

**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK**

**Xe KAMER**

**A R R E S T**

**nr. 208.216 van 19 oktober 2010  
in de zaak A. 187.730/X-13.719.**

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

tegen:

de deputatie van de provincieraad van LIMBURG

---

*I. Voorwerp van het beroep*

1. Het beroep, ingesteld op 2 april 2008, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 31 januari 2008 van de deputatie van de provincieraad van Limburg houdende, eensdeels, de verwerping van het beroep van de verzoeker tegen het besluit van 28 september 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente As waarbij de vergunning wordt geweigerd voor het slopen en weder opbouwen van een woning te As, Kapelstraat 61, kadastraal bekend sectie A, nrs. 492/v/15, 492/w/15 en 492/x/15, en anderdeels, de weigering van de voormelde vergunning.

*II. Verloop van de rechtspleging*

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

Auditeur Barbara Speybrouck heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 21 mei 2010.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Laurent Proot, die loco advocaat Gerald Kindermans verschijnt voor de verzoeker, en Tom Roosen, bestuurssecretaris, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Barbara Speybrouck heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

### *III. Feiten*

3.1. Op 12 juli 2007 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoeker bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente As een aanvraag in tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor “de afbraak en wederopbouw van een woning” op percelen gelegen te As, Kapelstraat 61, kadastraal bekend sectie A, nrs. 492/v/15, 492/w/15 en 492/x/15.

De voormelde percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk gelegen in agrarisch gebied.

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

In de bij de aanvraag horende beschrijvende nota wordt onder meer het volgende gesteld:

“Overeenstemming en verenigbaarheid met de wettelijke en ruimtelijke context :

Op het perceel bevinden zich twee woningen. Afmetingen en foto's zie bouwplannen. Eén van de woningen (de meest linkse woning, gezien vanaf de Kapelstraat) dateert van voor de wetgeving op de stedenbouw. Een kadastraal uittreksel uit 1938 werd ter staving toegevoegd

De tweede woning werd door de vroegere perceeleigenaar wederrechtelijk opgetrokken in 1977-1978.

Hiertegen werd geen proces verbaal opgemaakt.

Overeenkomstig de regelgeving voor zonevreemde woningen wensen wij de bestaande woningen af te breken en een nieuwe woning op te trekken ter plaatse van de oorspronkelijke, oudste, woning.

Gezien de huidige woning erg dicht bij de voorliggende Kapelstraat ligt wensen wij de nieuwe woning verder van de weg in te planten, maar zodanig dat nog steeds  $\frac{3}{4}^{\text{de}}$  van het oorspronkelijk bebouwde oppervlak bebouwd is.

Het volume van de nieuwe woning blijft kleiner dan 1.000 m<sup>3</sup>. Het volume van de woning overschrijdt de 100%-volumevermeerdering niet.

In de woning werd ruimte voorzien voor het inwonen van de vader van de bouwheer zonder dat hierdoor het aantal woongelegenheden wordt verhoogd”.

3.2. De verzoeker dient tevens een aanvraag in tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het “bouwen van een imkerssite” op de betrokken percelen. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente As weigert deze vergunning bij besluit van 28 september 2007. Het beroep van de verzoeker tegen deze weigeringsbeslissing wordt verworpen door de deputatie van de provincieraad van Limburg bij besluit van 31 januari 2008.

3.3. Op 19 juli 2007 verleent het departement Landbouw en Visserij - Duurzame Landbouwontwikkeling Limburg betreffende de aanvraag het volgende ongunstig advies vanuit landbouwkundig oogpunt:

“Deze alleenstaand gelegen inplanting is bijzonder schadelijk voor de open ruimte en de lokale landbouwstructuur. Opwaardering van de residentiële kwaliteit zal in de mate van het mogelijke vermeden worden. Op 26 april 2001 werd over deze inplanting een advies verstrekt (...) betreffende een bouwvallige woning. Ik veronderstel dat de algemene toestand ondertussen niet verbeterd is en nu mogelijk als verkrot moet worden aanzien. De door de aanvrager hier voorgestelde activiteit is geen volwaardige landbouwactiviteit wat dan de enige mogelijkheid is om hier nog te bouwen.

