

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 210.816 van 31 januari 2011
in de zaak A. 189.521/X-13.888.**

In zake : Marc MOREL
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Pascal Mallien
 kantoor houdend te 2000 ANTWERPEN
 Meir 24
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 1 september 2008, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 19 juni 2008 van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen waarbij het administratief beroep van de verzoeker tegen het besluit van 28 december 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg houdende weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een woning gelegen te Heist-op-den-Berg, Hulshoutsesteenweg 30, op een perceel kadastraal bekend sectie D, nr. 331/f, 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.

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

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 1 oktober 2010.

Staatsraad Johan Bovin heeft verslag uitgebracht.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

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

III. Feiten

3.1. Op 13 november 2001 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoeker bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg een aanvraag in tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor de “regularisering van de verbouwing van een bestaande woning + een vergunning voor de uitbreiding van het woongedeelte”, gelegen aan de Hulshoutsesteenweg 30 te Heist-op-den-Berg (Itegem), op een perceel kadastraal bekend sectie D, nrs. 329, 330, 331/f, 331/e, 332 t/m 338.

3.2. Het betrokken perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan Mechelen gelegen in landschappelijk waardevol 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.

3.3. In de bij de regularisatieaanvraag horende nota wordt onder meer het volgende gesteld:

“De verbouwing van de bestaande woning, waarvoor een regularisering wordt aangevraagd, bestaat louter uit instandhoudingswerken, waaronder werken die de stabiliteit van de woning aangaan zoals het vervangen van het dakgebinte en het gedeeltelijk herbouwen van muren en gevels”.

Bij de voormelde nota is een foto gevoegd van een langwerpige (Kempische) hoeve, evenals vier foto's van een nog aan de gang zijnde verbouwing. Daaruit blijkt dat een gedeelte van de oorspronkelijke hoeve is verdwenen en dat twee bijgebouwen werden aangebouwd.

3.4. Op 3 juni 2002 deelt de raadsman van de verzoeker aan het college van burgemeester en schepenen onder meer mede dat “(d)e betreffende stedenbouwkundige vergunningsaanvraag (...) voorlopig als geschorst (mag) beschouwd worden”, dat “(i)n uw zitting van 15 januari 2002 (...) uw schepencollege een ongunstig advies (diende) te formuleren, gelet op het bindend ongunstig advies van Monumenten en Landschappen”, dat “(h)et (...) geen betoog (hoeft) dat de heer Marc MOREL hoe dan ook totaal gewijzigde stedenbouwkundige aanvraagplannen zal indienen, eventueel na tussenkomst van het hoofdbestuur Monumenten en Landschappen” en dat “derhalve (het) geenszins noodzakelijk (is) om het dossier thans te activeren en een beslissing te nemen aangaande de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag”.

3.5. Op 29 juli 2002 brengt de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies uit, waarin hij stelt dat “(e)r (...) geen sluitende uitspraak meer gedaan (kan) worden over het al dan niet verkrot karakter van de oude hoeve” en dat “(d)e beschrijving volgens het PV dd. 25/03/2000 (...) echter een ernstig verval (laat) vermoeden”, waarna hij besluit dat “de aanvraag niet voldoet aan de bepalingen van artikel 145bis van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18/05/1999 en latere wijzigingen, omdat verbouwings- en uitbreidingswerken neerkomen op een volledige vernieuwbouw waarbij het karakter van oorspronkelijke hoeve onherkenbaar is verdwenen”.

3.6. Het college van burgemeester en schepenen neemt van dit ongunstig advies akte doch beslist de gevraagde regularisatievergunning niet te

weigeren “gezien de intrekking van de bouwaanvraag d.d. 03/06/2002 door de advocaat van de aanvrager”.

3.7. Op 11 mei 2007 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoeker bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Heist-op-den-Berg een nieuwe aanvraag in tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor de “verbouwing (van een) woning”, gelegen op hetzelfde perceel.

