

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 214.035 van 22 juni 2011
in de zaak A. 190.570/X-13.979.**

In zake : Peter DE HEN
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Gerald Kindermans
 kantoor houdend te 3870 HEERS
 Steenweg 161
 bij wie woonplaats wordt gekozen
 en
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Vincent Gilot
 kantoor houdend te 3500 HASSELT
 Paul Bellefroidlaan 12

tegen :

1. de deputatie van de provincieraad van LIMBURG
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Christian Lemache
 kantoor houdend te 3800 SINT-TRUIDEN
 Tongersesteenweg 60
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 4 december 2008, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 2 oktober 2008 van de deputatie van de provincieraad van Limburg houdende de niet-inwilliging van het beroep van Peter De Hen tegen het besluit van 12 juli 2005 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wellen waarbij de vergunning wordt geweigerd tot regularisatie van de verbouwing van een vierkantshoeve tot woonhuis met handelspand/degustatieruimte en hoefvetoerisme aan de Langestraat 25 te Wellen, kadastraal bekend sectie A, nr. 204/f.

II. Verloop van de rechtspleging

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

Auditeur Barbara Speybrouck heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 18 maart 2011.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Caroline Kindermans, die loco advocaten Gerald Kindermans en Vincent Gilot verschijnt voor de verzoekende partij, en bestuurssecretaris Inge Willems, die verschijnt voor de eerste 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. Het bestreden besluit heeft betrekking op het perceel dat is gelegen aan de Langstraat 25 te Wellen en dat kadastraal bekend is onder sectie A nr. 204/f.

Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 vastgestelde gewestplan Sint-Truiden-Tongeren is dat perceel voor de eerste 50 meter gelegen in woongebied met landelijk karakter en, voor het overige, in agrarisch gebied. Het perceel is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

Het betrokken perceel is gelegen langs de gewestweg N777.

4. Op 9 februari 2004 wordt aan de verzoeker een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning verleend voor “het verbouwen van een vierkantshoeve” op percelen die zijn gelegen aan de “Langstraat 29” te Wellen en die kadastraal bekend zijn onder “sectie A nrs. 202H-deel en 204E”.

Op 18 mei 2004 wordt aan de verzoeker een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het “uitbreiden van een vergund gebouw” op percelen die zijn gelegen aan de “Langstraat 25” te Wellen en die kadastraal bekend zijn onder “sectie A nummers 202h, 204 e, 202h deel (3-4)”.

Op 13 juli 2004 wordt door de afdeling Wegen en Verkeer Limburg, district Sint-Truiden, een proces-verbaal van vaststelling opgesteld. Daarin wordt het volgende aangehaald:

“De stallen, rechts van de ingangspoort, werden volledig afgebroken en terug opgebouwd in vakwerk met metselwerk ertussen. De nieuwbouw is belast met de rooilijn.

Omwille van deze niet-opvolging van de oorspronkelijke plans, heb ik dit P.V. van vaststelling opgesteld”.

Op 13 september 2004 wordt door de afdeling ROHM Limburg een proces-verbaal van vaststelling opgesteld wegens “het verbouwen van een vierkantshoeve niet conform de vergunde plannen”. Daarin wordt het volgende aangehaald betreffende de plannen van 9 februari 2004:

“Op de vergunde plannen zijn de gevels van de stallen rechts van de ingangspoort aangeduid als te behouden. Deze stallen (vroegere koeienstal) zijn echter volledig afgebroken en terug opgebouwd in vakwerk met metselwerk ertussen en afgewerkt met gevelstenen. De dakbedekking bestaat uit een zadeldak in pannen. Oppervlakte gebouw: ± 8 meter op ± 5 meter.

Volgens de verklaring van de eigenaar was het betrokken gedeelte in slechtere toestand dan oorspronkelijk vermoed en werd het volledig gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

Op datum van 13 juli 2004 werd door de Afdeling Wegen en Verkeer Limburg district Sint-Truiden reeds een PV van vaststelling opgesteld omdat dit nieuwbouwgedeelte belast is met de rooilijn en de oorspronkelijke plannen niet gevolgd werden”.

5. Begin februari 2005 dient de verzoeker bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wellen een aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor de “regularisatie van de verbouwing van een vierkantshoeve tot woonhuis met handelspand/degustatieruimte en hoevetoerisme” op percelen die zijn gelegen aan de “Langstraat 25” te Wellen en die kadastraal bekend zijn onder “sectie A, deel van nr(s) 202/h en 204/e, loten 3 en 4”.

In de beschrijvende nota bij die aanvraag wordt onder andere het volgende aangehaald:

“Voor de geplande werken werden 2 stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd, namelijk op 2004-02-09 en 2004-05-18

De eerste vergunning voorzag in:

- een functiewijziging van een landbouwbedrijf naar woonhuis met uitbating van wijnhandel, horeca, en hoevetoerisme, door onder meer het omvormen van de bestaande koeienstal tot horecazaak, de bestaande schuur tot deels horecazaak en deels opslagruimte, de bestaande varkensstallen tot verblijf voor hoevetoerisme, nl. 5 gastenkamers

- de afbraak van garagebox, duiventillen en mestopslagruimte

- de grondige verbouwing/renovatie van de vierkantshoeve

De tweede vergunning voorzag in:

- het uitbreiden van de vergunde vierkantshoeve aan de achterzijde van het gebouw en bijgevolg de verandering van de vergunde indeling van de rechtervleugel van de hoeve, met name 8 kamers i.p.v. 5

- het bouwen van een kelder

- de aangepaste plaatsing van de ramen en deuren

Heden wordt een nieuw dossier opgesteld voor enerzijds een regularisatie en anderzijds een uitbreiding:

