

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 212.238 van 25 maart 2011
in de zaak A. 191.559/X-14.091.**

In zake : 1. Johny SCHOENAERS
 2. Margaretha BEYENS
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Chris De Nyn en Jeroen Pinoy
 kantoor houdend te 1840 LONDERZEEL
 Oudemanstraat 25/3
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

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

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 20 februari 2009, strekt tot de
nietigverklaring van het besluit van 23 december 2008 van de Vlaamse minister
van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening houdende inwilliging van
het beroep ingesteld door het college van burgemeester en schepenen van de stad
Diest en door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en houdende
vernietiging van de beslissing van 17 januari 2008 van de deputatie van de
provincieraad van Vlaams-Brabant waarbij Johny Schoenaers en Margaretha
Beyens de vergunning wordt verleend voor het regulariseren van het verbouwen
van een bestaande hoeve op een perceel gelegen te Diest, Asdonkstraat,
kadastraal bekend sectie L, nrs. 327/m en 327/l.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 193.179 van 11 mei 2009 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoekende partijen hebben een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

Auditeur Tom De Waele heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben een verzoek tot voortzetting van het geding ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 17 december 2010.

Staatsraad Johan Bovin heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Inge Vande Gucht, die loco advocaat Chris De Nyn verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Filip van Dievoet, die loco advocaat Michel van Dievoet verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Tom De Waele 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. De verzoekende partijen zijn eigenaar van een hoevegebouw, gelegen aan de Asdonkstraat te Diest, kadastraal bekend sectie L, nrs. 327/m en 327/l.

3.2. De betrokken percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan Aarschot-Diest gelegen in natuurgebied.

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

3.3. De eerste verzoeker heeft op 8 november 2004 een stedenbouwkundige vergunning verkregen om het gebouw te verbouwen binnen het bestaande volume.

3.4. Bij proces-verbaal van 18 januari 2006 stelt de bevoegde ambtenaar ter plaatse vast dat bouwwerken in strijd met de voormelde stedenbouwkundige vergunning werden uitgevoerd, meer bepaald:

“Deze vergunning voorzag een houten roostering met OSB-panelen als vloer voor de eerste verdieping. Heden stel ik vast dat er betonnen welfsels zijn gebruikt.

De rechter zijgevel van de woning en ongeveer 1/3 van de achtergevel zijn volledig herbouwd.

De bestaande garage tegen de rechter zijgevel van de woning is volledig afgebroken en vervangen door een nieuwbouw.

Een gedeelte van de oorspronkelijke gemetste funderingen is vervangen door betonnen funderingen.

De afgeleverde vergunning voorzag geen herbouwen van muren of herbouwen van de garage.

De nok van het dak ligt ongeveer 50 cm hoger dan de oorspronkelijke nok”.

3.5. Op 26 oktober 2006 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Diest een aanvraag in strekkende tot “het regulariseren van de

verbouwingswerken aan een bestaande hoeve, het wijzigen van de dakbedekking en de plaats van de inbuizing van de gracht”.

3.6. Bij besluit van 30 april 2007 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Diest de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

3.7. Bij besluit van 17 januari 2008 willigt de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant het beroep van de verzoekende partijen in om de volgende redenen:

- “- er is voldaan aan de toepassing van de uitzonderingsbepalingen van art. 145bis van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, de aanvraag betreft een verbouwing binnen het bestaande bouwvolume;
- het betreft een historische woning op een perceel dat historisch reeds aan het omliggende natuurgebied onttrokken was;
- de verbouwing gebeurt met respect voor de landelijke omgeving en het eenvoudige karakter van de woning”.

3.8. Zowel de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar als het college van burgemeester en schepenen van de stad Diest stellen tegen deze beslissing beroep in bij de bevoegde Vlaamse minister.

Op 3 september 2008 vindt een hoorzitting plaats in aanwezigheid van de eerste verzoeker, een technisch raadgever en de raadsman van een verzoekende partijen.

3.9. Bij het bestreden besluit van 23 december 2008 willigt de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening de beroepen in en weigert de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

Dit besluit is gemotiveerd als volgt:

“Overwegende dat het terrein van de aanvraag volgens het gewestplan Aarschot-Diest, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 november 1978, gelegen is in een natuurgebied; dat overeenkomstig artikel 13 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen de natuurgebieden, die de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen,

rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden omvatten, bestemd zijn voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu, dat in die gebieden enkel jagers- en vissershutten mogen worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk;

Overwegende dat voor het gebied van de aanvraag geen bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat; dat het terrein niet gelegen is in een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling; dat wegens het ontbreken van enig gedetailleerd ordeningsplan de vergunningverlenende overheid voorliggende aanvraag dient te evalueren aan de hand van de gebruikelijke inzichten en noden betreffende de goede aanleg van de plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan;

Overwegende dat de voor deze aanvraag relevante beschouwingen als volgt kunnen worden samengevat:

1° De voorgelegde aanvraag betreft volgens de aanvraagdocumenten de regularisatie van het verbouwen van een bestaande hoeve. Op 8 november 2004 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het verbouwen van deze hoeve. De aanvraag betrof het aanpassen van raam- en deuropeningen, het metselen van een gevelsteen voor de bestaande gevels, het opmetselen van nieuwe binnenwanden en de inrichting van het gebouw.

De ‘verbouwing’ werd evenwel uitgevoerd in strijd met de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning. Op 18 januari 2006 werd door het agentschap Inspectie RWO een proces-verbaal opgesteld voor het uitvoeren van bouwwerken niet conform met de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning. De werken werden stilgelegd. De aanvrager stelt in zijn beroepsschrift aan de deputatie dat door het wijzigen van de vensteropeningen en de kwaliteit van de muur de stabiliteit van het gebouw in het gedrang kwam en dit gedeelte van de gevel (de oostelijke zijgevel en 1/3 van de noordelijke gevel) diende te worden gesloopt en dat de toestand van de bestaande houten roostering te slecht was en het behoud ervan onverantwoord zou zijn geweest.