3.8. In de bij die regularisatieaanvraag horende nota is een foto gevoegd van de oorspronkelijke Kempische hoeve en wordt onder meer gesteld dat “(h)et past (...) de bovenvermelde Kempense hoeve thans aan te passen aan de huidige woningnood” en dat het onroerend goed “het uitzicht (blijft) hebben van een hoeve, aangepast aan de huidige noden”.

3.9. Op 10 december 2007 brengt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een ongunstig advies uit over de aanvraag, waarin hij onder meer stelt wat volgt:

“Verschillende elementen doen besluiten dat geen gunstig gevolg kan worden gegeven aan de aanvraag:

- Het blijkt dat de woning in het verleden reeds verbouwd en uitgebreid werd, maar dat een vergunning hiervoor niet voorhanden is. Een regularisatieaanvraag voor de gevraagde werken werd in 2002 reeds negatief geadviseerd op basis van deskundigenverklaringen die stellen dat niet voldaan werd aan de artikels 145 bis en 100 § 1 van het decreet.
- Heden ligt opnieuw een aanvraag voor verbouwing en uitbreiding van de woning voor. Een recent advies van het Departement Landbouw en Visserij bespreekt de huidige staat van de doening. De beschikbare gegevens uit het vorige dossier getuigen van een zeer slechte bouwfysische staat van het gebouw voor de datum van de eerste aanvraag en dienen te worden meegenomen in de huidige evaluatie. De woning dient als verkrot te worden beschouwd op datum van de eerste aanvraag. Zij ligt bovendien aan een onvoldoende uitgeruste weg, waardoor herbouwen niet mogelijk is.

Er wordt niet voldaan aan de artikels 145 bis en 100 § 1 van het decreet”.

3.10. Bij besluit van 28 december 2007 weigert het college van burgemeester en schepenen de gevraagde regularisatievergunning op grond van het ongunstige advies van de gemachtigde ambtenaar.

3.11. Op 15 februari 2008 stelt de verzoeker beroep in tegen voormeld weigeringsbesluit bij de deputatie van de provincieraad van Antwerpen. In zijn beroepschrift laat de verzoeker onder meer gelden wat volgt:

“5. HET OORSPRONKELIJK VERKROT ZIJN VAN HET ONROEREND GOED

Er is nooit een vaststelling geweest van de burgemeester van de gemeente Heist-op-den-Berg of een hogere administratieve ambtenaar met betrekking tot verkrotting van het onroerend goed te Itegem, Hulshoutsesteenweg 30.

Uit het PV van de lokale politie van 25 maart 2000 meent men toch een verkrotting te kunnen afleiden. Niets is minder waar.

Naar aanleiding van de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning heeft de raadsman van verzoeker nog een brief gericht aan Stedenbouw Antwerpen dd. 7 december 2007, met als bijlage een verslag van architectenbureau Stramien dd. 7 december 2007 dat uitdrukkelijk stelt dat de foto's en teksten bij het PV van 25 maart 2000 geenszins kunnen leiden tot het vaststellen van enige verkrotting.

In casu is er ook nooit enige heffing geweest voor verkrotting.

In ondergeschikte orde is de verkrotting onvoldoende gemotiveerd. In het bindend advies van de gemachtigde ambtenaar wordt immers verwezen naar ‘verschillende deskundige bronnen’. Uiteindelijk wordt er enkel verwezen naar het PV van 25 maart 2000, ontkracht door Stramien”.

3.12. Bij het thans bestreden besluit van 19 juni 2008 van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen wordt het beroep van de verzoeker niet ingewilligd en geen vergunning verleend.

IV. Onderzoek van de middelen

Uiteenzetting van de middelen

4. De verzoeker voert twee middelen aan, welke hij uiteenzet als volgt:

“Eerste middel - Schending van het materiële motiveringsbeginsel, als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in combinatie met

artikel 53 §3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (Coördinatiedecreet) in combinatie met artikel 100 en artikel 145bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de goede ruimtelijke ordening (kortweg DORO) - gemis aan feitelijke grondslag

Eerste onderdeel - het aanwezig zijn van een voldoende uitgeruste weg, overeenkomstig artikel 100 DORO

Doordat artikel 100 §1 DORO vereist dat een stedenbouwkundige vergunning enkel en alleen verleend kan worden, indien het stuk grond alwaar de stedenbouwkundige vergunning wordt voor aangevraagd, gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg. Ongeacht de plaatselijke toestand wordt als minimale uitrusting beschouwd een met duurzame materialen verharde weg, voorzien van een elektriciteitsnetwerk.

