruimtelijke ordening en de stedenbouw gecoördineerd op 22 oktober 1996 (DRO), minstens van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, de formele motiveringsplicht en het motiveringsbeginsel, art. 145bis, § 1, lid 3, DRO, van de goede ruimtelijke ordening en (...) van de beginselen van behoorlijk bestuur, met inbegrip van het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel”:

“Doordat, de bestreden beslissing overweegt dat de decretale norm van 1.000m³ vervat in art. 145bis, §1, lid 3, c), DRO zou worden overschreden hetgeen een impact op de omgeving zou teweegbrengen en vanuit de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet zou kunnen worden aanvaard;

Terwijl, art. 145bis, §1, lid 3, c), DRO niet van toepassing is op onderhavig bouwdoosier, aangezien de oorspronkelijke woning minder dan 1.000m³ groot was, zoals de Deputatie zelf in de bestreden beslissing erkent en bovendien het woongedeelte een volume van 1.000m³ niet overschrijdt, zoals de Deputatie zelf in de bestreden beslissing erkent, zoals voorgeschreven in art. 145bis, §1, lid 1, 6/, DRO en tevens niet wordt gemotiveerd waarom een volume van 1.000m³ een ‘impact op de omgeving’ zou teweegbrengen en vanuit de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet zou kunnen worden aanvaard en welke die ‘impact’ dan wel zou kunnen zijn en de bestreden beslissing dus niet zorgvuldig, redelijk en afdoende is gemotiveerd;

Zodat, de bestreden beslissing artikel 53, §3, van het Decreet betreffende de ruimtelijke ordening en de stedenbouw gecoördineerd op 22 oktober 1996 (DRO), minstens de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, de formele motiveringsplicht en het motiveringsbeginsel, en art. 43, DRO, art. 145bis, §1, lid 3, c), DRO, art. 145bis, §1, lid 1, 6/, DRO, de goede ruimtelijke ordening, en de beginselen van behoorlijk bestuur, met inbegrip van het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel, schendt.

Toelichting bij het tweede middel:

1. De bestreden beslissing maakt onterecht toepassing van de 1.000m³-norm, vervat in art. 145bis, §1, lid 3, c) DRO

Art. 145bis, §1, lid 3, c) DRO bevat volgende voorwaarde waaraan moet worden voldaan opdat art. 145bis van het DRO zou kunnen worden toegepast:

‘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;’

De Deputatie past deze bepaling toe, niettegenstaande het zelf op in de bestreden beslissing erkend dat de oorspronkelijke woning een volume had van minder dan 1.000m³ (...):

‘Het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1.000m³, indien het bestaande bouwvolume meer dan 1.000m³ bedraagt.

Het volume van de herbouwde woning bedraagt 1.102m³ waarvan 836,11m³ voor het woongedeelte en 265,89m³ voor de garage. De oorspronkelijke woning beschikte over een volume van minder dan 1000m³. Door de uitbreiding wordt de decretale norm van 1000m³ overschreden.’

Het is duidelijk en onbetwistbaar dat in de bestreden beslissing toepassing wordt gemaakt van de 1.000 m³, vervat in art. 145bis, §1, lid 3, c) DRO. Deze bepaling is enkel van toepassing indien het bestaande bouwvolume meer dan 1.000m³ bedraagt. Hoewel de Deputatie vaststelt dat de oorspronkelijke woning beschikte over een volume van minder dan 1000m³ (en art. 145bis, §1, lid 3, c) DRO bijgevolg niet van toepassing is op onderhavige vergunningsaanvraag), past de Deputatie deze bepaling in de bestreden beslissing toch toe.

Dit maakt een ernstige schending van art. 145bis, §1, lid 3, c) DRO, dat onterecht werd toegepast, en van art. 145bis, §1, lid 1, 6/, DRO, dat onterecht niet werd toegepast, en een gebrek in de motivering uit.