De garage aan de oostelijke zijgevel van het hoofdgebouw werd afgebroken en heropgebouwd, de oostelijke zijgevel van het hoofdgebouw werd afgebroken en heropgebouwd over de volledige hoogte, de achtergevel van het hoofdgebouw werd over ongeveer 1/3 van de lengte afgebroken en heropgebouwd, de westelijke zijgevel werd deels heropgebouwd, de raamopeningen werden anders uitgevoerd dan op de oorspronkelijke vergunning voorzien, de vloeren en hun draagstructuur werden verwijderd en vervangen door betonnen welfsels, de dakstructuur werd verwijderd en vervangen, waarbij de nokhoogte werd verhoogd met ongeveer 50 centimeter, de schouwen werden heropgemetst. Het is de bedoeling van de aanvrager om het gebouw af te werken met een grotendeels rieten dak (2/3 riet, 1/3 boomse pannen, donkergrijs). De gevels werden voorzien van een voorzet handvorm gevelsteen, het buitenschrijnwerk wordt voorzien in geschilderd hout.

2° Het terrein van de aanvraag is gelegen in het westen van de stad Diest, ten noordoosten van het centrum van de deelgemeente Molenstede, op de hoek van de Eikelenberg en de Asdonkstraat, 2 voldoende uitgeruste

lokale gemeentewegen. De omgeving van het terrein wordt gekenmerkt door de belangrijke natuurwaarden ervan. Het terrein is gelegen op de rand van de vallei van het Zwart Water en aan de voet van de Ekelenberg of Eikelenberg. De vallei van het Zwart Water, aan de overzijde van de Asdonkstraat maakt deel uit van het Habitatrictlijngebied BE2400014 Demervallei. De Eikelenberg, en meer specifiek ook alle aan het terrein aanpalende percelen, werden geselecteerd als een VEN-gebied. Het terrein zelf, op het gebouw en de voortuinstrook na, is op de biologische waarderingskaart ingekleurd als biologisch waardevol gebied, de Asdonkstraat is ingekleurd als een complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen. Bebouwing komt in de ruimere omgeving eerder beperkt en geïsoleerd voor. De onmiddellijke omgeving van het terrein wordt gekenmerkt door bebouwing van de Eikelenberg op de noordelijk en westelijk aanpalende percelen en akkers in de vallei van het Zwart Water ten zuiden en zuidoosten van het terrein. In het noordoosten bevinden zich verder langs de Asdonkstraat nog 2 geïsoleerde woningen. Bij deze woningen werden volgens de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur van het agentschap Inspectie RWO ook bouwovertredingen vastgesteld en geverbaliseerd.

3° Bij een terreinbezoek werd vastgesteld dat de plannen niet overeenstemmen met de werkelijk uitgevoerde toestand. Met name in de noordelijke gevel werd een groter gedeelte metselwerk afgebroken en heropgebouwd dan aangeduid op de plannen. Ook een deel van de westelijke kopgevel werd heropgebouwd, wat niet vermeld wordt op de plannen. Hierdoor wordt met de aanvraag de indruk gewekt dat de verbouwingen aan de lange noordelijke gevel eerder beperkt blijven en dat de westelijke kopgevel integraal bewaard bleef, wat dus geenszins klopt. De voorgelegde aanvraag dient dan ook alleen al omwille van deze, voor de beoordeling belangrijke, onnauwkeurigheden geweigerd te worden.

4° Met betrekking tot bestaande gebouwen in natuurgebied kunnen de uitzonderingsbepalingen van artikel 145bis en 195bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening toegepast worden. Deze uitzonderingsbepalingen zijn bij deze concrete aanvraag beperkt, aangezien de aanvraag gelegen is in een natuurgebied, wat beschouwd wordt als een ruimtelijk kwetsbaar gebied. Algemeen bepaalt artikel 145bis dat de bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen en de algemene plannen van aanleg op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordelingen door de vergunningverlenende overheid van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor ondermeer het verbouwen van bestaande gebouwen binnen het bestaande bouwvolume. Hiertoe dienen een aantal voorwaarden vervuld te zijn. Artikel 195bis stelt dat de vergunningverlenende overheid bij het verlenen van een gunstig advies kan afwijken van de voorschriften van een plan van aanleg indien de aanvraag betrekking heeft op het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit van een bestaande, vergunde woning, gebouw of constructie, met uitsluiting van verkrotte woningen, gebouwen of constructies.

De aanvrager werd bij voorafgaande besprekingen met de stad Diest en het agentschap R-O Vlaanderen op de hoogte gebracht van de heersende regelgeving. Tijdens deze besprekingen, op 16 december 2003 en 2 maart

2004, werd, zowel volgens de stad Diest als volgens het agentschap R-O Vlaanderen, uitdrukkelijk gesteld dat de verbouwingswerken niet verder konden gaan dan voorgesteld in het eerste ontwerp en niet mochten leiden tot een feitelijke herbouw.

In de voorgelegde aanvraag werd de oostelijke kopgevel, met een oppervlakte van ongeveer 31 m² afgebroken en heropgebouwd, evenals alle muren van de garage, met een oppervlakte van ongeveer 31 m², ongeveer 7 strekkende meter van de achtergevel (ongeveer 25m²) en ongeveer 2 m² van de westelijke kopgevel. In alle gevels werden nog verschillende raamen deuropeningen gewijzigd en werden de muren ondermetseld. Dit betekent dat in het totaal ongeveer 95 m² van het totaal van 194 m² van de oppervlakte van de dragende buitenmuren werd vervangen, of bijna 50%. Ongeveer 50% van de dragende buitenmuren werden bewaard. Daar bovenop werden alle binnenmuren, ook de dragende, vervangen, werden de houten vloeren en hun draagstructuur vervangen door betonnen welfsels, werd het volledige dak en de dakstructuur vernieuwd en werden de funderingen over een grote oppervlakte vernieuwd. Dit alles laat toe te besluiten dat de ingrepen niet langer als loutere verbouwingen kunnen bestempeld worden maar eerder het karakter van een herbouwen hebben gekregen. Herbouwen van een bestaand gebouw in een natuurgebied behoort niet tot de mogelijkheden van artikel 145bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