Doordat de provincie Antwerpen meent dat het hier om een grond gaat die niet aan een voldoende uitgeruste weg ligt. Dat de provincie Antwerpen hier stelt dat de woning immers slechts bereikbaar is via een toegangsweg van de woning met huisnummer Hulshoutsesteenweg 32 en dat er op de foto's die gemaakt zijn n.a.v. dit plaatsbezoek blijkt dat het hier niet gaat om een voldoende uitgeruste weg;

Terwijl het hier weldegelijk om een voldoende uitgeruste weg gaat. Aan de criteria werd hier duidelijk voldaan.

Dit blijkt duidelijk uit het schrijven van ir. Architect Leroy dd. 8 mei 2008, dewelke alle elementen die ertoe leiden dat het hier om een voldoende uitgeruste weg, één voor één bespreekt:

- '1. Bij het begin van de Hulshoutseweg nr. 30 staat een straatbord met duidelijke vermelding van de huisnummers die zich in de straat bevinden, nl. de huisnrs. 22 t/m 32. Het gaat hier om een gemeentelijk bord van de gemeente Heist-op-den-Berg. Het is duidelijk dat het hier gaat om een uitgeruste weg.
2. We merken eveneens dat de bovengrondse elektriciteitsleiding doorloopt tot op de perceelsgrens van het eigendom van de heer Morel en dat tijdens ons bezoek er werken aan de gang waren voor de TV-aansluit(ing). Bij het bezoek van het laatste huis merkten we op dat ook de waterleiding van Pidpa doorloopt tot het einde van de straat.'

Dat de toegangsweg nooit een probleem heeft gevormd in al die jaren. Dat nu dit plotsklaps als een mogelijke probleem op wordt geworpen is niet ernstig. De toegangsweg is voldoende verhard.

Dat bovendien dient opgemerkt te worden dat de foto's die als bijlage gevoegd zijn bij het bijkomende verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar na de hoorzitting zijn genomen, alvorens de beslissing van de deputatie bij de provincieraad te Antwerpen werd genomen. Het bevat eigenlijk geen foto's van de toegangsweg daar het overduidelijk is dat provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar het onroerend goed heeft trachten te bereiken via een andere weg dan de voorziene openbare weg.

Dat uit het fotoverslag van ingenieur-architect Leroy blijkt dat de Hulshoutsesteenweg zelf een naambord staat van de gemeente Heist-op-den-Berg dat verwijst naar de percelen 26 tot 32. Dat men derhalve geenszins het betrokken perceel, Hulshoutsesteenweg 30, ten kadaster gekend

sectie D, nr. 331F, dient te bereiken via het perceel nr. 32, zoals verkeerd gesteld in het laatste verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Dat betreffende fotoreportage derhalve waardeloos is. Dat het hoofdzakelijk gaat over foto's van het privaat domein van verzoeker en de eigen toegangsweg... wat geenszins relevant is.

Dat er foto's hadden moeten genomen worden van de openbare weg zelf. Deze is duidelijk weergegeven in het laatste verslag van ingenieur-architect Peter Leroy dd. 8 mei 2008 wat onder andere het einde van de toegangsweg verschaft tot en met het perceel Hulshoutseweg 32... dat ook langs de andere kant bereikbaar is. Dienaangaande wordt verwezen naar stuk 9 van de stukkenbundel.

Dat desgevallend de Raad van State of het auditoraat een deskundigenonderzoek zal moeten laten plaatsvinden aangaande de toestandweg, zoals voorzien in art. 20 van het procedurereglement van de Raad van State van 23 augustus 1948, zoals laatst aangepast bij KB van 25 april 2007.