2. Ondergeschikt: de vergunningsaanvraag beantwoordt aan art. 145bis, §1, lid 1, 6/, DRO

Art. 145bis, §1, lid 1, 6/, DRO bepaalt voor het uitbreiden van een bestaande woning dat de uitbreiding, 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.

Hoewel deze bepaling niet wordt toegepast in de bestreden beslissing, wenst verzoekende partij te doen gelden dat de aanvraag in casu aan deze bepaling voldoet en het maximaal bouwvolume voor uitbreiding van 1.000m³ niet overschrijdt (alook de volumevermeerdering met 100 % niet overschrijdt).

Vooreerst is het onbetwist dat de uitbreiding geen bijkomend bouwvolume (er zijn geen woningbijgebouwen) van 1.000m³ genereert en er geen volumevermeerdering met 100% is overschreden.

Bovendien dient te worden opgemerkt dat het totale woongedeelte 836,11 m³ volume heeft (zoals de Deputatie overigens zelf in de bestreden beslissing erkent), hetgeen dus ook veel lager ligt dan 1.000m³.

De aanvraag overschrijdt dus geenszins de 1.000m³. Door het tegendeel aan te nemen (en bovendien art. 145bis, § 1, lid 3, c) onterecht toe te passen), schendt de bestreden beslissing art. 145bis, § 1, lid 1, 6/, DRO. Tevens maakt dit een gebrek uit inzake de verplichting tot afdoende motivering.

3. Geheel ondergeschikt: een vergunningsaanvraag kan slechts worden geweigerd wegens overschrijding van de 1.000m³-norm indien de goede ruimtelijke ordening hierdoor negatief wordt beïnvloed

Een vergunningsaanvraag kan slechts worden geweigerd wegens overschrijding van de 1.000m³-norm indien de goede ruimtelijke ordening hierdoor negatief wordt beïnvloed.

In casu motiveerde het College van Burgemeester en Schepenen van Sint-Katelijne-Waver in zijn Besluit van 3 september 2007 (...) dat er geen sprake is van een negatieve impact op de goede ruimtelijke ordening en de omgeving en dat de vergunning hierdoor niet zou kunnen worden geweigerd wegens overschrijding van 1.000m³ :

‘het volume van de herbouwde woning bedraagt 1.102m³ waarvan 836,11m³ voor het woongedeelte en 256,89m³ voor de garage. De oorspronkelijke woning beschikte over een volume van minder dan 1.000m³. Vermits door de uitbreiding de decretale norm van 1.000m³ slechts beperkt wordt overschreden

zonder een zware impact te hebben op de omgeving, kan gesteld worden dat er aan deze voorwaarde voldaan werd.'

Maar in de bestreden beslissing stelt de Deputatie: 'door de uitbreiding wordt de decretale norm van 1000m³ overschreden wat een impact op de omgeving kan teweeg brengen en vanuit de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet kan worden aanvaard.'

De Deputatie neemt hiermee een standpunt in dat flagrant in tegenstelling is met het standpunt van het College. Ze stelt dat de overschrijding van 1000m³ een impact op de omgeving kan teweeg brengen en vanuit de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet kan worden aanvaard. Nochtans motiveert de Deputatie nergens waarom dit een impact op de omgeving zou teweeg brengen en waarom dit vanuit de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet kan worden aanvaard. Integendeel blijkt uit de motivering van de beslissing in eerste aanleg door de Gemeente dat de Gemeente wél van mening is dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet overschrijdt.

Zeer omstandig omschrijft het College waarom de huidige inplanting is ingegeven door goede plaatselijke ordening, dat de eindtoestand na herbouwen een betere plaatselijke aanleg oplevert en zich richt naar de omgevende bebouwing en courante inplantingswijzen. De nieuwe inplanting integreert zich immers veel beter in de omgeving dan de oorspronkelijke en levert een betere terreinbezetting en kwalitatief concept op:

'Het perceel is gelegen in een open agrarisch gebied en is via een verharde toegangsweg verbonden met de Donderheide, die deel uitmaakt van de deelgemeente Onze-Lieve-Vrouw-Waver. Deze zone wordt in het op 26 juni 2003 door de bestendige deputatie goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aangeduid als verwevingsgebied voor natuur en landbouw. In de onmiddellijke omgeving bevindt zich nog een recent vergund glastuinbouwbedrijf met bedrijfswoning.