Gelet op het voorgaande dient de vraag gesteld te worden of de woning niet verkrot was op het ogenblik van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. In de nota van toelichting bij de regularisatieaanvraag wordt gesteld dat bij de uitvoering van de verbouwingswerken werd vastgesteld dat bepaalde onderdelen van het gebouw zich in veel slechtere staat bevonden en onvoldoende stabiliteit kon gegarandeerd worden, dat het wijzigen van de vensteropeningen de achtergevel aanzienlijk verzwakte en het om deze reden onverantwoord werd geacht bepaalde te zwakke delen van het gebouw te behouden. Bijkomend werd gesteld dat de houten roostering te sterk aangetast was en werd vervangen door een betonnen roostering en dat de garage, aangebouwd aan de woning, structureel onstabiel was waardoor het totale slopen zich opdrong. In zijn beroepschrift voor de deputatie stelt de aanvrager zelf dat door het wijzigen van de vensteropeningen en de kwaliteit van de muur de stabiliteit van het gebouw in het gedrang kwam en dit gedeelte van de gevel (de oostelijke zijgevel en 1/3 van de noordelijke gevel) diende te worden gesloopt en dat de toestand van de bestaande houten roostering te slecht was en het behoud ervan onverantwoord zou zijn geweest. De eigenaar stelt met andere woorden zelf vast dat de woning niet voldeed aan de elementaire eisen van stabiliteit en dat ze om deze reden diende herbouwd te worden.

5° De voorgelegde aanvraag impliceert ontegensprekelijk ook een volumevermeerdering. Voor wat betreft de verhoging van de nok stelt de aanvrager dat de dakstructuur (helling en hoogte) werden behouden maar dat er isolerende panelen aangebracht zullen worden en een dakbedekking in stro, waarbij de totale dikte met ongeveer 50 centimeter verhoogd zal worden. Dit is echter contradictorisch met de ingediende plannen en de vaststellingen bij het plaatsbezoek. Boven op de nieuwe welfselvloer werd een ringbalk met een hoogte van 20 à 30 centimeter geplaatst en de

dakhelling werd steiler uitgevoerd (van ongeveer 36° naar 39°), wat tot een verhoging van het gehele dak heeft geleid. De toepassing van een strodak zal deze verhoging nog vergroten. Een verhoging van de dakstructuur met 50 centimeter over een totale oppervlakte van ongeveer 140 m² heeft, zonder de volumevermeerdering ten gevolge van het voorzetmetselwerk en van de verdikking van de dakbedekking in stro meegerekend, een volumevermeerdering met zo'n 70 m³ tot gevolg. Deze volumevermeerdering vindt zijn oorzaak niet in een technische noodwendigheid maar in een vergroting van het nuttige volume van de zolderruimte door het hoger aanzetten van de dakstructuur en het verhogen van de nokbalk. Uitbreidingen aan woningen in natuurgebied vallen eveneens buiten de uitzonderingsbepalingen van artikel 145bis.

De voorgelegde aanvraag is in strijd met de planologische voorschriften van het gewestplan, de werken vallen buiten de uitzonderingsbepalingen van artikel 145bis en 195bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Verdere opportunitetsafwegingen kunnen er dan ook niet in resulteren dat er voorbij kan gegaan worden aan de vermelde legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

6° De aanvraag behelst ook de regularisatie van een inbuizing van de baangracht ter hoogte van de Asdonkstraat. Een bestaande inbuizing van 5,80 meter lang, vlakbij de hoek met de Eikelenberg en een inbuizing van 5 meter lang, langs de Eikelenberg, worden weggenomen. De resterende inbuizing langs de Asdonkstraat, met een lengte van ongeveer 19 meter wordt naar het oosten toe verlengd met een nieuwe inbuizing van 10,80 meter, zodat de totale lengte van deze inbuizing op ongeveer 29,80 meter komt. Deze aanvraag valt onder toepassing van de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelven van grachten, baangrachten en niet-gerangschikte onbevaarbare waterlopen, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 7 februari 2007 (Belgisch Staatsblad 28 februari 2007). Deze verordening bepaalt in artikel 4 dat het overwelven of inbuizen van grachten, baangrachten en niet-gerangschikte onbevaarbare waterlopen vergunningsplichtig is en dat een vergunning slechts kan verleend worden indien de overwelving of inbuizing strikt noodzakelijk is om toegang te krijgen tot een aanpalend perceel. De toegang en dus de overwelving of inbuizing kan maximaal 5 meter breed zijn en per perceel is niet meer dan 1 toegang vergunbaar. Om uitzonderlijke redenen die de aanvrager moet motiveren met dwingende technische argumenten kan een vergunning tot overwelving of inbuizing worden gegeven voor een ander doel dan het verlenen van toegang of kan afgeweken worden van de maximum breedte van 5 meter of van het maximum van 1 toegang per perceel. In de voorgelegde aanvraag wordt nergens een motivatie met dwingende technische argumenten gegeven om een totale inbuizing van 29,80 meter te vergunnen. De verwijdering van een bestaande inbuizing betekent niet dat een heraanleg elders mogelijk is. Voor de nieuwe overwelving is het maximum van 5 meter van toepassing. De aanvraag is dan ook in strijd met de provinciale stedenbouwkundige verordening.

7° In bijkomende orde wordt vastgesteld dat de verschijningsvorm van het gebouw door het wijzigen van de dakhelling en de dakbedekking in riet

ingrijpend gewijzigd wordt. In de aanvraag wordt gesteld dat de vormgeving en materiaalkeuze voortvloeien uit de zorg om het gebouw zijn authentieke karakter uit de jaren 1950 terug te geven. De motivering van de aanvrager kan echter niet bijgetreden worden. Nergens in het dossier wordt een bewijsstuk toegevoegd dat aantoont hoe het gebouw er vóór 1960 uitzag. Op 2 bijgevoegde foto's die volgens de opschriften dateren uit de jaren 1940 is een langsgevelhoeve te zien met een dakbedekking in pannen en enkele raam- en deuropeningen. De deuropeningen komen niet overeen met de ingediende plannen, de ramen hebben geen luiken en de plint is niet voorzien in blauwe hardsteen maar in een cementering met steenmotief.