In de mate dat de redenering van de provincie Antwerpen slaat op het al dan niet goed onderhouden zijn van de openbare weg, is een burgerrechtelijke redenering die in deze geen rol speelt. Dat uit de foto's van de provincie Antwerpen enkel en alleen blijkt dat de toegangsweg wel onderhouden is. Dat er verder op te merken valt dat het onderhoud van een kleine openbare weg tot de bevoegdheid van de gemeente behoort en dat verzoeker hierin geen initiatieven dient te nemen. (...)

Betreffende het privaat gedeelte legt artikel 100 §1 DORO geen verdere verplichtingen op.

Dat bovendien niet enkel en alleen aan de minimumvereisten van artikel 100§1 DORO is voldaan, maar dat tevens voor wat betreft de watervoorziening er zich geen enkel probleem stelt.

Dat dit alles logisch is gelet op het reeds van oudsher aanwezig zijn van dit pand, naast een voldoende uitgeruste weg.

Zodat derhalve ook hier blijkt dat de beslissing feitelijke grondslag mist; Het eerste onderdeel van het middel is derhalve manifest gegrond.

Tweede onderdeel - het niet aanwezig zijn van een verkrotte woning en het vergund statuut van de woning - het wel aanwezig zijn van de noodzakelijke voorwaarden om artikel 145bis DORO toe te passen

1.

Doordat overeenkomstig artikel 145bis DORO de geldende bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen en de algemene plannen van aanleg op zichzelf geen weigeringsgrond kunnen vormen bij de beoordeling, door de vergunningsverlenende overheid, van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande gebouwen of bestaande constructies.

Doordat artikel 145bis DORO enkel en alleen kan ingeroepen worden, onder bepaalde voorwaarden.

Doordat de provincie Antwerpen heeft geoordeeld dat twee van die voorwaarden niet vervuld zijn, waarvan de eerste voorwaarde is dat de woning niet verkrot mag zijn.

Doordat in het jaar 2000, op 25 maart, er een PV werd opgesteld, op basis waarvan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in het jaar

2002 stelde dat er geen sluitende uitspraak meer kon gedaan worden of het pand nu al dan niet als krot aanzien diende te worden of niet. De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar vervolgde wel zijn redenering door te stellen dat in dit geval er een ernstig vermoeden bestond dat het om een verkrot pand ging.

Terwijl uit deze verklaring derhalve geenszins blijkt dat het vaststond dat het hier om een verkrot pand ging.

Dat de foto's die aangehecht werden aan het Proces-verbaal van 25 maart 2000 op 7 december 2007 becommentarieerd door ir. architect Peter Leroy van het architectenbureau Stramien. Zijn besluit is als volgt:

‘Uit de mij medegedeelde foto's is het voor mij duidelijk dat er verbeteringswerken dienden uitgevoerd, maar dat men niet kan spreken van een vervallen pand of krot. Ik meen dat dhr. Van Rompaey Jean te streng is geweest in zijn beoordeling. Als architect beoordeel ik dit anders. Vanuit onze stielkennis is dit gebouw wat verwaarloosd, maar best bewoonbaar.’

Dat de term verkrotting in het decreet zelf verder wordt verduidelijkt als het niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen.

Dat gelet op het feit dat ir. Architect Leroy stelt dat het pand bewoonbaar is, het duidelijk moge zijn dat er op dat ogenblik derhalve aan de eisen van stabiliteit werd voldaan.

Dat er bovendien niet uit het oog mag verloren worden dat het decreet tot bepaling van de begroting van 1996 dd. 22 december 1995 een regeling voorziet ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen. Een uitvoeringsbesluit volgde op 2 april 1996.