De aanvraag betreft het regulariseren van de heropbouw en uitbreiding van een landhuis op een gewijzigde plaats. De bestaande vergunde woning die zich bevond op het perceel 41G werd afgebroken en heropgericht deels op het perceel 28C, deels op het perceel 28D. De gewijzigde inplanting kan gemotiveerd worden gelet op het feit dat de oorspronkelijke woning gelegen was in een NOG- en een ROG-gebied. Omwille van het feit dat het perceel regelmatig overstroomde, werd de bestaande woning afgebroken en opnieuw opgericht op de hoger gelegen percelen die geen deel uitmaken van een NOG en/of ROG-gebied en bijgevolg overstromingsvrij zijn. Met de inplanting van de nieuwe woning werd ook rekening gehouden met de zuidelijke oriëntatie.

De nieuwe woning werd uitgevoerd met één bouwlaag onder een hellend dak, conform de vergunde woning. De lengte van de voorgevel werd verdubbeld ten opzichte van de bestaande bebouwing om aldus tegemoet te komen aan de gewijzigde woonbehoefte.

Doordat het aantal woonlagen beperkt werd, kon er enkel op die manier uitgebreid worden. De percelen waarop zich de woning bevindt, zijn voldoende groot zodat gesteld kan worden dat de draagkracht niet overschreden wordt.

De woning werd opgericht in klassieke gevelmaterialen om op die manier beter te integreren in deze schaars bebouwde omgeving.'

Zowel het College als de Deputatie stellen terecht dat de loutere overschrijding van de 1.000m³ niet voldoende is om een vergunning op dit punt te weigeren. Tevens is vereist dat de overschrijding onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De Deputatie stelt evenwel zonder motivering dat de overschrijding van 102m³ een impact op de omgeving teweeg zou kunnen

brengen en vanuit de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet zou kunnen worden aanvaard.

De Deputatie motiveert geheel niet, en zeker niet afdoende, waarom het standpunt van het College en van verzoekende partij (zoals vertolkt in de beschrijvende nota en de bijkomende motivering) inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening onjuist zou zijn en waarom er een 'negatieve impact' op de omgeving zou zijn, laat staan welke die impact dan wel zou zijn.

De bestreden beslissing is dan ook niet afdoende en onzorgvuldig gemotiveerd en gaat bovendien uit van een kennelijk onredelijke opvatting van de goede ruimtelijke ordening. Bovendien werd een onjuiste toepassing gemaakt van de 1.000m³-norm, zoals vervat in art. 145bis, § 1, lid 3, c) DRO (dat, zoals hiervóór uiteengezet, onterecht werd toegepast), en art. 145bis, §1, lid 1, 6/, DRO".

Beoordeling

15. Het betoog van de verwerende partij dat "het verzoeker (...) aan een belang ontbreekt (bij dit middel) vermits (hij) verkeerdelijk uitgaat van een fundamenteel verschillend resultaat al naargelang toepassing wordt gemaakt van art. 145 bis, § 1, lid 3, c, dan wel van art. 145 bis, § 1, lid 1, 6/" van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO), terwijl "in beide gevallen (...) het bouwvolume beperkt (is) tot maximum 1.000m³", betreft de grond van de zaak en toont verzoekers gebrek aan belang bij het middel niet aan.

De exceptie wordt verworpen.

16. De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de motiveringswet) bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat deze afdoende moeten zijn. Artikel 6 van dezelfde wet bepaalt dat deze "slechts van toepassing (is) op de bijzondere regelingen waarbij de uitdrukkelijke motivering van bepaalde bestuurshandelingen is voorgeschreven, in zoverre deze regelingen minder strenge verplichtingen opleggen". Uit een en ander volgt dat wat de motiveringsverplichting betreft, de motiveringswet een wet is van suppletoire aard.