Overwegende dat de overheid zorg moet dragen voor een kwalitatieve woonomgeving vanuit de plicht opgelegd in artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen; dat het standpunt van de gemeente en van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar kan bijgetreden worden; dat het in eerste instantie tot de bevoegdheid van de gemeente behoort om te waken over de goede ruimtelijke ordening van haar grondgebied; dat er geen redenen zijn om de motivering van de gemeente te heroverwegen; dat de ingediende plannen onnauwkeurig opgemaakt zijn en niet de werkelijk uitgevoerde toestand weergeven; dat het project in strijd is met de planologische voorschriften van het gewestplan en met de provinciale stedenbouwkundige verordening; dat de aanvraag om die redenen dan ook niet in aanmerking komt voor afgifte van een stedenbouwkundige vergunning”.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

4.1. In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan “van de artikelen 145bis en 195bis van het Decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, alsook schending van het motiveringsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel”.

Zij zetten dit middel uiteen als volgt:

“A.1. Geen herbouwen, doch verbouwen en instandhoudingswerken in de zin van artikel 145bis, §1, eerste lid, 1° en 195bis, eerste lid, 3° van het Decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening

A.1.1. De relevante bepalingen

Artikel 145bis, §1 van het Decreet organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt:

‘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;

(...)

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 1000 m³, indien het bestaande bouwvolume meer dan 1000 m³ bedraagt, en het aantal woongelegenheden blijft, zowel bij verbouwen, herbouwen als uitbreiden, beperkt tot het bestaande aantal;

(...)

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, 2° tot en met 6°, gelden niet voor de recreatiegebieden en de ruimtelijk kwetsbare gebieden, behoudens de parkgebieden. Onder de ruimtelijk kwetsbare gebieden worden verstaan de groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuureservaten, natuurontwikkelingsgebieden, parkgebieden, bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde of belang, grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling en de ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op de plannen van aanleg, alsook de beschermde duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangewezen krachtens het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen. Onder recreatiegebieden worden de gebieden voor dagrecreatie, gebieden voor verblijfsrecreatie en de ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op de plannen van aanleg verstaan.’

Artikel 195bis van hetzelfde Decreet bepaalt:

‘De vergunningverlenende overheid en/of, met toepassing van artikel 193, § 2, de gemachtigde ambtenaar bij het verlenen van een gunstig advies, kunnen afwijken van de voorschriften van een plan van aanleg indien de aanvraag betrekking heeft op:

(...)

3° het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit van een bestaande vergunde woning, gebouw of constructie, met uitsluiting van verkrotte woningen, gebouwen of constructies. Onder instandhoudings- en

onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van een woning, gebouw of constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door ingrepen, die betrekking hebben op de constructieve elementen. Daaronder wordt onder meer verstaan het vervangen van dakgebinten en het gedeeltelijk vervangen van de bestaande buitenmuren of de draagstructuur.

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

(...)'

Het goed van verzoekende partij is gelegen in natuurgebied, zodat het valt onder artikel 145bis en 195bis van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de ruimtelijke ordening.

Wanneer voldaan is aan drie voorwaarden (niet verkrot, vergund of geacht vergund en volume beperkt tot 1000 m³) en de aanvraag heeft betrekking op het verbouwen van een bestaande constructie, dan vormen de geldende bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen en de algemene plannen van aanleg op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van de aanvraag.

Wanneer een gebouw in natuurgebied gelegen is en niet verkrot is, mag het verbouwd worden.

A.1.2. Motivering bestreden beslissing

De bestreden beslissing meent dat er in casu geen sprake is van verbouwen, maar van herbouwen.

Zij baseert zich hiervoor op het gegeven dat de oostelijke kopgevel met een oppervlakte van ongeveer 31 m² werd afgebroken en heropgebouwd, evenals de muren van de garage, ongeveer 7 strekkende meter van de achtergevel en ongeveer 2m² van de westelijke kopgevel.

Verder werden in de gevels verschillende raam- en deuropeningen gewijzigd en werden de muren ondermetseld.

De bestreden beslissing komt tot de conclusie dat 50% van de dragende buitenmuren bewaard werden, terwijl een andere 50% werd vervangen.

De binnenmuren, alsook de houten vloeren en hun draagstructuur werden vervangen door betonnen welfsels. Eveneens werden de funderingen deels vernieuwd, evenals het dak en de dakstructuur.

(...)

A.1.3. Instandhoudings- en onderhoudswerken geen herbouwen

Artikel 195bis bepaalt:

‘De vergunningverlenende overheid en/of, met toepassing van artikel 193, § 2, de gemachtigde ambtenaar bij het verlenen van een gunstig advies, kunnen afwijken van de voorschriften van een plan van aanleg indien de aanvraag betrekking heeft op:

(...)

3° het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit van een bestaande vergunde woning, gebouw of constructie, met uitsluiting van verkrotte woningen, gebouwen of constructies. Onder instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van een woning, gebouw of constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door ingrepen, die betrekking hebben op de constructieve elementen. Daaronder wordt onder meer verstaan het vervangen van dakgebinten en het gedeeltelijk vervangen van de bestaande buitenmuren of de draagstructuur.'

De door verzoekende partij uitgevoerde en beoogde werken hebben enkel de stabiliteit van de woning tot doel.

Het enkele feit dat bepaalde delen van het gebouw zoals de toppen van de kopgevels, het hermetsen van een derde van de achtergevel, het hermetsen van de binnenmuren en het vervangen van de houten vloeren door betonnen welfsels kan niet leiden tot de conclusie dat het gebouw werd herbouwd.

Instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit van een bestaande vergunde woning, gebouw of constructie, kunnen vergund worden in afwijking van de voorschriften van een plan van aanleg.

Artikel 195bis van het Decreet van 18 mei 1999 omschrijft instandhoudings- en onderhoudswerken als 'werken (...) die het gebruik van een woning, gebouw of constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door ingrepen, die betrekking hebben op de constructieve elementen.'