Dat het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de heffing ter bestrijding van leegstand en verkrotting van gebouwen en/of woningen in artikel 4 vermeldt dat vóór het einde van het derde kwartaal van 1996 en vervolgens voor het einde van het eerste kwartaal van elk jaar het college van burgemeester en schepenen aan het agentschap Wonen-Vlaanderen, een recente lijst van de gebouwen en/of woningen op het grondgebied van de gemeente, die volgens het college leegstaan of verwaarloosd zijn, dient te overhandigen.

Uit geen enkel document blijkt dat deze woning op de lijst werd geplaatst door de gemeente, zelfs niet na de vaststellingen, zoals gedaan op 25 maart 2000. Hieruit kan enkel en alleen afgeleid worden dat de woning niet voldeed aan de voorwaarden om op deze lijst gezet te worden. In het besluit is bovendien een regeling voorzien hoe men een gebouw als verwaarloosd dient te aanzien. Deze formulieren werden nooit opgesteld.

Dat de gemeente op dat ogenblik weldegelijk een beleid voerde dat speciale aandacht hiervoor had, blijkt uit het bindend advies van Monumenten en Landschappen dd. 19 december 2001, ondertekend door de adjunct van de directeur Marc De BORGHER die expliciet melding maakt van andere panden die opgenomen zijn op de lijst van verwaarloosde gebouwen/woningen:

‘Bovendien zou het erg onlogisch zijn om het verbouwd woongedeelte van een hoeve, daar waar de oorspronkelijke schuur reeds geruime tijd verdwenen is, uit te laten breiden terwijl in hetzelfde landschap (hazenstraat) een nog bestaande hoeve die

beschreven wordt in de 'Inventaris van het bouwkundig erfgoed in Vlaanderen', tot krot werd verklaard.'

Het feit dat men dit nu niet meer kan controleren doet niet ter zake. Indien men in het jaar 2000 werkelijk overtuigd was dat het hier om een krot ging, had men ook deze procedure dienen te volgen of had men een architect de nodige vaststellingen dienen te laten doen, of had men minstens foto's dienen te nemen die - volgens een expert architect leiden tot de conclusie van 'krot' in de zin van artikel 145bis DORO, quod certe non.

Terwijl verzoeker meent dat aan deze voorwaarde wel werd voldaan, zodanig dat artikel 145bis DORO in casu had dienen toegepast (...) te worden.

Dat op basis van de bedenkingen van de architect ir. Leroy en op basis van het feit dat het pand nooit tot krot werd verklaard, ook niet na de vaststellingen gedaan op 25 maart 2000, er geen vermoeden van 'krot' kan weerhouden worden. Dit dient immers aangetoond te worden door de overheid zelf, mogelijkheid die men bovendien afdoende heeft gehad, doch nooit gebruikt heeft.

Zodat verzoeker dient vast te stellen dat de motivering in deze feitelijke grondslag mist.

Dat het tweede onderdeel van het middel derhalve manifest gegrond is

Tweede middel - Schending van artikel 195Quinquies DORO en schending van het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in combinatie met artikel 53 §3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (Coördinatie-decreet), artikel 100, artikel 145bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de goede ruimtelijke ordening (kortweg DORO) -

Doordat overeenkomstig artikel 145bis DORO de geldende bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen en de algemene plannen van aanleg op zichzelf geen weigeringsgrond kunnen vormen bij de beoordeling, door de vergunningsverlenende overheid, van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande gebouwen of bestaande constructies.

Doordat artikel 145bis DORO enkel en alleen kan ingeroepen worden, onder bepaalde voorwaarden.

Doordat de provincie Antwerpen heeft geoordeeld dat twee van die voorwaarden niet vervuld zijn, waarvan de tweede voorwaarde is dat de woning hoofdzakelijk vergund dient te zijn of dat de woning geacht vergund dient te zijn, ook wat de functie betreft.

Doordat de provincie Antwerpen meende dat artikel 195 quinquies DORO hier niet van toepassing is.

Terwijl allereerst moet worden gesteld dat het volkomen onjuist is te poneren dat er slechts drie oorspronkelijke muren zijn en alle andere muren nieuw zijn.