-regularisatie voor de voorgevel rechts van het woonhuis, op 2004-07-13 werd door de Afdeling Wegen en Verkeer Limburg district Sint-Truiden een PV van vaststelling opgesteld omdat dit deel van het gebouw belast is met de rooilijn en de oorspronkelijke plannen niet gevolgd werden. Op 2004-09-13 werden deze vaststellingen in een tweede PV, opgesteld door Georges WEYENS, hoofdmedewerker bij het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling ROHM Limburg, Ruimtelijke Ordening, hernomen en als volgt vervolledigd: de vroegere koeienstal (rechts vooraan) is volledig afgebroken en herbouwd in houtskeletbouw afgewerkt met gevelbakstenen

-regularisatie van de uitbreiding van een vergunde kelder met 9,36 m², waarvoor tot op heden geen PV is opgesteld

-bouwaanvraag voor het inrichten van de zolder van het woonhuis tot 2 gastenkamers en een derde gastenkamer in het poortgebouw

-bouwaanvraag voor de aanleg van een parking achteraan en rechts op het perceel

-bouwaanvraag voor het plaatsen van reclamepanelen”.

6. Op 14 februari 2005 verleent Toerisme Vlaanderen een voorwaardelijk gunstig advies over de “vergunbaarheid van een logiesverstrekkend bedrijf”.

7. De afdeling Wegen en Verkeer Limburg, district Sint-Truiden, verleent op 21 februari 2005 het volgende ongunstige advies:

“BIJZONDERE VOORWAARDEN

1. Peil van de dorpels ten opzichte van de uiterste rand van de verharding: minimum 30 cm hoger

2. Tijdelijke ingebruikname van het gewestdomein: geen

3. Diepte van de zone van achteruitbouw: 8 m

4. Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg:

a) de grens van het openbaar domein ligt op 8 m / 7,20 m / 7 m / 5,80 m.

b) de ontworpen rooilijn is gelegen op 9 m uit de bestaande wegas en dit overeenkomstig de vigerende wegnormen

c) de bouwlijn ligt op minimum 9 m + 8 m achteruitbouw = 17 m.

BESLUIT:

Er wordt een ONGUNSTIG advies verleend. Gezien het opgestelde proces-verbaal kan geen regularisatie worden afgeleverd”.

8. De Stedelijke Brandweer Hasselt verleent op 3 maart 2005 een advies.

9. Na een overlegvergadering op 24 mei 2005, waarop onder meer de afdeling Wegen en Verkeer Limburg en de verzoeker aanwezig zijn, stelt de afdeling Wegen en Verkeer Limburg op 25 mei 2005 het volgende:

“Uit het overleg (...), is enkel gebleken dat de uitgevoerde werken essentieel afwijken van de door mijn afdeling op 05/11/2003 gunstig beoordeelde plannen en dat deze wederrechtelijk uitgevoerde werken door ons noch vergund noch geregulariseerd kunnen worden.

De afdeling Wegen en Verkeer Limburg wenst dan ook dat het door de afdeling ROHM opgemaakte proces-verbaal van vaststelling d.d. 13/09/2004 behouden blijft”.

10. Op 12 juli 2005 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wellen de stedenbouwkundige vergunning aan de verzoeker voor het “regulariseren van de verbouwing van een vierkantshoeve tot woonhuis met handelspand/degustatieruimte en hoevetoerisme” inzake een perceel dat is gelegen aan de “Langstraat 25 (...) met als kadastrale omschrijving (...) sectie A nummer 204F”.

11. Tegen dat weigeringsbesluit van 12 juli 2005 stelt de verzoeker op 16 augustus 2005 beroep in bij de deputatie van de provincieraad van Limburg. Daarin wordt onder andere het volgende aangevoerd:

“(...

- Het afbreken van de muur, die als te behouden werd voorzien, geven wij toe en was noodzakelijk omdat bij de afbraak- en restauratiewerken, uitgevoerd voor NV Rullingen, bleek dat de toestand van de muur veel minder goed was dan verwacht (diverse gevelbarsten die de stabiliteit in het gedrang brachten) en de kosten voor een restauratie hoger zouden oplopen dan de vervanging ervan.

- Na de vergadering van 24 mei hebben wij pas vastgesteld dat de aannemer van de opstalhouder een fout gemaakt heeft bij het uitgraven van de kelders waardoor de kroonlijsthoogte uiteindelijk +/- 30 cm hoger is geëindigd dan op de plannen werd aangevraagd. Hiervan was de architect, die de regularisatieplannen hertekende, ook niet op de hoogte aangezien hij geen toezicht hield op de werken uitgevoerd in opdracht van de opstalhouder NV Rullingen.

- Het was geenszins onze bedoeling om misleidende informatie te geven, maar dit gebeurde uitsluitend door samenloop van omstandigheden.

Aangezien de te behouden muur werd vervangen door nieuwbouw op exact dezelfde plaats en met exact dezelfde buitenafmetingen, en het argument van de ambtenaar Bruggen en Wegen ‘de gemeenschap moet

opdraaien voor de meerkost bij een eventuele onteigening' niet juist is aangezien de totale kost voor de bouwheer hoger zou gelegen hebben bij restauratie.

Aangezien de (door omstandigheden buiten onze wil) licht gewijzigde kroonlijsthoogte geen hinder veroorzaakt voor de omwonenden.

Aangezien wij op 05/11/2003 een gunstig advies ontvingen van de administratie ruimtelijke ordening aangaande de verbouwing van de vierkantshoeve, inclusief het gedeelte van het gebouw waarover het hier gaat menen wij beroep te mogen aantekenen tegen het ongunstig advies van 25/07/2005”.

12. Op 28 september 2005 stelt de 3de Directie - Infrastructuur, Ruimtelijke Ordening, Milieu en Natuur - Ruimtelijke Ordening - Vergunningen van de Provincie Limburg een nota op ten behoeve van de deputatie van de provincieraad van Limburg, waarin de aanvraag negatief wordt geadviseerd.