Het toentertijd geldende artikel 53, § 3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet) legt aan de deputatie, wanneer zij in beroep uitspraak doet over bouw- en verkavelingsaanvragen, een motiveringsverplichting op die niet

minder streng is dan deze voorgeschreven door de motiveringswet. Het bestreden besluit valt derhalve niet onder de toepassing van de laatstgenoemde wet.

Uit het voorgaande volgt dat de ingeroepen schending van de motiveringsverplichting geacht moet worden enkel te zijn afgeleid uit de schending van het toentertijd geldende artikel 53, § 3 van het gecoördineerde decreet.

17. De verzoeker betwist niet dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de planologische bestemming agrarisch gebied van het betrokken perceel en dat het toentertijd geldende artikel 145bis, § 1 DRO toepassing vindt.

Artikel 145bis, § 1 DRO bepaalde toentertijd wat volgt:

“§1. Voorzover voldaan is aan de voorwaarden in deze paragraaf, vormen de geldende bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen en de algemene plannen van aanleg op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling, door de vergunningsverlenende overheid, van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande gebouwen of bestaande constructies. Deze uitzonderingsbepaling geldt slechts indien de aanvraag betrekking heeft op :

1/ het verbouwen van een bestaand gebouw of een bestaande constructie binnen het bestaande bouwvolume;

2/ 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;

3/ het herbouwen op een gewijzigde plaats van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume op voorwaarde dat het te slopen gebouw getroffen is door een rooilijn, of zich in een achteruitbouwzone bevindt en/of die verplaatsing is ingegeven door redenen van goede plaatselijke ordening, voorzover de eindtoestand na herbouwen een betere plaatselijke aanleg oplevert en zich richt naar de omgevende bebouwing en/of plaatselijk courante inplantingswijzen; de redenen van goede plaatselijke ordening moeten minstens die betere integratie in de al dan niet bebouwde omgeving impliceren, alsmede een betere terreinbezetting en een kwalitatief concept; de naleving van deze voorwaarden moet uitdrukkelijk worden gemotiveerd, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de site;

(...)

6/ 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.

De Vlaamse regering kan hiervoor de nadere regels vaststellen.

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, 1/ tot en met 6/, gelden enkel indien voldaan is aan de volgende voorwaarden :

a) de woning, het gebouw of de constructie is niet verkrót; woningen, gebouwen of constructies worden beschouwd als verkrót 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;
(...)”.

18. Het betoog van de verzoeker dat artikel 145bis, §1, lid 3, c DRO zo moet worden begrepen dat de daarin vervatte “1000m³-norm” enkel geldt indien het oorspronkelijke bouwvolume meer dan 1000m³ bedraagt en derhalve niet indien, zoals te dezen, het oorspronkelijke bouwvolume kleiner is dan 1000m³, kan niet worden bijgetreden. De kwestieuze bepaling moet zo worden begrepen dat het bouwvolume na het herbouwen nooit groter mag zijn dan 1000m³.

19. Uit de stukken van het dossier blijkt dat het bouwvolume van de oorspronkelijke woning 305,20m³ bedraagt en dat het totale bouwvolume na het herbouwen 1102m³ bedraagt, te weten een woongedeelte van 836,11m³ en een daarbij aansluitende garage van 265,89m³. Het totale bouwvolume overschrijdt aldus de in artikel 145bis, §1, lid 3, c DRO vooropgestelde 1000m³-norm. Hetzelfde geldt voor de in artikel 145bis, §1, lid 1, 6/ DRO vooropgestelde 1000m³-norm, die op dezelfde wijze moet worden berekend. De verwerende partij heeft in het bestreden besluit terecht kunnen oordelen dat het maximaal toegelaten bouwvolume van 1000m³ wordt overschreden. Dit motief volstaat om het bestreden besluit te dragen.

20. In zoverre de verzoeker betwist dat het gevraagde de goede ruimtelijke ordening schaadt, heeft zijn middel betrekking op een overtollig motief en kan het niet tot de vernietiging leiden.