Indien heropbouw mogelijk zou zijn, kan in ieder geval de voorgestelde opwaardering en uitbreiding van het woonvolume tot twee woongelegenheden met een totaal ander uitzicht en karakter van het gebouw, niet aanvaard worden.

Aan de gemachtigde ambtenaar wordt gevraagd de regelgeving van de zonevreemde woningen hier eng te interpreteren en strikt toe te passen. De uiteindelijke juridisch administratieve afweging is zijn bevoegdheid”.

3.4. Tijdens het omtrent de aanvraag gehouden openbaar onderzoek wordt één bezwaarschrift ingediend, dat door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente As gegrond wordt bevonden.

3.5. Bij besluit van 28 september 2007 weigert het college van burgemeester en schepenen de gevraagde stedenbouwkundige vergunning voor het slopen en weder opbouwen van de woning. Daarin wordt onder “Historiek” het volgende aangehaald:

“Overwegende dat in oktober 2006 reeds melding werd gemaakt van herstellingswerken aan de oude woning; dat uit foto’s (gemaakt door de politiediensten) blijkt dat delen van muren werden heropgebouwd; dat stellingen voor de woning werden geplaatst om metselwerken en dakwerken uit te voeren; dat in de oude woning steunpalen werden geplaatst; dat tevens diverse (bouw)materialen werden geplaatst aan en in de woningen;

Overwegende dat op 28/03/2007 een proces-verbaal van vaststelling werd opgemaakt;

Overwegende dat op 25/04/2007 proces-verbaal van vaststelling en stillegging werd opgemaakt;

Overwegende dat reeds in 1998 de woning werd ingeschreven in de lijst van leegstand en verwaarlozing;

Overwegende dat de woning voor het laatst bewoond werd in 1982;

Overwegende dat reeds in 1998 de rechts gelegen onvergunde woning werd ingeschreven op de lijst van de leegstand en verwaarlozing; dat in deze woning nooit een gezin werd ingeschreven”.

3.6. Tegen de voormelde weigeringsbeslissing wordt door de verzoeker beroep ingesteld bij de deputatie van de provincieraad van Limburg. In zijn beroepsschrift doet de verzoeker het volgende gelden:

“Wij hebben deze woning gekocht in de wetenschap dat deze woning niet verkrot was verklaard.

We hebben onmiddellijk na aankoop, als goede huisvader, de nodige instandhoudingswerken uitgevoerd om de woning tegen verval te behoeden.

Wij zijn bereid de tweede woonst welke zich eveneens op het perceel bevindt, af te breken.

Deze woning werd door de vorige eigenaar wederrechtelijk opgetrokken in 1977-1979. Daartegen werd nooit een proces verbaal opgemaakt zodat intussen de verjaringstermijn is ingetreden en dit gebouw feitelijk gedoogd wordt.

Niettemin zijn wij van mening dat de afbraak van beide woningen en het optrekken van één nieuwe woning, binnen de volumennormen geldend voor zonevreemde woningen een verbetering voor de situatie ter plaatse betekent.

De woning werd voorzien op minstens drie kwart van de oppervlakte van de oorspronkelijke woning.

De oorspronkelijke woning was vergund gezien de ouderdom, van voor de wetgeving op de stedenbouw.

Het volume van de woning overschrijdt de 1000 m<sup>3</sup> niet. Evenzeer blijft de volumetoename binnen de normering.

Aanvullend bij dit gegeven is het onze bedoeling onze imkerij hier op professionele basis uit te bouwen. De ambtenaar van het departement Landbouw, dhr. Jozef De Krock beschouwt dit echter niet als een volwaardige landbouwactiviteit ...

Bovendien aanvaardt hij de opwaardering tot twee woongelegenheden niet, ... hoewel het hier de toepassing van het principe van een woning met kangoeroewoning betreft welke duidelijk in het decreet voor zonevreemde woningen als mogelijkheid is voorzien.

De werken welke in afwachting van de opmaak van het bouwaanvraagdossier werd uitgevoerd behelzen in hoofdzaak herstelwerken, herstelling en vervanging van geërodeerde en versleten onderdelen, plaatselijke herstellingen aan het dak...