Vervolgens wordt er een opsomming gegeven van welke werken beschouwd kunnen worden als instandhoudings- en onderhoudswerken: 'onder meer verstaan het vervangen van dakgebinten en het gedeeltelijk vervangen van de bestaande buitenmuren of de draagstructuur'.

Deze opsomming is duidelijk niet limitatief, doch slechts exemplatief, hetgeen ontegensprekelijk blijkt uit het gebruik van het woord 'onder meer'.

Het is evenmin uitgesloten dat verscheidene van de opgesomde stabiliteitswerken worden uitgevoerd, zoals blijkt uit het gebruik van het woord 'of'.

Wanneer slechts een van de in het artikel opgesomde werken uitgevoerd zou mogen worden om onder toepassing van artikel 195bis van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de ruimtelijke ordening te vallen, diende er in de tekst het voegwoord 'en' gebruikt te worden.

De aangevraagde vergunning heeft betrekking op het uitvoeren van instandhoudings- en onderhoudswerken dewelke essentieel zijn voor de stabiliteit van de woning.

Als dusdanig vallen zij wel degelijk binnen het toepassingsgebied van artikel 195bis, eerste lid, 3° van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de ruimtelijke ordening.

Door anders te beslissen miskent de beslissing de artikelen 145bis en 195bis van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de ruimtelijke ordening.

A.2. Geen verkrotting

A.2.1. De bestreden beslissing

Het bij huidig verzoekschrift aangevochten Ministerieel Besluit stelt zich vervolgens de vraag of op basis van de uitgevoerde werken niet kan beslist worden dat de woning verkrot was op het ogenblik van de bouwaanvraag.

Het meent hiervoor steun te vinden in de nota van toelichting die gevoegd werd bij de regularisatieaanvraag.

‘Gelet op het voorgaande dient de vraag gesteld te worden of de woning niet verkrot was op het ogenblik van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. In de nota van toelichting bij de regularisatieaanvraag wordt gesteld dat bij de uitvoering van de verbouwingswerken werd vastgesteld dat bepaalde onderdelen van het gebouw zich in veel slechtere staat bevonden en onvoldoende stabiliteit kon gegarandeerd worden, dat het wijzigen van de vensteropeningen de achtergevel aanzienlijk verzwakte en het om deze reden onverantwoord werd geacht bepaalde te zwakke delen van het gebouw te behouden. Bijkomend werd gesteld dat de houten roostering te sterk aangetast was en werd vervangen door een betonnen roostering en dat de garage, aangebouwd aan de woning, structureel onstabiel was waardoor het totale slopen zich opdrong. In zijn beroepschrift voor de deputatie stelt de aanvrager zelf dat door het wijzigen van de vensteropeningen en de kwaliteit van de muur de stabiliteit van het gebouw in het gedrang kwam en dit gedeelte van de gevel (de oostelijke zijgevel en 1/3 van de noordelijke gevel) diende te worden gesloopt en dat de toestand van de bestaande houten roostering te slecht was en het behoud ervan onverantwoord zou zijn geweest. De eigenaar stelt met andere woorden zelf vast dat de woning niet voldeed aan de elementaire eisen van stabiliteit en dat ze om deze reden diende herbouwd te worden.’

(...)

A.2.2. Kritiek op de bestreden beslissing: geen verkrotting

Vooreerst dient vastgesteld te worden dat de bestreden beslissing de vraag of er sprake van verkrotting is niet expliciet beantwoordt.

Teneinde van een verkrot gebouw te kunnen spreken, moet ontegensprekelijk vaststaan dat er van verkrotting sprake was; in het andere geval moet immers beslist worden dat de woning in kwestie niet verkrot was.

Er wordt door de Minister verwezen naar de nota van toelichting van verzoekende partij gevoegd bij de regularisatieaanvraag.

Hierin werd gewezen op het feit dat bij het uitvoeren van de vergunde werken vastgesteld werd dat een aantal elementen van de woning er slechter aan toe waren dan aanvankelijk gedacht en dat het uitvoeren van de vergunde werken op bepaalde punten de stabiliteit van de woning in het gedrang kon brengen.

Teneinde een stabiliteitsprobleem te vermijden, diende overgegaan te worden tot vernieuwing van een aantal onderdelen van de woning.

Hieruit kan uiteraard niet afgeleid worden dat de woning verkrot was.

Artikel 145bis, §1, derde lid, a) van het Decreet van 18 mei 1999 bepaalt dat woningen, gebouwen of constructies beschouwd worden als verkrot als ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen.

Hiermee wordt bedoeld dat de volledige woning als een geheel moet voldoen aan de eisen van stabiliteit. Deze bepaling mag geenszins geïnterpreteerd worden als zou elk afzonderlijk onderdeel op zichzelf voldoende stabiel moeten zijn.

In de gunstige beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen dd. 08/11/2004 werd nog beslist:

‘(...)

-Overwegende dat de aanvraag betreft het verbouwen van een bestaande hoeve (opgericht 1850-1875) zonder volumeuitbreiding.

-Overwegende dat binnen het bestaande volume herschikking wordt uitgevoerd van de ruimtes en in de gevels worden raamopeningen aangepast.

-Overwegende dat de bestaande dakbedekking wordt vervangen.

-Overwegende dat de aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek en dat er geen bezwaren zijn ingediend.

-Overwegende dat voldaan wordt aan art. 145bis §1 dat de woning niet is verkrot en wordt verbouwd binnen het bestaande volume.

(...)

-Overwegende dat het ingediend ontwerp in harmonie is met zijn omgeving en de goede ruimtelijke ordening van het omliggende gebied niet in het gedrang brengt.’

(...)

Het is pas bij de uitvoering van bepaalde werken dat er een onstabiele situatie aan bepaalde onderdelen van het gebouw werden vastgesteld.

Ook bij recente gebouwen of nieuwbouw in opricht(ing) kan er naar aanleiding van werken, aan bepaalde delen een instabiele situatie ontstaan, dewelke hermeten noodzakelijk maakt.

Zeker bij verbouwingswerken kunnen onvoorziene situaties ontstaan die niet gekend waren op het ogenblik van de voorafgaande vergunningsaanvraag.