Het middel is ongegrond.

B. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

21. De verzoeker roept in een eerste middel de schending in van “artikel 53, § 3, van het Decreet betreffende de ruimtelijke ordening en de stedenbouw gecoördineerd op 22 oktober 1996 (DRO), minstens van de artikelen 2

en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, de formele motiveringsplicht en het motiveringsbeginsel, art. 145bis, § 1, lid 3, DRO, van de goede ruimtelijke ordening en uit de schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, met inbegrip van het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel”:

“Doordat, de bestreden beslissing stelt dat de woning niet zou zijn vergund en bijgevolg niet aan de in art. 145bis, §1, lid 3, b) bepaalde voorwaarde zou zijn voldaan, met name dat de aanvraag betrekking dient te hebben op een woning, gebouw of constructie die hoofdzakelijk vergund is of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;

Terwijl in de bestreden beslissing op zorgvuldige en redelijke wijze diende te worden gemotiveerd waarom de aanvraag niet betrekking zou hebben op een woning, gebouw of constructie die hoofdzakelijk vergund is of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft en diende te motiveren waarom de door verzoeker voorgebrachte argumenten en stukken dit niet zouden aantonen, hetgeen geenszins het geval is;

Zodat, de bestreden beslissing artikel 53, §3, van het Decreet betreffende de ruimtelijke ordening en de stedenbouw gecoördineerd op 22 oktober 1996 (DRO), minstens de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, de formele motiveringsplicht en het motiveringsbeginsel, en art. 43, DRO, art. 145bis, §1, lid 3, DRO, de goede ruimtelijke ordening, en de beginselen van behoorlijk bestuur, met inbegrip van het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel, schendt.

Toelichting bij het eerste middel:

De aanvraag van verzoeker betreft het herbouwen van een woning op een gewijzigde plaats.

Art. 145bis, §1, lid 3, b) DRO bevat volgende voorwaarde opdat art. 145bis van het DRO zou kunnen worden toegepast:

‘b) de woning, het gebouw of de constructie is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft ;’

In casu motiveerde het College van Burgemeester en Schepenen van Sint-Katelijne-Waver in zijn Besluit van 3 september 2007 (...) dat aan deze voorwaarde is voldaan:

‘Op 8 januari 1976 werd een vergunning afgeleverd voor het verbouwen van een landhuis op het perceel 41G en 39B. De werken werden pas aangevat op 1 september 1979. Vermits een vergunning toen slechts 1 jaar geldig was, kunnen we ervan uitgaan dat de uitbreiding van de woning niet vergund is. Verder zien we ook op de schetsen van het kadaster dat de huidige inplanting van de te regulariseren woning slechts vanaf 1980 zichtbaar is op het perceel 28C in plaats van de percelen 41G en 39B. Op basis van de luchtfoto’s en op basis van het huidig inplantingsplan blijkt dat de woning opgericht werd gedeeltelijk op het perceel 28C en gedeeltelijk op het perceel 28D. Er moet dus besloten worden dat de woning op het perceel 41 g en 39B werd opgericht op de percelen 28C en 28D. Vandaar dat de voorliggende aanvraag moet beschouwd worden als het herbouwen van een woning op een gewijzigde plaats. Uit de gegevens van het bevolkingsregister blijkt dat deze woning van 1987 bewoond werd door niet-landbouwers. De woning kan dus aanzien worden als een particuliere woning en is dus vergund voor wat betreft de functie maar niet de inplanting.’

Het standpunt van het College dat de werken in het kader van de vergunning van 8 januari 1976 pas zouden zijn aangevat op 1 september 1979 is onjuist (zie

verder). Wel merkt het College terecht op dat aan de voorwaarde in art. 145bis, §1, lid 3, b) DRO is voldaan. De woning is vergund, de functie is vergund. De inplanting niet, maar de gewijzigde inplanting (met name herbouw van de woning op een gewijzigde plaats) maakte net het voorwerp uit van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

Het betreft immers een aanvraag voor heropbouw op een gewijzigde inplantingsplaats, op grond van art. 145bis, lid 1, 3/, DRO.