Dat opnieuw wordt verwezen naar de fotoreportage van ingenieur-architect Peter Leroy dd. 8 mei 2008, stuk 9 van de stukkenbundel. Er is ook geen enkel proces-verbaal voorhanden waaruit blijkt dat men dergelijke verregaande aanpassingswerken zou hebben uitgevoerd.

Dat opnieuw wordt verwezen naar art. 20 van het procedurereglement van de Raad van State, zoals gewijzigd bij KB van 25 april 2007 om een deskundige aan te stellen teneinde het een en ander vast te stellen. Dit zal het eerste middel des te meer stofferen, in het bijzonder de schending van art. 145bis DORO

Terwijl, in ondergeschikte orde, artikel 195 quinquies duidelijk stelt dat de in artikel 145bis vermelde voorwaarde dat de werken en handelingen gebeuren aan een bestaand vergund of vergund geacht gebouw niet geldt voor vergunningsaanvragen, ingediend vóór 1 februari 2003, voor zover de aanvrager kan aantonen dat de werken of handelingen worden of zijn uitgevoerd aan een gebouw dat bij de aanvang van de werken bestond en geheel of gedeeltelijk vergund was of werd geacht.

Dat er bovendien bij decreet van het Vlaamse parlement van 21 november 2003 nog een tweede lid is ingevoegd in artikel 195 quinquies dat stelt dat het eerste lid ook van toepassing is wanneer de tussen 13 juli 2001 en 1 februari 2003 ingediende aanvraag geweigerd is en een aangepaste aanvraag wordt ingediend om te voldoen aan de voorwaarden gesteld in artikel 145bis.

Dat het duidelijk is dat verzoeker in deze periode een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag heeft ingediend.

Dat het verder duidelijk is dat verzoeker de procedure enkel en alleen heeft ingetrokken, op basis van een bindend negatief advies dat achteraf blijkt gestoeld te zijn op een nietigverklaarde ministeriële beslissing. Dat er immers vooreerst een besluit is genomen van monumenten- en landschappen dat betreffende gebied heeft gekwalificeerd als beschermd landschap bij ministerieel besluit van 1 september 1994, meerbepaald 'de Netevallei te Hallaar en Itegem'. Dat betreffend ministerieel besluit vervolgens pas vernietigd is geworden op datum van 29 juni 2004.

Dat dit alles blijkt uit het ongunstig preadvies van de gemeente Heist-op-den-Berg dd. 15 januari 2002:

'gelet op de ligging in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het vastgestelde gewestplan Mechelen (KB. 05/08/76);

Gelet op de ligging van het perceel in het beschermd landschap dd. 1/09/94 'de Netevallei te Hallaar en Itegem';

Gelet op het bindend ongunstig advies dd. 19.12.2001 van de afdeling monumenten en Landschappen m.b.t. deze aanvraag;'

Dat dit bindend ongunstig advies van Monumenten en Landschap werd gehandhaafd op datum van 16 april 2002 :

'gelet op het feit dat een uitbreiding van het bestaande 'woongedeelte' - hoe dan ook - indruist tegen de doelstellingen van de bescherming als landschap, deel ik u mede dat Monumenten en Landschappen haar ongunstig bindend advies handhaaft en verzoek ik u hiermee tot afbraak van alle constructies op het perceel sectie D nr. 331f'

Dat door nu de beslissing te weigeren op basis van de voorwaarde dat het goed bovendien vergund dient te zijn of geacht vergund dient te zijn, het rechtszekerheidsbeginsel wordt geschonden.

Dat het niet in ogenschouw nemen van een vergunde toestand tot slot tevens het redelijkheidsbeginsel schendt.

Dat immers eerst een vergunning weigeren op basis van een achteraf gebleken onwettige handeling en daarna een vergunning te weigeren door het niet in ogenschouw nemen van de stedenbouwkundige aanvraag van eind 2001, onredelijk is om dit nu als extra vereiste te weerhouden in het kader van het niet-toepassen van artikel 145bis DORO.

Dat het derhalve maar redelijk is dat artikel 195 quinquies nu in deze omstandigheden toegepast dient te worden.