In een gelijkaardig geval (verbouwen van een woning in natuurgebied) motiveerde het Hof van Beroep te Gent op 20/05/2005:

‘Het is immers eigen aan verbouwingen dat de constructieve implicaties niet altijd vooraf kunnen worden ingeschat zodat in functie van de instorting van het dak en het ontdekken van een grotere vetusteit dan voorzien, een gewijzigde uitvoering zich opdringt.

De vergunning om te verbouwen verleend in functie van een welbepaald en goedgekeurd plan slaat dan ook niet enkel op de werken die zichtbaar kunnen afgeleid worden uit een vergelijking tussen de plannen betreffende de bestaande en de nieuwe toestand; maar tevens op al wat krachtens de constructieve noodwendigheden en op grond van de regels van de bouwkunst is vereist.’

(...)

Het is vanzelfsprekend dat een eventueel zwakke dragende structuur van een gebouw bij herstel en restauratie van oude gevels wordt versterkt met een betonskelet.

Dit is trouwens ook hetgeen de Dienst Onroerend Erfgoed van de Overheid doet bij de restauratie van waardevolle gebouwen.

De Bestendige Deputatie motiveerde terzake terecht:

‘Aangaande het vervangen van de houten vloer door een welfselvloer kan geen bezwaar geopperd worden. De deputatie is van oordeel dat het vervangen van een gedeelte van de buitenmuren niet tot gevolg heeft dat de aanvraag een herbouw betreft en dat het voorstel als een verbouwing dient beoordeeld te worden.’

(...)

Het standpunt gehanteerd in het bestreden Ministerieel Besluit miskent de bouwtechnische realiteiten en getuigt van kennelijke onredelijkheid.

Het gegeven dat er op bepaalde punten verstevigingswerken werden uitgevoerd, kan niet leiden tot de conclusie dat de hoeve geheel werd herbouwd, dan wel dat zij verkrot was op het ogenblik van het indienen van de eerste vergunningsaanvraag.

Op het moment van de eerste aanvraag, alsook op heden voldoet de woning aan de elementaire eisen van stabiliteit en kan ze niet beschouwd worden als verkrot.

A.3. Geen volumevermeerdering gerealiseerd

A.3.1. De bestreden beslissing

De bestreden beslissing meent dat er een volumevermeerdering van 70 m³ is opgetreden, hetgeen onaanvaardbaar wordt geacht:

‘De voorgelegde aanvraag impliceert ontegensprekelijk ook een volumevermeerdering. Voor wat betreft de verhoging van de nok stelt de aanvrager dat de dakstructuur (helling en hoogte) werden behouden maar dat er isolerende panelen aangebracht zullen worden en een dakbedekking in stro, waarbij de totale dikte met ongeveer 50 centimeter verhoogd zal worden. Dit is echter contradictorisch met de ingediende plannen en de vaststellingen bij het plaatsbezoek. Boven op de nieuwe welfselvloer werd een ringbalk met een hoogte van 20 à 30 centimeter geplaatst en de dakhelling werd steiler uitgevoerd (van ongeveer 36° naar 39°), wat tot een verhoging van het gehele dak heeft geleid. De toepassing van een strodak zal deze verhoging nog vergroten. Een verhoging van de dakstructuur met 50 centimeter over een totale oppervlakte van ongeveer 140 m² heeft, zonder de volumevermeerdering ten gevolge van het voorzetmetselwerk en van de verdikking van de dakbedekking in stro meegerekend, een volumevermeerdering met zo’n 70 m³ tot gevolg. Deze volumevermeerdering vindt zijn oorzaak niet in een technische noodwendigheid maar in een vergroting van het nuttige volume van de zolderruimte door het hoger aanzetten van de dakstructuur en het verhogen van de nokbalk. Uitbreidingen aan woningen in natuurgebied vallen eveneens buiten de uitzonderingsbepalingen van artikel 145bis.’

(...)

A.3.2. Kritiek op de bestreden beslissing: geen volumevermeerdering

Uit de bouwplannen blijkt dat de bestaande dakstructuur (helling en hoogte dakgebinte) wel degelijk behouden bleven, en dit in tegenstelling tot hetgeen beweerd wordt in de bestreden beslissing.

Inderdaad kan het om reden van stabiliteit hermetsen van de top van de kopgevels verkeerdelijk de indruk wekken dat de kopgevels en het dak werden verhoogd - quod non.

De ringbalk werd op de nieuwe welfselvloer gegoten. Het gieten van een ringbalk hetzij direct op het opgaand metselwerk hetzij op de betonnen vloer, heeft enkel tot doel de druk van het dak gelijkmatiger te verdelen op het opgaand metselwerk. Het is slechts een alternatief voor het plaatsen van onderbroken betonbalken boven deuren en vensteropeningen.

In het geval van oude en zwakke muren is een dergelijke methode noodzakelijk.

De gegoten ringbalk heeft geen enkele invloed op de hoogte van het opgaand metselwerk noch op de hoogte van het dak.

Verder werd er, om te voldoen aan de hogere normen wat betreft isolatie, op de dakstructuur isolerende panelen aangebracht.

Tot slot draagt ook het beoogde rieten dak bij tot de beperkte verhoging van de nokhoogte.

Het is door de aanwezigheid van deze isolerende panelen, alsook door de dikte van het rieten dak dat de totale dikte van het dak verhoogd is, en de nokhoogte zou toenemen met ongeveer 0,50m.

Op dit ogenblik werd het rieten dak nog niet uitgevoerd en is er dan ook geenszins sprake van een verhoging van de nok met 0,50m.

Al deze ingrepen, met name de ringbalk en de isolerende panelen, zijn enerzijds ingegeven (...) door bouwtechnische noodzaak en anderzijds door strengere isolatie-eisen en hebben geen enkele invloed gehad op het nuttig volume onder het dakvlak aan de binnenzijde.