In de argumentatie van de weigering lezen wij het volgende :

‘Overwegende dat de bestaande woning sedert 1998 voorkomt op de lijst van leegstand en verwaarlozing; dat in de periode vanaf de opname in de

lijst van leegstand en verwaarlozing nooit werken werden uitgevoerd om deze verwaarlozing op te heffen; dat deze verwaarlozing zich in de voorbije 10 jaar heeft verdergezet; ...'

Hiermee wordt ons inziens de waarheid geweld aangedaan wat uit de verdere argumentatie blijkt, waarbij wordt verwezen naar de door ons uitgevoerde werken onmiddellijk na aankoop.

Enerzijds wordt men als eigenaar aangespoord de nodige inspanningen te doen om verkrotting te voorkomen, ... wat wij plichtsgetrouw en uit veiligheidsoverwegingen hebben gedaan, ... anderzijds worden wij voor onze inspanningen nu met de vinger gewezen ...

De argumentatie meldt verder dat er tussen de nieuw ontworpen woning en de bijhorende kangoeroewoning geen directe verbinding bestaat...

Dat de kangoeroewoning de keuken, berging en toegang deelt met de hoofdwoning wordt derhalve niet als een directe verbinding beschouwd. We stellen vast dat daarmee een afwijkende interpretatie wordt gegeven aan het begrip kangoeroewoning”.

3.7. Op 3 december 2007 stelt de 3<sup>de</sup> directie Infrastructuur, Ruimtelijke Ordening, Milieu en Natuur - sectie Ruimtelijke Ordening - Vergunningen van de provincie Limburg een nota op ten behoeve van de deputatie, waarin het beroepschrift ongunstig wordt geadviseerd.

3.8. De hoorzitting vindt plaats op 4 december 2007.

3.9. Op 3 januari 2008 verleent de 4<sup>de</sup> directie Economische Zaken en Internationale Samenwerking - Landbouw/Platteland van de provincie Limburg een advies waarin onder meer wordt gesteld dat “het (...) hier niet (gaat) om een leefbaar en volwaardig landbouwbedrijf en evenmin om een para-agrarische activiteit”. Bovendien wordt gesteld dat de inplanting in het desbetreffend gebied “niet aanvaardbaar” is.

3.10. Bij het bestreden besluit van 31 januari 2008 van de deputatie van de provincieraad van Limburg wordt het beroep van de verzoeker verworpen en wordt geen stedenbouwkundige vergunning verleend.

#### *IV. Onderzoek van de middelen*

##### *A. Enig middel*

##### *Uiteenzetting van het middel*

4.1. In het enig middel voert de verzoeker het volgende aan:

“Het middel is gebaseerd op de schending van art. 145bis § 1 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna genoemd ‘DRO’), van art. 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en op de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en meer in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel;

Doordat in de bestreden beslissing wordt gesteld dat bij vergunde zonevreemde woningen de bestaande bestemming dient behouden te blijven en dat enkel de bestemmingswijzigingen, voorzien in art. 145bis en het bijhorende uitvoeringsbesluit toelaatbaar zijn en dat een kangoeroewoning hierin niet voorkomt, waarbij gesteld wordt dat in 2001 en voordien melding werd gemaakt van het bestaan van bouwvalligheid en het gebouw dus niet meer ressorteert onder toepassingsmogelijkheden van art. 145bis;

Dat verder gesteld wordt dat het karakter en de verschijningsvorm van het bestaande gebouw niet behouden blijven en dat het nieuwe ontwerp vormelijk geen enkele relatie meer heeft met het bestaande gebouw;

Terwijl in de bestreden beslissing geenszins wordt uiteengezet of gemotiveerd om welke reden tot de bouwvalligheid van de woning wordt besloten, gelet op het feit dat niet wordt ingegaan op de diverse adviezen, waarbij de zogenaamde bouwvalligheid nauwelijks wordt gemotiveerd en terwijl hierin gemeld wordt dat de gebouwen opgenomen zijn in de lijst van leegstand en verwaarlozing en geenszins wordt gemotiveerd dat het bestaande gebouw dermate zou vervallen zijn dat het onmogelijk is nog onderhouds- en instandhoudingswerken uit te voeren zonder delen af te breken;