13. De hoorzitting vindt plaats op 4 oktober 2005.

14. Op 6 oktober 2005 richt de 3de Directie - Infrastructuur, Ruimtelijke Ordening, Milieu en Natuur - Ruimtelijke Ordening - Vergunningen van de Provincie Limburg aan de verzoeker een brief waarin het volgende wordt gemeld:

“De bestendige deputatie heeft bovenvermeld beroep verder onderzocht.

Uit dit onderzoek is gebleken dat een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie aanvraag kan gegeven worden indien bijkomende gegevens worden bijgebracht zoals voorgesteld tijdens de hoorzitting van 4 oktober 2005, nl. :

-een overeenkomst met de afdeling Wegen en Verkeer Limburg m.b.t. ‘de afstand van meerwaarde’.

Deze bijkomende gegevens moeten mij, binnen de 14 dagen, toegestuurd worden waarna ze voor beslissing aan de bestendige deputatie zullen voorgelegd worden”.

15. Met een faxbericht van 20 oktober 2005 meldt de verzoeker aan de deputatie van de provincieraad van Limburg dat hij “reeds contact (heeft) opgenomen met Wegen en Verkeer Limburg, maar dat zij eerst een volledig nieuw dossier vragen en dit zal pas morgen kunnen ingediend worden”, zodat “de vooropgestelde termijn van 14 dagen” niet kan worden gerespecteerd. Hij meldt

dat “er echter alles aan (wordt gedaan) om het zo vlug mogelijk in orde te brengen”.

16. In een brief van 24 november 2005 meldt de afdeling Wegen en Verkeer, district Sint-Truiden, aan de deputatie van de provincieraad van Limburg het volgende:

“Ingevolge uw bovenvernoemd schrijven, waarin u stelt dat binnen de 14 dagen de overeenkomst tot ‘afstand van meerwaarde’ dient te worden overgemaakt, wil ik u erop wijzen dat dit onmogelijk is.

Het opstellen van deze overeenkomst, d.w.z. een notariële akte, vraagt minstens 6 maanden tijd vooraleer deze kan bezorgd worden.

Deze procedure wordt heden opgestart. Een kopie zal u later worden toegestuurd”.

17. Op 4 september 2006 richt de verzoeker een brief aan de afdeling Wegen en Verkeer met de volgende inhoud:

“Op 6 december 2006 stuurde u een brief naar de Gemeente Wellen inzake uw advies omtrent onze regularisatieaanvraag voor de aanpassing van onze vierkantshoeve te Berlingen-Wellen, Langstraat 25.

De voorgestelde procedure art. 100 ‘Verklaring van afstand van meerwaarde’ kon niet worden toegepast aangezien er door de afdeling ROHM op 13/9/2004 een proces verbaal van vaststelling werd opgemaakt.

Ik heb dan het initiatief genomen om de procureur aan te schrijven om te vragen welk gevolg er aan dit PV zou gegeven worden, waarop ik het antwoord mocht ontvangen van de Substituut, de heer Bart Helsen, dat het dossier werd geseponneerd.

Aangezien een overeenkomst met de afdeling Wegen en Verkeer m.b.t. de afstand van meerwaarde ook de vraag was van de Bestendige Deputatie Limburg (...), waar wij beroep aantekenden, durf ik u te verzoeken uw beslissing te herbekijken en eventueel te komen tot een overeenkomst volgens art. 100, om zo dit dossier te kunnen afhandelen.

(...)”.

18. In een brief van 18 juli 2007 meldt de architect van de verzoeker aan de deputatie van de provincieraad van Limburg het volgende:

“Aansluitend op uw telefoongesprek van 2007-07-17 met de heer Peter DE HEN kan ik u medelen dat in dit dossier na het bouwverlof, conform de afspraken met de heer LEMMENS van de dienst WEGEN EN VERKEER, tot slot door mij een document zal opgesteld worden waardoor dit dossier zal kunnen opgelost worden. (...)”.

19. De afdeling Wegen en Verkeer Limburg meldt bij brief van 24 juli 2008 aan de deputatie van de provincieraad van Limburg het volgende:

“Met betrekking tot het beroep van de heer en mevrouw De Hen - Swijssen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Wellen, houdende weigering van de stedenbouwkundige vergunning, hebt u aan voornoemde een nota overgemaakt met de opdracht om met de afdeling Wegen en Verkeer tot een overeenkomst te komen m.b.t. de afstand van meerwaarde (...).

Spijts herhaaldelijk aandringen bij zowel de betrokkene als hun notaris de heer Frank Wilsens, is deze akte echter nog steeds niet getekend en blijken onderlinge meningsverschillen aan de basis te liggen van deze weigering.

De afdeling Wegen en Verkeer Limburg meent, dat gezien de overduidelijke onwil, een initiatief van uw afdeling zou kunnen aangewezen zijn om dit dossier te deblokken”.

20. Op 27 augustus 2008 stelt de 3de Directie - Infrastructuur, Ruimtelijke Ordening, Milieu en Natuur - Ruimtelijke Ordening - Vergunningen van de Provincie Limburg een nota op ten behoeve van de deputatie van de provincieraad van Limburg, waarin de aanvraag andermaal negatief wordt geadviseerd.