Tijdens de hoorzitting voor de Bestendige Deputatie op 26 februari 2008 legde verzoeker een bijkomende motivering neer met stukken (...), waaruit blijkt dat de woning aan deze voorwaarde voldoet:

‘1 / De woning kan wél als vergund worden geacht:

- vergunning 152.187/A afgeleverd op 08 januari 1976 voor Geleeg. (...)
- goedkeuring Gewestplan Mechelen: KB 05 augustus 1976!
- diverse facturen getuigen van een bijna ogenblikkelijke aanvang der werken in 1976: (...)
 - * factuur 10/09/1976 bouwonderneming Lacaille -vorderingsstaat 1- ruwbouw
 - * factuur 15/09/1976 en 21/09/1976 houthandel Gijsbrechts - hout - daktimmer
 - * factuur 30/09/1976 L. Van Dyk - levering hout - daktimmer
 - * factuur 11/10/1976 en 21/10/1976 houthandel Gijsbrechts - onderdak - pannelatten
 - * factuur 15/10/1976 betonfabriek - tegels
 - * factuur 20/10/1976 rolluikenfabriek - planchetten en muurlatten
 - * factuur 19/11/1976 Möbelim - voorschot keuken
 - * factuur 22/11/1976 Vertommen en co - sanitaire toestellen
 - * factuur 24/12/1976 Lacaille - eindafrekening
 - * factuur 01/04/1977 Vandendorp - beglazing
 - * factuur 30/04/1977 Invatral - centrale verwarming
 - * factuur 13/06/1977 en 28/06/1977 G. Van Reusel - vloer en muurtegels
 - * ...
- de melding op het volgformulier van gemeente Katelijne Waver alsof de bouwwerken pas op 1 september 1979 zouden zijn gestart, is volledig foutief en op een verkeerde wijze gereduceerd. Bijgevolg ook de gevolgtrekking (in de weigering van vergunning) als zou de vergunning van 08/01/1976 zijn vervallen. Verder lijkt een bouwtermijn van 20 werkdagen volledig onmogelijk
- de woning werd betrokken in mei 1979, inschrijving in bevolkingsregister op 1 september 1979. (omwille van persoonlijke redenen van de aanvrager)
- vergunning medio oktober 1977 vanwege gemeentebestuur Sint-Katelijne-Waver voor het plaatsen van een ondergrondse mazouttank van 5.400 liter op perceel sectie B nr. 28a. Dit is het hogergelegen perceel! Met advies vanwege de provinciale directeur van stedenbouw. (Het gemeentebestuur en de gemachtigde ambtenaar hadden toen reeds weet van de gewijzigde inplanting) (...)
- 2/ Gewijzigde inplanting:

De woning kan gezien supra als vergund worden geacht. Was de gewijzigde inplanting toentertijd effectief aangevraagd, dan had deze vermoedelijk ook worden goedgekeurd.

- sedert de invoering van de watertoets en de plannen NOG (natuurlijke overstromingsgebieden) en ROG (recent overstromingsgebieden) is 100% duidelijk dat de oorspronkelijke inplanting op kadastrumnummers 39B en 41G binnen een NOG en ROG liggen. Het gezond ‘boerenverstand’ dicteerde toen reeds een heropbouw op een

hogergelegen overstromingsvrij perceel, nl 28C (voorheen 28a) en 28D (voorheen 29). (...)

- de ernst van de overstromingsproblematiek aan de zuidelijke zijde van de Kammarbeek wordt bevestigd door het PRUP 'Retentiezone - Dorpsbeek (Kammarbeek)' te Sint-Katelijne-Waver goedgekeurd mei 2004.
- het gemeentebestuur was correct op de hoogte van de gewijzigde hogergelegen inplanting; cfr. aanvraag mazouttank en waterleiding.
- de gewijzigde inplanting is bijgevolg niet zomaar lukraak en volledig verdedigbaar.