En dat uit het advies van de afdeling Land blijkt dat indien het gebouw als verkrot kan worden aanzien het als onverbouwbaar beschouwd en afgebroken dient te worden, waarbij geenszins wordt ingegaan op het gebrek aan motivering en op de voorwaardelijkheid van deze stellingname en terwijl geen enkel onderscheid wordt gemaakt tussen verkrotting enerzijds en het begrip leegstand en verwaarlozing anderzijds;

Dat op 19 juli 2007 zelfs een ongunstig advies werd verleend door de afdeling Land waarin zonder enige nuance wordt gesteld dat men veronderstelt dat de algemene toestand ondertussen (sinds 2001) niet verbeterd is en nu mogelijk als verkrot moet worden aanzien (...);

Dat het college van burgemeester en schepenen dit als vaststaand feit aanhaalt, terwijl ook het standpunt van de bezwaarindiener wordt ingeroepen als argument, zonder dat er enige concreet onderzoek heeft plaatsgevonden en terwijl de aangehaalde veronderstellingen gewoon als vaststaand gegeven worden geponeerd;

Dat in de bestreden beslissing gewoon verwezen wordt naar foto’s genomen door politiediensten om te oordelen of er sprake is van verkrotting, en uit het feit dat er steunpilaren worden geplaatst, en dat diverse bouwmaterialen werden geplaatst aan en in de woningen;

Dat een dergelijke conclusie genomen werd zonder enige onderzoek of zonder enige motivering, terwijl verwezen wordt naar tekst van de afdeling Land? Die zelf zegt dat het om een veronderstelling gaat, die niet in concreto getoetst werd;

Dat nergens wordt aangetoond dat het vaststaat dat de voorwaarden van art. 145bis van het DORO niet zouden vervuld zijn;

Toelichting bij het middel

De vergunningverlenende overheid heeft bij het beoordelen van vergunningsaanvragen een discretionaire bevoegdheid.

De beslissingen omtrent een aanvraag moeten evenwel de juridische en feitelijke overwegingen vermelden, die aan de grondslag van de beslissing liggen.

Deze motieven moeten bovendien afdoende zijn (om in redelijkheid tot de genomen beslissing te komen).

Verzoeker haalde hiervoor de determinerende beweegredenen aan van de verwerende partij om het beroep niet in te willigen.

Door aldus te motiveren, worden de wettelijke bepalingen geschonden.

Inderdaad wordt in de bestreden beslissing verwezen naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen en naar een zogenaamd onderzoek ter plaatse, waarop geenszins wordt ingegaan en waarvan de stellingnames van het college van burgemeester en schepenen gewoon worden overgenomen zonder deze te onderzoeken.

Dat er inderdaad nooit sprake is geweest van enige verkrotting, doch wel van leegstand en verwaarlozing, hetgeen een totaal ander begrip is en niet overeenkomt met het begrip verkrotting in de materie van de ruimtelijke ordening;

De bestendige deputatie motiveert geenszins waarop zij zich baseert om het standpunt van het college van burgemeester en schepenen te volgen, daar waar dit standpunt geen rekening houdt met het feit dat er nooit enig bewijs werd geleverd omtrent de beweerdde verkrotting van het bestaande gebouw;

Door aldus te handelen schendt de bestendige deputatie overduidelijk de motiveringsplicht en wordt een foutieve toepassing gemaakt van de regelgeving.

Uit de motivering van de bestendige deputatie blijkt overduidelijk dat deze zich volkomen vergist, daar waar gesteld wordt dat er drastische werken aan de woning werden uitgevoerd, waardoor de werken werden stilgelegd, terwijl deze zogenaamde werken niet werden omschreven en volgens verzoeker geen vergunningsplichtige werken inhielden, doch die enkel bedoeld waren om het gebouw in stand te houden;

Dat verder niet werd ingegaan op de doorslaggevende argumenten van verzoeker, zoals aangehaald in het beroepschrift en in zijn motiveringsnota van 4 december 2007, gericht aan de Bestendige Deputatie;

Het blijkt dat de argumentatie die aan de basis ligt van de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen ongenueanceerd en zonder enige motivering gewoon werd overgenomen, hetgeen duidelijk een schending inhoudt van de motiveringsplicht van bestuurshandelingen en schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en meer in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel”.