21. Bij het bestreden besluit van 2 oktober 2008 van deputatie van de provincieraad van Limburg wordt het beroep niet ingewilligd en wordt er geen stedenbouwkundige vergunning verleend. Dat besluit luidt als volgt:

“Gelet op het beroep dat is ingesteld door de heer Peter De Hen-Swijssen, Langstraat 25, 3830 Wellen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Wellen, genomen op 12 juli 2005 (ref. 3096), waarbij een vergunning is geweigerd voor het regulariseren van de verbouwing van een vierkantshoeve tot woonhuis met handelspand/degustatieruimte en hoevetoerisme op het kadastraal perceel 3e afdeling sectie A, nr. 204F aan de Langstraat 25;

Gelet op het beroep dat is ingesteld bij aangetekende brief van 12 augustus 2005, bij de post afgegeven op 16 augustus 2005;

Gelet op de beslissing van het college die aan belanghebbende werd betekend op 25 juli 2005;

Gelet op het beroep dat is aangetekend binnen een termijn van dertig dagen na ontvangst van de beslissing en daarom ontvankelijk is;

Gelet op het feit dat het perceel overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 goedgekeurd gewestplan Sint-Truiden-Tongeren gelegen is in een woongebied met landelijk karakter (eerste 50m), agrarisch gebied;

Gelet op het feit dat er voor het deel van het gemeentelijk grondgebied, waar het perceel gelegen is, geen goedgekeurd algemeen noch bijzonder plan van aanleg of een behoorlijk vergunde verkaveling bestaat;

Gelet op de weigering van de vergunning door het college van burgemeester en schepenen, inzonderheid :

‘... Overwegende dat er geen openbaar onderzoek werd gehouden; dat de aanvraag immers niet valt onder de bouwaanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001 en 8 maart 2002;

Historiek

Gelet op de stedenbouwkundige vergunning, d.d. 9 februari 2004, afgeleverd op naam van de heer en mevrouw De Hen-Swijssen voor het verbouwen van een vierkantshoeve;

Gelet op de stedenbouwkundige vergunning, d.d. 18 mei 2004, afgeleverd op naam van de heer en mevrouw De Hen-Swijssen voor het uitbreiden van een vergund gebouw;

Overwegende dat op 13 oktober 2004 een proces-verbaal van vaststelling werd opgemaakt;

Overwegende dat terzake een overlegvergadering werd gehouden met AROHM en AWW;

Overwegende dat de aanvraag ongunstig beoordeeld werd door de Administratie Wegen en Verkeer en dat na bespreking van het dossier tijdens de overlegvergadering, d.d. 24 mei 2005, gebleken is dat het dossier niet correct kan beoordeeld worden gezien de bijgevoegde plannen geen juiste weergave tonen van de werkelijke toestand;

Overwegende dat bijgevolg het standpunt van de Administratie Wegen en Verkeer, d.d. 25 mei 2005, kan bijgetreden worden, dat de uitgevoerde werken bijgevolg niet geregulariseerd of vergund worden op basis van het ingediend dossier, dat bijgevolg de aanvraag is te weigeren;

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening. Het voorgestelde ontwerp is niet bestaanbaar met de goede plaatselijke ordening en past niet in zijn onmiddellijke omgeving...’;

Gelet op het ongunstig advies van de afdeling Wegen en Verkeer Limburg, d.d. 21 februari 2005 en 25 mei 2005;

Gelet op het advies van de brandweer Hasselt, d.d. 3 maart 2005;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Toerisme Vlaanderen, d.d. 14 februari 2005, luidende als volgt :

‘...’

1. Er geen onverenigbaarheid is met de wetgeving op de ruimtelijke ordening;

2. Het bedrijf in een woonzone ligt;

3. De kamers ingericht worden (en blijven) minimum volgens de normen van categorie 0 (kamers) opgenomen in het besluit van 28 juli 1987...’;

Gelet op de wens van de beroeper om gehoord te worden, dat alle partijen werden opgeroepen; dat op het onderhoud van 4 oktober 2005 de heer Peter De Hen (beroeper) is verschenen;

Gelet op het onderzoek dat ter plaatse werd ingesteld;

Overwegende dat het beroep ertoe strekt een stedenbouwkundige vergunning te verkrijgen voor het regulariseren van de verbouwing van een vierkantshoeve tot handelspand/degustatieruimte en hoevetoerisme aan de Langstraat te Wellen; dat de bebouwing op het perceel bestaat uit een gesloten vierkantshoeve;

dat op 9 februari 2004 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het herbestemmen en verbouwen van een voormalig landbouwbedrijf tot woonhuis met uitbating van wijnhandel, horeca en hoevetoerisme (5 gastenkamers);

dat op 18 mei 2004 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het uitbreiden van een vergund gebouw met 3 gastenkamers, het bouwen van een kelder en gevelaanpassingen;

Overwegende dat volgende werken niet zijn uitgevoerd conform de vergunning :

- het volume rechts van het woonhuis (poortgebouw en gastenkamers 1 en 5) is herbouwd i.p.v. verbouwd;

- de vergunde kelder werd uitgebreid met 9.36m²;

Overwegende dat de aanvrager bijkomend volgende vergunningsplichtige werken wenst uit te voeren :

- het inrichten van de zolder van het woonhuis tot 2 gastenkamers en een 3^{de} gastenkamer in het poortgebouw;

- de aanleg van een parking achteraan en rechts op het perceel;

- het plaatsen van een reclamebord van 2.00 bij 1.50 meter en een reclame-spandoek van 2.50 bij 0.75 meter;

Overwegende dat volgens het goedgekeurd gewestplan Sint-Truiden-Tongeren het perceel gesitueerd is in een woongebied met landelijk karakter (eerste 50 meter) en agrarisch gebied; dat de woongebieden met landelijk karakter overeenkomstig artikel 6 § 1.2.2 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bestemd zijn voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;

dat de agrarische gebieden overeenkomstig artikel 11.4.1 van bovenvermeld koninklijk besluit van 28 december 1972 bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin; dat behoudens bijzondere bepalingen de agrarische gebieden enkel mogen bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven;

Overwegende dat ter plaatse geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften van een algemeen noch bijzonder plan van aanleg, een ruimtelijk uitvoeringsplan of een behoorlijk vergunde verkaveling van toepassing zijn; dat de vergunning, overeenkomstig artikel 19 van bovenvermeld koninklijk besluit van 28 december 1972, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, evenwel slechts wordt afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

Overwegende dat het voorliggende project niet gesitueerd is in een mogelijk of een effectief overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat in het kader van de watertoets het schadelijk effect beperkt is;

Overwegende dat het gebouw getroffen is door een rooilijn; dat volgens de gegevens van de afdeling Wegen en Verkeer Limburg de bestaande grens van het openbaar domein gelegen is op 8.00, 7.20, 7.00, 5.80 meter en de ontworpen rooilijn op 9.00 meter uit de bestaande wegas;

dat artikel 100 § 5 van het DORO bepaalt dat ‘Er geen stedenbouwkundige vergunning kan verleend worden voor het bouwen, plaatsen van vaste inrichtingen of herbouwen op een stuk grond dat door een rooilijn is getroffen, of voor het uitvoeren van andere dan instandhoudings- of onderhoudswerken, welke al dan niet betrekking hebben op de stabiliteit, aan een door een rooilijn getroffen gebouw.