De Bestendige Deputatie besliste hieromtrent volledig terecht en gemotiveerd:

‘Voor wat betreft de verhoging van de nok stelt de aanvrager dat de dakstructuur (helling en hoogte) werd behouden maar dat er isolerende panelen aangebracht werden, waarbij de totale dikte verhoogd werd. Het is evident dat dergelijke panelen geen dikte van een halve meter hebben. Op de plannen is af te lezen hoe er bovenop de nieuwe welfselvloer een ringbalk werd geplaatst (20-30cm hoog) en de helling iets steiler werd (van ca 36° naar 39°), wat ook blijkt uit het fotomateriaal van tijdens de werken, met de aanzet van het nieuwe dak. De toepassing van een strodak zal deze verhoging nog vergroten. De voorgestelde verhoging heeft dus betrekking op een technische ingreep, waarbij er geen bijkomende nuttige oppervlakte in de woning is ontstaan. Naar analogie van een technisch werk zoals het plaatsen van een nieuwe gevelsteen rondom een constructie, kan deze ingreep niet als een uitbreiding beschouwd worden.’

(...)

Ten onrechte besliste de Minister dat er in deze sprake was van volumevermeerdering en miskende hij de bepalingen van artikel 145bis van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

A.4. Conclusie

Gelet op hetgeen hoger uiteengezet werd, kunnen de door verwerende partij aangehaalde motieven niet leiden tot de afwijzing van de aanvraag.

De bestreden beslissing baseert zich immers op een foute lezing van de artikelen 145bis en artikel 195bis van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

Eveneens worden de feitelijke omstandigheden fout weergegeven of ingeschat en wordt er geen rekening gehouden met de technische noodwendigheden van een verbouwing.

Door aldus te motiveren en te oordelen schendt de bestreden beslissing de artikelen 145bis en artikel 195bis van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, het motiveringsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel”.

4.2. In de memorie van antwoord repliceert de verwerende partij dat uit de stukken van het dossier blijkt dat de verzoekende partijen wel degelijk hebben herbouwd met bovendien een vermeerdering van het bouwvolume, dat de foto's in dit verband “ontluisterend” zijn en de stellingname van de verzoekende partijen volledig ontkrachten, dat de term “nuttige ruimte” niet (meer) dienend is, dat er geen bewijzen voorliggen voor de bewering dat er constructieve noodwendigheden zouden zijn geweest om te doen wat de verzoekende partijen hebben gedaan en dat de betrokken minister nergens beslist dat het gebouw verkrot zou zijn geweest.

4.3. De verzoekende partijen stellen in de memorie van wederantwoord nog dat het bij verbouwingen “altijd te verwachten” is dat enkele dragende elementen onvoldoende stabiel blijken te zijn en dat het vervangen of gedeeltelijk heropmetsen zich opdringt, dat herbouwen een volledige sloop veronderstelt en dat er voor het plaatsen van een gevelsteen geen volumebeperkingen gelden en dat dit kan gebeuren als instandhoudings- en onderhoudswerk dat betrekking heeft op de stabiliteit.

Beoordeling

4.4. In het middel betogen de verzoekende partijen dat de toentertijd geldende artikelen 145bis en 195bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO), alsmede het motiverings- en het redelijkheidsbeginsel geschonden zijn, nu de bevoegde Vlaamse minister volgens hen ten onrechte heeft geoordeeld dat de te regulariseren werken neerkomen op herbouwen, dat het gebouw als verkrot moet worden beschouwd en dat een volumevermeerdering werd gerealiseerd.

4.5. Uit de hiervoor onder het randnummer 3.9 geciteerde overwegingen van het bestreden besluit blijkt dat de bevoegde Vlaamse minister het beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en van het college van burgemeester en schepenen van de stad Diest heeft ingewilligd en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning heeft geweigerd op grond van meerdere motieven.

4.6. In het eerste middel betwisten de verzoekende partijen de motieven waarin wordt geoordeeld dat de werken te kwalificeren zijn als een herbouw, dat uit de uitgevoerde werken en de beweerde noodzaak daartoe blijkt dat het eerder bestaande gebouw verkrot was, alsook dat het volume van het gebouw is toegenomen.

4.7. In de uitoefening van de hem opgedragen wettigheidscontrole is de Raad van State niet bevoegd, wat betreft de beoordeling van de kwalificatie van de aanvraag, met name of deze het regulariseren van een verbouwing betreft, dan wel van het herbouwen van een gebouw, zich in de plaats te stellen van de bevoegde administratieve overheid. De Raad van State is enkel bevoegd na te gaan of de bevoegde administratieve overheid op grond van een correcte feitenvinding in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de uitgevoerde werken dienen te worden beschouwd als een herbouw, waarvoor in natuurgebied geen vergunning kan worden verleend.

4.8. In het bestreden besluit worden de verschillende werken en ingrepen opgesomd die de verzoekende partijen hebben uitgevoerd en wordt uit het geheel van deze gegevens besloten dat de initiatieven die de verzoekende partijen hebben genomen “niet langer als loutere verbouwingen kunnen bestempeld worden maar eerder het karakter van een herbouwen hebben gekregen”.

De verzoekende partijen betwisten de feitelijke gegevens waarop de beslissing is gesteund als zodanig niet, maar zij houden voor dat het gaat om instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit van het gebouw. Ingevolge de tenuitvoerlegging van de eerder

verkregen stedenbouwkundige vergunning kwamen volgens hen stabiliteitsproblemen aan het licht, die noodzaakten dat werd overgegaan tot de uitvoering van de reeks werken en ingrepen die in het bestreden besluit worden opgesomd.

Gegeven de ingrepen die de verzoekende partijen in overtreding van en in strijd met de verkregen vergunning hebben uitgevoerd en die in de motivering van het bestreden besluit worden uiteengezet, dient te worden vastgesteld dat het oordeel dat de aanvraag geen verbouwing en evenmin instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit, zoals bedoeld in artikel 195bis DRO, betrof, niet kennelijk onredelijk is.

Zoals overigens ook blijkt uit de parlementaire voorbereiding van het oorspronkelijke voorstel van decreet, kunnen de laatstbedoelde werken hoogstens toelaten een zonevreemd gebouw te bewaren “zoals het is”, m.a.w. het betreft renovatiewerken, gericht op het herstel in de oorspronkelijke staat” (Parl. St. Vl. Parl. 2000-2001, nr. 720 - 1, 4), hetgeen te dezen niet het geval is nu uit de gegevens van de zaak blijkt dat onder meer ongeveer de helft van de dragende buitenmuren, alle dragende binnenmuren en de draagstructuur van de vloeren werden vervangen, de funderingen en het volledige dak werden vernieuwd.