### *Beoordeling*

4.2. 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 op het vlak van de motiveringsverplichting de motiveringswet van suppletoire aard is.

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 bestendige deputatie wanneer zij in beroep uitspraak doet over stedenbouwkundige aanvragen, een motiveringsverplichting op die niet minder streng is dan deze voorgeschreven door de motiveringswet. Deze beslissingen vallen derhalve niet onder de toepassing van laatstgenoemde wet.

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

4.3. De verwerende partij is, wanneer zij als orgaan van het actief bestuur uitspraak doet over een georganiseerd administratief beroep, om te voldoen aan de op haar rustende motiveringsverplichting, er niet toe gehouden alle door de beroeper ingeroepen argumenten te beantwoorden. Zij kan ertoe volstaan de redenen aan te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de aanvrager mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen en dat de Raad van State de hem opgedragen wettigheidscontrole kan uitoefenen.

4.4. Het wordt niet betwist dat de betrokken percelen volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk gelegen zijn in agrarisch gebied. Het wordt evenmin betwist dat de aanvraag niet in overeenstemming is met dit bestemmingsvoorschrift. De verzoeker beroept zich in zijn aanvraag zelf op “de regelgeving voor zonevreemde woningen”.

4.5. Het toentertijd geldende artikel 145 bis, §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO) bepaalde onder meer 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:

(...)

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;

(...)

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 m<sup>3</sup>; 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 verkrot; woningen, gebouwen of constructies worden beschouwd als verkrot als ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen;
- b) de woning, het gebouw of de constructie is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;
- c) het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1.000 m<sup>3</sup>, indien het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m<sup>3</sup> bedraagt, en het aantal woongelegenheden blijft, zowel bij verbouwen, herbouwen als uitbreiden, beperkt tot het bestaande aantal;

(...)”.

4.6. Het bestreden besluit bevat de volgende ter zake relevante motivering:

“Overwegende dat de gemeente in haar beleidsplannen dit grootschalige open ruimtegebied Rouwmortelsheide als agrarisch kerngebied heeft aangeduid en gesteld dat versnippering en verstoring van dit groot aaneengesloten landbouwgebied door verregaande storende verlinting, bijkomend ruimtebeslag vanuit andere sectoren (lokale bedrijvigheid en recreatie, ...) en niet aangepaste kleinschalige openruimte functies (hobbylandbouw, paardenliefhebberij, ...) zo veel mogelijk moeten worden tegengegaan;

Overwegende dat de bestaande woning een volume heeft van 538m<sup>3</sup>; dat het volume van de bovengrondse constructie van de herbouwde woning ca. 1000m<sup>3</sup> bedraagt; dat het gebouw echter volledig wordt onderkelderd waardoor het volume quasi nogmaals wordt verdubbeld en derhalve het maximale volume van 1000m<sup>3</sup> overstijgt;

Overwegende dat de bestaande woning niet meer als vergund kan beschouwd worden; dat deze woning sedert 1998 voorkomt op de lijst van leegstand en verwaarlozing; dat in de bestaande woning sedert 1982 niemand meer werd ingeschreven volgens de bevolkingsregisters; dat deze woning alzo ruim 25 jaar onbewoond is gebleven; dat de woonbestemming feitelijk is opgeheven; dat deze verwaarlozing zich in de voorbije 10 jaar allicht heeft verdergezet;

Overwegende dat volgens het advies van het college van burgemeester en schepenen na de openbare verkoop van de woning door de huidige eigenaar drastische werken aan de woning werden uitgevoerd; dat de bouwheer stelde dat deze werken voor de veiligheid moesten worden uitgevoerd; dat de werken werden stilgelegd; dat ter plaatse werd vastgesteld dat aan het gebouw vergunningsplichtige werken werden uitgevoerd; dat het dak volledig werd

vernieuwd en er grote delen van het buitenparament werden vervangen; dat deze werken enkel konden uitgevoerd worden onder voorwaarde dat het gebouw niet verkrot was; dat de toestand op het moment van de aanvang der werken niet meer kan worden nagegaan;