De stedenbouwkundige vergunning kan, in afwijking van het eerste lid, verleend worden, indien uit de adviezen van de bevoegde instanties blijkt dat de uitvoering van de rooilijn in kwestie niet binnen vijf jaar na afgifte van de vergunning tot stand zal kunnen worden gebracht. In geval van onteigening na het verstrijken van die termijn, wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit de vergunde werken voortvloeit’;

Overwegende dat het perceel gelegen is langs een gewestweg; dat volgens art.111 van het decreet van 18 mei 1999 en latere wijzigingen alle aanvragen op percelen die gelegen zijn langs gewestwegen voor advies moeten worden voorgelegd aan de administratie die de weg beheert;

dat op 21 februari 2005 de afdeling Wegen en Verkeer Limburg een ongunstig advies heeft verleend : ‘...Gezien het opgestelde proces-verbaal kan geen regularisatie worden afgeleverd’;

dat op 13 juli 2004 door de afdeling Wegen en Verkeer een proces-verbaal van vaststelling werd opgesteld omdat de in 2004 vergunde plannen niet gevolgd werden;

Overwegende dat inzake de aanleg van de parking en de plaatsing van de reclameborden kan gesteld worden dat de aanvraag onvolledig is; dat de plangegevens over de parking summier zijn; dat de oppervlakte van verharding onduidelijk is; dat er tevens ook geen aanduiding is over het aantal parkeerplaatsen; dat ter plaatse is vastgesteld dat een verharding reeds is uitgevoerd; dat deze niet overeenstemt met de summiere plangegevens;

Overwegende dat inzake de regularisatie van de herbouw van het poortgebouw en rechts aansluitend volume aan de straatzijde de plannen aangeven dat het nieuwbouwgedeelte is opgericht op dezelfde plaats van de oorspronkelijke constructie en de kroonlijsthoogte is verhoogd met circa 0.50 meter;

dat de verhoging van de kroonlijsthoogte beperkt is en weinig of geen invloed heeft op de omgeving;

dat conform de vigerende wegnormering een nieuwbouw moet opgericht worden op minimum 17.00 meter uit de bestaande wegas (9.00 + 8.00 meter); dat het herbouwde volume er niet aan voldoet;

dat overeenkomstig artikel 111 §5 van het DORO het ongunstig advies van de afdeling Wegen en Verkeer Limburg bindend is;

dat derhalve vanuit juridisch en administratief oogpunt voor het herbouwen van het poortgebouw en rechts aansluitend volume geen stedenbouwkundige vergunning kan verleend worden;

Overwegende dat na de hoorzitting van 4 oktober 2005 door de deputatie de beslissing omtrent onderhavig beroep werd uitgesteld omdat enkel een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatieaanvraag kan gegeven worden indien een overeenkomst met het agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer Limburg m.b.t. ‘de afstand van meerwaarde’ wordt bijgebracht;

Overwegende dat in een schrijven van 24 juli 2008, de afdeling Wegen en Verkeer Limburg aan de deputatie laat weten dat de akte nog steeds niet getekend is omwille van een overduidelijke onwil van de beroeper;

Overwegende dat het beroep niet kan ingewilligd worden;

Gelet op het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, inzonderheid artikel 53, en latere wijzigingen;

Gehoord het verslag van Sylvain Sleypen, lid van het college;

BESLUIT

Artikel 1 Het door de heer Peter De Hen-Swijsen, Langstraat 25, 3830 Wellen ingesteld beroep wordt niet ingewilligd.

Vervolgens wordt aan de heer Peter De Hen-Swijsen geen stedenbouwkundige vergunning gegeven voor de op de bijgaande plannen aangeduide werken.

(...)

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

Uiteenzetting van de excepties

22. In haar memorie van antwoord werpt de tweede verwerende partij twee excepties van onontvankelijkheid van het beroep op.

Vooreerst voert ze aan dat de verzoeker in zijn uiteenzetting verwijst naar een arrest van de Raad van State waaruit blijkt dat de verzoekende partij in die procedure expliciet de nietigverklaring had gevorderd van een negatief advies van het Agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer. In de onderhavige procedure vordert de verzoeker echter niet de nietigverklaring van de (negatieve) bindende adviezen van de afdeling Wegen en Verkeer van 21 februari 2005 en 25 mei 2005.

Daarnaast stelt de tweede verwerende partij dat de geformuleerde middelen niet leiden tot de nietigverklaring van het bestreden besluit. In “het eerste middel” bekritiseert de verzoeker het proces-verbaal van vaststelling van 13 juli 2004 en het besluit van de deputatie dat de aanvraag onvolledig is voor wat betreft de aanleg van de parking en het plaatsen van parkeerborden. In “het tweede middel” voert de verzoeker aan dat artikel 100, §5

van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: het DRO) is geschonden omdat er in casu geen regelmatig vastgesteld rooilijnplan voorligt maar enkel een ontworpen rooilijn. Het bestreden besluit wordt evenwel ook geschraagd door de overweging dat conform de vigerende wegnormering een nieuwbouw moet worden opgericht op minimum 17.00 meter uit de bestaande wegas (9,00m + 8,00m) en dat het herbouwde volume hier niet aan voldoet. Die schragende vaststelling wordt niet betwist door de verzoeker, laat staan bekritiseerd in het verzoekschrift. De geformuleerde middelen leiden derhalve niet tot de nietigverklaring van het bestreden besluit. Wanneer een beslissing op twee gronden is gebaseerd, moeten beide onwettig zijn om een nietigverklaring te verantwoorden.