In zoverre het gebouw als geheel inderdaad instabiel dreigde te worden, kan de overheid in redelijkheid oordelen dat daaraan niet meer kan worden verholpen door een verbouwing, maar enkel door een herbouw.

Uit het voorgaande blijkt dat het oordeel dat de verzoekende partijen eerder herbouwd dan verbouwd hebben en dat de werken evenmin kunnen worden beschouwd als instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit, steun vindt in de elementen van het dossier en niet kennelijk onredelijk is.

4.9. De verzoekende partijen betwisten in het middel ook de “vraag” die in het bestreden besluit wordt gesteld naar de verkrotte staat van het gebouw voor de uitvoering van de werken.

In tegenstelling tot wat de verwerende partij stelt in de memorie van antwoord, betreft het wel degelijk mede een dragend motief van de genomen beslissing. Er wordt immers uiteengezet dat in de toelichtingsnota bij de aanvraag

en in het beroepschrift bij de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant door de verzoekende partijen werd gesteld dat bij de uitvoering van de werken is gebleken dat er zich een aantal stabiliteitsproblemen voordeden en dat “de eigenaar (...) met andere woorden zelf vast(stelt) dat de woning niet voldeed aan de elementaire eisen van stabiliteit en dat ze om deze reden diende herbouwd te worden”.

Zoals blijkt uit hetgeen voorafgaat, betreffen de stabiliteitsproblemen waarmee de verzoekende partijen te maken kregen bij het uitvoeren van de werken kennelijk geen plaatselijk lokaliseerbaar probleem, maar situeerde het probleem zich bij meerdere gevels, de draagstructuur van de vloeren, de funderingen, het dak,

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen in het middel lijken voor te houden, kwam het wel degelijk in de eerste plaats henzelf als aanvragers toe om afdoende het bewijs te leveren dat het betrokken gebouw (vóór de werken, gezien het een regularisatieaanvraag betreft) geen verkrot gebouw was. Deze bewijslast rustte des te meer op hen, nu zij aanspraak maken op de toepassing van een uitzonderingsbepaling, die van strikte toepassing is.

Indien, zoals in casu, door de aanvrager wordt beweerd dat de beoogde verbouwing onmogelijk was gebleken en dat het tijdens de uitvoering van de werken vanuit constructief oogpunt noodzakelijk bleek om steunmuren en andere delen van het gebouw opnieuw op te trekken, kan niet worden voorgehouden dat het oorspronkelijke gebouw wel stabiel en niet verkrot was.

In de gegeven omstandigheden kon terecht worden geoordeeld dat “de eigenaar (...) met andere woorden zelf vast(stelt) dat de woning niet voldeed aan de elementaire eisen van stabiliteit”.

4.10. Ten slotte betwisten de verzoekende partijen in het middel het motief dat met de werken een volumevermeerdering van minstens 70 m³ is, of zal worden, gerealiseerd.

De verzoekende partijen betwisten niet dat krachtens artikel 145bis, § 1, vierde lid DRO een volumevermeerdering in ruimtelijk kwetsbaar gebied als natuurgebied hoe dan ook niet vergunbaar is.

Dat de door de verzoekende partijen genoemde ingrepen, met name het gieten van een ringbalk en het aanbrengen van isolerende panelen, ingegeven zouden zijn door een “bouwtechnische noodzaak” en door “strengere isolatie-eisen”, neemt niet weg dat er inderdaad een volumetoename wordt gecreëerd.

Zoals de verwerende partij terecht opmerkt, doet het er daarbij niet toe of met de ingrepen al dan niet “nuttige” ruimte wordt toegevoegd, nu dit begrip niet (meer) in de regelgeving in verband met zonevreemde vergunningen voorkomt.

Aangezien artikel 145bis, § 1, vierde lid DRO elke volumevermeerdering in ruimtelijk kwetsbare gebieden, zoals natuurgebied, uitsluit, wordt op grond van de in het bestreden besluit gedane feitelijke vaststellingen met betrekking tot volumevermeerdering terecht geoordeeld dat de aanvraag ten gevolge van de uitbreiding van het oorspronkelijke volume niet kan worden ingewilligd met toepassing van de uitzonderingsbepaling van artikel 145bis DRO.

4.11. Het middel is derhalve in al zijn onderdelen ongegrond.

B. Overige middelen

Uiteenzetting van de middelen

4.12. In het tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van het motiverings-, het redelijkheids- en het vertrouwensbeginsel, alsook het “verbod van willekeur” en wordt betwist dat de verschijningsvorm van het gebouw wijzigingen zou ondergaan, dat de ingediende plannen onnauwkeurig zouden zijn en dat de goede ruimtelijke ordening zou worden aangetast.

4.13. In een derde middel betwisten de verzoekende partijen dat de bouwplannen een inbreuk zouden vormen op artikel 4 van de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelven van grachten,

baangrachten en niet-gerangschikte onbevaarbare waterlopen en voeren zij in dat verband ook een schending van het redelijkheidsbeginsel aan.

Beoordeling

4.14. Uit de beoordeling van het eerste middel is gebleken dat terecht werd geoordeeld dat de aanvraag in strijd is met de planologische voorschriften van het geldende gewestplan en dat de werken buiten de toepassing vallen van de uitzonderingsbepalingen van de artikelen 145bis en 195bis DRO. Deze motieven volstaan om het bestreden weigeringsbesluit te verantwoorden.

4.15. De motieven van het bestreden besluit die in het tweede en in het derde middel worden betwist, dienen derhalve te worden beschouwd als overtoollige motieven. De eventuele gegrondheid van deze middelen kan derhalve niet tot de vernietiging van het bestreden besluit leiden. Zij worden dan ook als niet-ontvankelijk verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwierpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 700 euro, elk voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vijftientwintig maart 2011, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

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

De griffier

De voorzitter

Tiny Temmerman

Roger Stevens