Dat het intrekken op basis van een bindend negatief preadvies immers dient aanzien te worden als de weigering van de stedenbouwkundige vergunning. Op het ogenblik van een bindend negatief advies is er voor de overheid immers geen beweegruimte meer om nog een vergunning te verlenen.

Dat in casu deze tweede bepaling van toepassing is en dat derhalve artikel 195 quinquies weldegelijk van toepassing is.

Zodat artikel 195 quinquies geschonden is.

Zodat de stelling als zou artikel 195 quinquies toch toegepast worden, het redelijkheidsbeginsel en rechtszekerheidsbeginsel schendt, gelet op het vernietigde ministerieel besluit betreffende het beschermd landschap, minstens het motiveringsbeginsel”.

Beoordeling

5. Artikel 145bis, § 1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO), zoals dit van toepassing was op het ogenblik dat het bestreden besluit werd genomen, bepaalt onder meer:

“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 uitzonderingsplanning geldt slechts indien de aanvraag betrekking heeft op:

(...)

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 zijnde 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 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.
(...)”.

6. Aangezien luidens het toentertijd geldende artikel 99, § 1 DRO niemand zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning mag bouwen, op een grond één of meer vaste inrichtingen mag plaatsen, een bestaande vaste inrichting of bestaand bouwwerk mag afbreken, herbouwen, verbouwen of uitbreiden, dient aan de voorwaarde dat het gebouw op het ogenblik van de vergunningsaanvraag niet verkrot mag zijn, te zijn voldaan vooraleer de werken die het voorwerp uitmaken van de vergunningsaanvraag worden uitgevoerd.

Het komt aan de aanvrager toe met bewijskrachtige stukken aan te tonen dat zijn aanvraag voldoet aan de voorwaarden om toepassing te kunnen maken van de uitzonderingsbepalingen van artikel 145bis, § 1, eerste lid DRO, onder meer dat het betrokken gebouw op dat ogenblik, met name vooraleer de werken die het voorwerp uitmaken van de regularisatieaanvraag werden uitgevoerd, voldeed aan de elementaire eisen van stabiliteit. Er anders over oordelen zou deze voorwaarde zinledig maken. Dit blijkt overigens ook uit de parlementaire voorbereiding waarin tijdens de bespreking van de vereiste van het niet verkrot zijn van de woning waarop de zonevreemde verbouwing, herbouwing of uitbreiding betrekking heeft, het volgende werd gesteld :

“De aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning moet zelf bewijzen dat hij aan de voorwaarden voldoet. Volgens de heer Lachaert is het gevolg daarvan dat de aanvrager het best een stabiliteitsstudie bij zijn aanvraag voegt. De administratie kan dan eventueel een tegenbewijs leveren. Als dat tegenbewijs niet is toegevoegd, mag er van worden uitgegaan dat het gebouw aan de stabiliteitsnormen voldoet” (Parl. St. VI. Parl., 2000-2001, nr. 720/4, 48-49).

7. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de oorspronkelijke constructie een Kempische hoeve van het langgeveltype betrof.

Er dient te worden vastgesteld dat de regularisatieaanvragen van de verzoeker geen enkel stuk bevatten op grond waarvan zou kunnen worden aangenomen dat die hoeve, vooraleer de werken die het voorwerp uitmaken van de regularisatieaanvraag werden uitgevoerd, voldeed aan de elementaire eisen van stabiliteit.

8. Het bestreden besluit kon derhalve terecht tot de vaststelling komen dat “de verkrotting van de woning niet meer kan achterhaald worden, daar in 2002 verbouwingen aan de woning zijn gebeurd, zonder vergunning”.

9. Daarenboven blijkt uit de bij de geweigerde regularisatieaanvraag gevoegde bouwplannen dat, zoals in het bestreden besluit wordt overwogen, “slechts 3 muren behouden (zijn) van het oorspronkelijke gebouw”.