Overwegende dat aangezien reeds in 2001 en voordien melding werd gemaakt van het bestaan van bouwvalligheid, dit gebouw niet meer ressorteert onder de toepassingsmogelijkheden van art.145bis;

Overwegende dat het karakter en de verschijningsvorm van het bestaande gebouw niet blijven behouden; dat het nieuwe ontwerp vormelijk geen enkele relatie meer heeft met het bestaande gebouw;

Overwegende dat bij vergunde zonevreemde woningen de bestaande bestemming dient behouden te blijven; dat enkel de bestemmingswijzigingen voorzien in artikel 145bis en het bijhorende uitvoeringsbesluit toelaatbaar zijn; dat een kangoeroewoning hierin niet voorkomt”.

4.7. In zijn middel uit de verzoeker enkel kritiek op de overwegingen met betrekking tot het bouwvallig dan wel verkrot karakter van de te herbouwen woning. Volgens de verzoeker wordt hierbij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente As “ongenuanceerd en zonder enige motivering gewoon (...) overgenomen” en wordt er niet ingegaan op “de doorslaggevende argumenten van verzoeker, zoals aangehaald in het beroepschrift en in zijn motiveringsnota van 4 december 2007”.

4.8. Zoals hierboven reeds uiteengezet, is de verwerende partij, als orgaan van het actief bestuur, niet verplicht op alle argumenten van de verzoeker te antwoorden. De geciteerde overwegingen van het bestreden besluit geven op afdoende wijze de redenen weer waarom de aanvraag wordt geweigerd. Naast het weigeringsmotief aangaande het bouwvallig dan wel verkrot karakter van de te herbouwen woning, bevat het bestreden besluit nog andere weigeringsmotieven, zoals onder meer het overstijgen van het maximale volume van 1000 m<sup>3</sup>, het niet behouden van het karakter en de verschijningsvorm van het bestaande gebouw en de bestemmingswijziging tot kangoeroewoning. Hoewel uit deze motieven blijkt dat evenmin aan de andere toepassingsvoorwaarden van artikel 145bis DRO wordt voldaan, uit de verzoeker in zijn verzoekschrift geen kritiek op deze overwegingen. De argumenten die de verzoeker pas in zijn laatste memorie tegen deze weigeringsmotieven doet gelden, hadden reeds in het verzoekschrift kunnen worden aangevoerd en zijn derhalve onontvankelijk.

Nu deze andere weigeringsmotieven elk op zich reeds volstaan om de weigeringsbeslissing te verantwoorden, is het enig middel gericht tegen een overtoollig motief, zodat het niet tot de vernietiging van het bestreden besluit kan leiden.

4.9. Waar de verzoeker in zijn memorie van wederantwoord stelt dat in de memorie van antwoord van de verwerende partij voor het eerst wordt verwezen naar de nota van 3 december 2007 van de 3<sup>de</sup> directie Infrastructuur, Ruimtelijke Ordening, Milieu en Natuur - sectie Ruimtelijke Ordening - Vergunningen, terwijl daarvan in het bestreden besluit geen melding wordt gemaakt en hij daarvan evenmin in kennis werd gesteld, dient er op te worden gewezen dat deze omstandigheid niet van aard is de wettigheid van het bestreden besluit aan te tasten. Het is de verwerende partij geenszins verboden ter voorbereiding van haar beslissing een beroep te doen op haar diensten om de aanvraag te onderzoeken en daarover een advies op te stellen. Er bestaat voor de verwerende partij geen wettelijke verplichting om deze interne nota aan de verzoeker ter kennis te brengen. Overigens, zoals de verzoeker zelf vaststelt, blijkt uit het bestreden besluit dat de verwerende partij zich dit advies eigen heeft gemaakt.

4.10. Het enig middel wordt verworpen.

## **BESLISSING**

**1. De Raad van State verworpt het beroep.**

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

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

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| Roger Stevens,    | kamervoorzitter, |
| Johan Bovin,      | staatsraad,      |
| Jan Clement,      | staatsraad,      |
| bijgestaan door   |                  |
| Silvan De Clercq, | griffier.        |

**De griffier**

**De voorzitter**

**Silvan De Clercq**

**Roger Stevens**