De aanvragers menen met supra elementen en feiten grondig te kunnen aantonen dat de woning wel degelijk vergund is de gewijzigde inplanting kan gesitueerd worden binnen de NOG en ROG problematiek 'avant-la-lettre'.

Met deze bijkomende motivering wordt dan ook aangetoond:

- dat uit onder meer diverse facturen blijkt dat de werken bijna onmiddellijk na het verlenen van de vergunning aanvang hebben genomen;
- dat het door de Gemeente voorgelegde document, waarop staat vermeld dat de werken met betrekking tot de vergunning van 8 januari 1976 zouden zijn aangevangen op 1 september 1979 en zouden voltooid zijn op 20 september 1979 bijgevolg manifest onjuiste gegevens bevat en dat het bovendien kennelijk onredelijk is te veronderstellen dat de woning zou zijn gebouwd in 20 dagen. Bovendien is het document niet ondertekend en is het onduidelijk wie het heeft ingevuld en wanneer.

Wat de inplanting betreft, wordt onder meer meegedeeld dat, indien de gewijzigde inplantingsplaats toen werd gevraagd, deze wellicht zou zijn ingewilligd. De oorspronkelijke inplantingsplaats is immers thans gelegen in een van nature overstroombaar en recent overstromingsgebied (volgens de overstromingskaarten) en wordt verwezen naar het PRUP 'Retentiezone - Dorpsbeek (Kammerbeek)'. De drassige toestand was aldaar blijkbaar toen reeds een probleem voor het bouwen, hetgeen de reden was van de andere inplantingsplaats.

Bovendien was het Gemeentebestuur op de hoogte van de gewijzigde inplanting (onder meer omwille van de aanvraag voor een mazouttank en waterleiding).

Bijgevolg kan niet ernstig worden betwist dat aan de voorwaarde, vervat in art. 145bis, § 1, lid 3, b) van het DRO is voldaan, nu is aangetoond dat de vergunning van 8 januari 1976 minstens vanaf 10 september 1976 (...) werd uitgevoerd en dat de woning bijgevolg vergund is, ook wat de functie betreft.

De gewijzigde inplanting maakt deel uit van de regularisatieaanvraag en is bijgevolg niet relevant in het kader van de beoordeling van de voorwaarde dat het om het herbouwen van een bestaande en vergunde woning op een gewijzigde inplantingsplaats dient te gaan. De woning bestond én was vergund op de oorspronkelijke inplanting. In het kader van huidige aanvraag wordt regularisatie aangevraagd voor de gewijzigde inplanting.

Niettemin wordt in de bestreden beslissing op generlei wijze op deze bijkomende motivering van verzoeker ingegaan (laat staan op de gunstige beoordeling van het College), niettegenstaande niet kan worden betwist dat deze stavingstukken op de hoorzitting werden neergelegd en toegelicht. Dit is een ernstig gebrek in de motivering van de bestreden beslissing.

De bestreden beslissing is dus niet afdoende en zorgvuldig gemotiveerd en berust bovendien op een onzorgvuldige en onjuiste feitengaring, die bovendien geen uitstaans heeft met de goede ruimtelijke ordening. Het is duidelijk dat de bestreden beslissing bovendien een kennelijk onredelijke beoordeling maakt

van de in art. 145bis, §1, lid 3, b) van het DRO vermelde voorwaarde en aldus deze bepaling schendt.

Het eerste middel is gegrond”.

Beoordeling

22. Bij het beoordelen van het tweede middel is gebleken dat de verwerende partij het gevraagde terecht heeft geweigerd wegens het niet voldaan zijn van de in artikel 145bis, § 1 DRO vooropgestelde 1000m³-norm en dat dit motief volstaat om het bestreden besluit te dragen. Het eerste middel heeft betrekking op een overtollig motief, zodat het eventueel gegrond bevinden niet tot de vernietiging van het bestreden besluit kan leiden.

Het middel is onontvankelijk.

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 zeven oktober 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
met bijstand van	
Tiny Temmerman,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Tiny Temmerman

Roger Stevens