Uit de door de verzoeker bij zijn regularisatieaanvraag gevoegde foto's blijkt overigens, zonder dat hierover betwisting kan bestaan, dat een gedeelte van de oorspronkelijke hoeve werd afgebroken en dat tegen het resterende gedeelte twee bijgebouwen werden aangebouwd.

10. In het bestreden besluit wordt dan ook terecht overwogen dat een dergelijke ingreep “tot gevolg (heeft) dat het volledige gebouw nu als niet hoofdzakelijk vergund dient te worden beschouwd”.

11. Tevens dient te worden vastgesteld dat te dezen ook geen toepassing kon worden gemaakt van het toentertijd geldende artikel 195quinquies van voornoemd decreet, dat als volgt luidt:

“De in de artikelen 145bis en 195bis, eerste lid, 3°, vermelde voorwaarde dat de werken en handelingen gebeuren aan een bestaand vergund of vergund geacht gebouw geldt niet voor vergunningsaanvragen, ingediend vóór 1 februari 2003, voor zover de aanvrager kan aantonen dat de werken of handelingen worden of zijn uitgevoerd aan een gebouw dat bij de aanvang van de werken bestond en geheel of gedeeltelijk vergund was of werd geacht.

Het eerste lid is ook van toepassing wanneer de tussen 13 juli 2001 en 1 februari 2003 ingediende aanvraag geweigerd is en een aangepaste aanvraag wordt ingediend om te voldoen aan de voorwaarden gesteld in artikel 145bis of 195bis”.

Het eerste lid van het geciteerde artikel kon niet worden toegepast, omdat in het bestreden besluit geen uitspraak werd gedaan over een aanvraag ingediend vóór 1 februari 2003, maar over de aanvraag ingediend op 11 mei 2007.

Het tweede lid van het geciteerde artikel kon evenmin worden toegepast, al was het maar omdat er voor het betrokken goed geen weigeringsbeslissing werd genomen voor een tussen 13 juli 2001 en 1 februari 2003 ingediende aanvraag. De raadsman van de verzoeker heeft immers met zijn brief van 3 juni 2002 aan het college van burgemeester en schepenen medegedeeld dat, “gelet op het bindend ongunstig advies van Monumenten en Landschappen” de aanvrager “hoe dan ook totaal gewijzigde stedenbouwkundige aanvraagplannen zal indienen” en dat het derhalve niet nodig was “het dossier thans te activeren en een beslissing te nemen aangaande de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag” ingediend op 13 november 2001. Het college van burgemeester en schepenen heeft daarop besloten de gevraagde regularisatievergunning niet te weigeren “gezien de intrekking van de bouwaanvraag d.d. 03/06/2002 door de advocaat van de aanvrager”. De verzoeker heeft daarop op 11 mei 2007 een nieuwe vergunningsaanvraag ingediend, waarover het bestreden besluit uitspraak doet. Het feit dat de verzoeker de oorspronkelijke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning “enkel en alleen heeft ingetrokken, op basis van een bindend negatief advies dat achteraf blijkt gestoeld te zijn op een nietigverklaarde ministeriële beslissing” is ter zake niet relevant.

12. Vermits de voornoemde weigeringsmotieven volstaan om het bestreden besluit te gronden, kan de eventuele gegrondheid van de tegen het derde weigeringsmotief, met name het al dan niet aanwezig zijn van een voldoende uitgeruste weg overeenkomstig het toentertijd geldende artikel 100 DRO (eerste onderdeel van het eerste middel), aangevoerde grieven niet tot de vernietiging leiden.

13. De middelen worden verworpen.

V. Verzoek tot heropening van de debatten

14. Er is geen reden om in te gaan op de vraag van de verzoeker om over te gaan tot een heropening van de debatten enkel en alleen om een uitspraak

van het Hof van beroep te Antwerpen over een herstellvordering ingesteld door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur af te wachten.

BESLISSING

1. De Raad van State verwierpt 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 eenendertig januari 2011, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Greta Scheveneels,	griffier

De griffier

De voorzitter

Greta Scheveneels

Roger Stevens