Beoordeling

23. Wat betreft de eerste exceptie moet worden opgemerkt dat de voormelde adviezen overeenkomstig het toentertijd geldende artikel 111, §5 DRO voor de deputatie bindend zijn – dit wordt ook niet betwist.

Het feit dat die ongunstige, bindende adviezen van de afdeling Wegen en Verkeer gebeurlijk voor de Raad van State afzonderlijk zouden kunnen worden aangevochten, neemt niet weg dat deze bindende adviezen een voorbereidend karakter hebben ten opzichte van het bestreden besluit en dus daarmee samen een complexe administratieve rechtshandeling vormen, waarvan het resultaat, meer bepaald de weigering door de deputatie van de provincieraad van Limburg, vernietigd kan worden op grond van de eventuele onregelmatigheid van één van de samenstellende handelingen. Het niet afzonderlijk bestrijden van de bedoelde adviezen brengt dan ook niet de onontvankelijkheid van het beroep tegen het bestreden weigeringsbesluit met zich mee.

De exceptie is ongegrond.

24. Wat betreft de tweede exceptie moet worden opgemerkt, dat het argument dat de verzoeker zijn uiteenzetting van de middelen beperkt tot het leveren van kritiek op bepaalde motieven van het bestreden besluit, zonder in te gaan op een ander motief van het bestreden besluit dat volgens de tweede

verwerende partij nochtans reeds een voldoende motief is om het bestreden besluit te schragen, samenhangt met het onderzoek van de middelen. Er wordt dienaangaande dan ook verwezen naar de beoordeling van de middelen.

V. Onderzoek van het enig middel

Uiteenzetting van het middel

25.1. In een enig middel voert de verzoeker de schending aan van artikel 100, §5 DRO, artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de motiveringswet), en “de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en meer in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel”. De voormelde bepalingen en beginselen zijn volgens hem geschonden, doordat in het bestreden besluit wordt gesteld dat gelet op het ongunstige advies van de afdeling Wegen en Verkeer vanuit juridisch en administratief oogpunt voor het herbouwen van het poortgebouw en rechts aansluitende volume geen stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend, en doordat er in een schrijven van 24 juli 2008 van de afdeling Wegen en Verkeer Limburg aan de deputatie ter kennis werd gebracht dat de akte nog steeds niet zou getekend zijn omwille van een overduidelijke onwil van de beroeper.

25.2. In de toelichting bij zijn middel merkt de verzoeker vooreerst op dat het feit dat de hoorzitting plaatsvond op 4 oktober 2005 en het dus nog drie jaar heeft geduurd alvorens de eerste verwerende partij het bestreden besluit heeft genomen, op zich reeds kan worden beschouwd als onbehoorlijk bestuur.

25.3. Voorts betoogt de verzoeker dat in het voorliggende geval de precieze, juiste, pertinente, volledige, duidelijke en niet tegenstrijdige motieven noch uitdrukkelijk, noch nauwkeurig worden vermeld, maar duidelijk afwezig zijn. Er wordt immers in het bestreden besluit niet nagegaan wat de inhoud zou zijn geweest van het proces-verbaal van vaststelling van 13 juli 2004 van de afdeling Wegen en Verkeer en of het correct is dat de vergunde plannen niet

zouden zijn gevolgd. Ook wordt er niet aangeduid op welke grond het opstellen van een proces-verbaal automatisch aanleiding zou geven tot het opstellen van een ongunstig advies vanwege de afdeling Wegen en Verkeer. Er wordt evenmin aangeduid waaruit de onvolledigheid van de aanvraag zou bestaan inzake de aanleg van de parking en het plaatsen van de reclameborden. Betreffende het te summier zijn van de plangegevens over de parking en de zogenaamde onduidelijkheid van de oppervlakte van de verharding wordt ook geen enkel detail weergegeven. Het is ook niet vermeld in welke mate die plangegevens niet zouden overeenstemmen met de ter plaatse vastgestelde feiten inzake de verharding die reeds werd uitgevoerd.

Nochtans wordt, aldus de verzoeker, een en ander duidelijk vermeld in zijn beroepschrift dat bij de eerste verwerende partij is ingediend. Daarin wordt verwezen naar “de zogenaamde overtreding, met name het afbreken van een muur die op de plannen als te behouden werd voorzien, zoals omschreven in het proces-verbaal in het niet naleven van de kroonlijsthoogte, hetgeen voor verzoeker een nieuw gegeven was”. In het voormelde beroepschrift heeft de verzoeker het afbreken van de muur, die als te behouden werd voorzien, toegegeven, waarbij wordt aangeduid dat dit noodzakelijk was omdat bij “de afbraak restauratiewerken, uitgevoerd door de NV RULLINGEN”, bleek dat de toestand van de muur veel minder goed was dan verwacht (diverse gevelbarsten die de stabiliteit in het gedrang brachten) en de kosten voor een restauratie hoger zouden oplopen dan de vervanging ervan. In dat beroepschrift wijst de verzoeker er ook op dat, aangezien de te behouden muur werd vervangen door nieuwbouw op exact dezelfde plaats en met dezelfde exacte buitenafmetingen, het argument van de afdeling Wegen en Verkeer niet correct is, aangezien de totale kost voor de verzoeker hoger zou gelegen hebben dan bij een restauratie. In het beroepschrift wordt voorts gemeld dat de licht gewijzigde kroonlijsthoogte geen hinder veroorzaakt voor de omwonenden, en wordt gewezen op het gunstig advies van de administratie ruimtelijke ordening van 5 november 2003 aangaande de verbouwing van de vierkantshoeve, inclusief het gedeelte van het gebouw waarover de regularisatieaanvraag gaat. Het is onbegrijpelijk dat in het bestreden besluit niet wordt ingegaan op de voormelde duidelijke en belangrijkste

argumenten van de verzoeker en dat niet eens de moeite wordt gedaan om daarop enig antwoord te formuleren.

In de verdere uiteenzetting van zijn middel voert de verzoeker nog aan wat volgt:

“De materiële motiveringsplicht is een beginsel van behoorlijk bestuur en betekent dat beslissingen gedragen worden door motieven die rechtens en feitelijk aanvaardbaar zijn. De materiële motiveringsplicht impliceert dat de motieven kenbaar, feitelijk juist en draagkrachtig zijn, d.i. de beslissing effectief kunnen dragen en verantwoorden. Wat de kenbaarheid betreft volstaat het in het kader van de materiële motiveringsplicht dat deze motieven terug te vinden zijn in het administratief dossier.

Verzoeker beroept zich verder op volgende rechtspraak en rechtsleer:

De motiveringsplicht houdt ook in dat de juridische en feitelijke overwegingen die aan de beslissing ten grondslag liggen in de beslissing zelf moeten terug te vinden zijn.

Een administratieve beslissing dient ook te voldoen aan de formele of uitdrukkelijke motiveringsplicht zoals bepaald in de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen. Met deze wet wordt de van oudsher bestaande materiële motiveringsplicht van het bestuur aangevuld met een formele motiveringsplicht.

Artikel 2 van de wet van 29 juli 1991 bepaalt dat de betrokken bestuurshandelingen uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd. Dit impliceert dat de beslissing die ter kennis wordt medegedeeld aan de betrokkene niet enkel het dictum moet omvatten maar tevens de redenen moet weergeven op grond waarvan de beslissing genomen werd.

Art. 3 van de wet van 29 juli 1991 luidt als volgt:

De opgelegde motivering moet in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Zij moet afdoende zijn.

Artikel 3 van de wet schrijft voor dat de opgelegde motivering in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermeld(e)n die aan de beslissing ten grondslag liggen. Tevens moet, naar luid van hetzelfde artikel, de motivering ‘afdoende’ zijn. De term afdoende vereist dat de motivering meer is dan een loutere stijlformule. De motivering moet pertinent zijn. Zij moet daarenboven draagkrachtig zijn, d.w.z. dat de aangehaalde redenen moeten volstaan om de beslissing te schragen.

Uw Raad heeft aanvaard dat ook een indirecte vorm van motivering kan worden toegepast doordat men in de motivering naar andere stukken verwijst. Dit kan echter enkel wanneer cumulatief aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- de inhoud van het stuk waarnaar wordt verwezen moet aan de bestuurde ter kennis zijn gebracht hetzij voor de beslissing is genomen, hetzij samen met de eindbeslissing;
- het stuk waarnaar verwezen wordt moet zelf afdoende gemotiveerd zijn

- de voorstellen of adviezen moeten worden bijgetreden in de uiteindelijke beslissing
- er mogen geen tegenstrijdige adviezen zijn (...)

Wordt het advies niet gevolgd of bestaan er tegenstrijdige adviezen, dan maakt een loutere verwijzing naar een advies geen uitdrukkelijke motivering uit. Uit de bestuurshandeling moet dan duidelijk de redenen blijken waarom het advies niet werd gevolgd (...)

Het is duidelijk dat de motivering ‘afdoende’ moet zijn. De term afdoende vereist dat de motivering meer is dan een loutere stijlformule. De motivering moet pertinent zijn. Zij moet daarenboven draagkrachtig zijn, d.w.z. dat de aangehaalde redenen moeten volstaan om de beslissing te schragen. Dit impliceert dat de motieven, die kenbaar moeten worden gemaakt, moeten beantwoorden aan de realiteit, en draagkrachtig zijn, m.a.w. de beslissing effectief verantwoorden (...).

Uw Raad heeft in dit verband geoordeeld dat iedere beslissing van het bestuur op motieven dient te berusten die niet enkel in feite en in rechte moeten aanwezig zijn, doch die daarenboven pertinent moeten zijn, en de beslissing verantwoorden (...). Uw Raad heeft trouwens steeds voorgehouden dat een beslissing moet steunen op feiten (...), die bovendien juist moeten zijn (...).

Het fundamentele beginsel van de motiveringsplicht eist daarenboven dat het besluit een antwoord bevat van de in beroep naar voren gebrachte argumenten. Hoewel dit volgens vaste rechtspraak van de Raad van State niet impliceert dat op elk individueel bezwaar wordt geantwoord, toch moet de beslissing de redenen doen kennen die haar verantwoorden, en waaruit kan worden afgeleid o.m. waarom de in beroep verdedigde stellingen niet werden aangenomen.

Uw Raad heeft reeds in meerdere arresten gesteld dat de belangrijkste bestaansreden van de motiveringsplicht erin gelegen is dat de betrokkene in de hem aanbelangende beslissing zelf de motieven moet kunnen aantreffen op grond waarvan ze werd genomen, ondermeer opdat hij met kennis van zaken zou kunnen uitmaken of het aangewezen is de beslissing met een annulatieberoep te bestrijden. Het is noodzakelijk doch voldoende dat de beslissing duidelijk de redenen doet kennen die haar verantwoorden (...)

Dat zulks betekent dat de motieven van de beslissing zelf tot uitdrukking dienen te worden gebracht aangezien uit de rechtspraak van de Raad van State valt af te leiden dat een formele motivering van een bestuurshandeling vereist is ondermeer als het een bestuurshandeling betreft met een quasijurisdictioneel karakter (...).

Al te gemakkelijke of oppervlakkige motiveringen (...) of een nietszeggende cliché-matige weerlegging van omstandige gedetailleerde juridische kritiek (...) voldoen niet aan de motiveringsverplichting.

Vage, duistere of niet terzake dienende uitleg, onduidelijke, onnauwkeurige, ongeldige of niet-plausibele motivering vallen niet samen met een ‘afdoende’ motivering (...).

De motivering moet in rechte en in feite evenredig zijn met het belang van de genomen beslissing, ze moet evenredig zijn met de omvang van de discretionaire bevoegdheid waarover het bestuur beschikt en ze moet de beslissing verantwoorden.

Wanneer de overheid over een discretionaire bevoegdheid beschikt, met name wanneer het bestuur de vrijheid heeft om al dan niet een beslissing te nemen, of de keuze heeft tussen verschillende mogelijke beslissingen dan moet het bestuur zijn keuze verplicht verantwoorden en moeten precieze, juiste, pertinente volledige, duidelijke en niet tegenstrijdige motieven uitdrukkelijk en nauwkeurig worden vermeld (...).

De motieven van de overheidsbeslissing moeten duidelijk, logisch en consistent zijn, aanvaardbaar zijn met het oog op recht, de feiten en het beleid. Een motivering van een besluit waarbij aan het bestuur beleidsvrijheid gelaten wordt kan enkel als draagkrachtig worden aanvaard zo daarbij aangeknoopt wordt bij een beleid. De motivering wordt derhalve aan het beleid getoetst dat vaak is neergelegd in richtlijnen en beleidsregels (...).

Een stedenbouwkundige vergunning moet het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar overnemen conform artikel 43 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Deze verplichting ontslaat het college van burgemeester en schepenen er echter niet van zelf de zaak te onderzoeken en in de beslissing de eigen motieven tot het verlenen of het weigeren van een vergunning te vermelden, te meer daar het college de plaatselijke situatie zoveel beter kent dan de gemachtigde ambtenaar. Wanneer de beslissing zich enkel beperkt tot het overnemen van het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar en geen eigen motieven bevat, is de formele motiveringsplicht duidelijk geschonden (...).

Bovendien heeft de Raad van State inzake bouw- en verkavelingsvergunningen meermaals de algemene regels herhaald dat de beslissing de juridische en feitelijke gegevens dient te vermelden waarop zij steunt en dat enkel met deze feitelijke gegevens rekening kan worden gehouden (...).

De motivering waarom iets stedenbouwkundig verenigbaar is met een bepaalde omgeving of de goede plaatselijke aanleg niet verstoort, is immers per definitie een beoordeling in feite en de Raad van State moet al de feitelijke gegevens die de beslissing kunnen verantwoorden hierin aantreffen. Stijlformules zijn dan ook uit den boze (...).

25.4. Tot slot stelt de verzoeker inzake de door hem aangevoerde schending van artikel 100, §5 van het DRO, dat die decretale bepaling een rooilijn met bindende kracht veronderstelt, terwijl er in casu enkel sprake is van een ontworpen rooilijn en niet van een regelmatig vastgestelde rooilijn of een regelmatig opgemaakt rooilijnplan. Aangezien het onroerend goed van de verzoeker niet door een rooilijn is getroffen, schendt het bindend advies van de afdeling Wegen en Verkeer het voormelde artikel van het DRO, waardoor ook het bestreden besluit onwettig is.

De stedenbouwkundige vergunning kan, aldus de verzoeker, niet worden geweigerd of verleend onder de voorwaarde van een voorafgaande afstand van meerwaarde op grond van een niet regelmatig vastgestelde rooilijn. Nergens wordt ook maar enige argumentatie aangehaald met betrekking tot de regelmatigheid van de vastgestelde rooilijn. Het gaat dan ook helemaal niet op dat de weigering van de stedenbouwkundige vergunning is gebaseerd op het schrijven van 24 juli 2008 waaruit zou moeten blijken dat de akte van afstand van meerwaarde nog steeds niet zou zijn getekend omwille van een overduidelijk onwil van de beroeper. Er is geen enkel bewijs bijgebracht met betrekking tot deze zogenaamde onwil van de beroeper, die geenszins heeft geweigerd om over te gaan tot het ondertekenen van een dergelijke akte. De verzoeker was evenwel vertwijfeld omwille van het feit dat in eerste instantie door de afdeling Wegen en Verkeer vrede werd genomen met een afstand van meerwaarde voor een gedeelte van het gebouw, met name het gedeelte dat het voorwerp uitmaakt van huidige regularisatieprocedure, terwijl nadien de afstand van meerwaarde diende te gaan over de volledige breedte van het gebouw.

26. In zijn memorie van wederantwoord stelt de verzoeker inzake de lange tijdsduur tussen het neerleggen van zijn beroepschrift bij de eerste verwerende partij en het nemen van het bestreden besluit, dat niet zomaar kan worden gesteld dat er overduidelijke onwil van hem zou zijn, terwijl het juist de afdeling Wegen en Verkeer is die in de loop van de onderhandelingen haar standpunt heeft gewijzigd. Dit alles is natuurlijk geen verontschuldiging voor de eerste verwerende partij om een dossier gedurende drie jaar opzij te leggen. Er bestaat duidelijke regelgeving met betrekking tot de termijnen waarbinnen beslissingen van de deputatie moeten worden genomen.

Ook betoogt de verzoeker dat hij ten eerste verbaasd is nu hij in de memorie van antwoord van de eerste verwerende partij heeft moeten vernemen dat er een document werd opgesteld door de 3^{de} directie van het provinciebestuur, namelijk een nota van 28 september 2005, waarvan hij geen kennis had. Klaarblijkelijk is het bestreden besluit gebaseerd op die nota zonder dat ze werd meegedeeld in het kader van de procedure. De motieven die in die nota worden vermeld, worden geenszins toegelicht en in het bestreden besluit

wordt geen melding gemaakt van die nota. De nota in kwestie stelt dat vanuit juridisch en administratief oogpunt voor het herbouwen van het poortgebouw en rechtsaansluitend volume geen stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend, doch hierbij wordt geen enkele motivering gegeven. Wat de aanleg van de parking en de plaatsing van de reclameborden betreft, wordt gesteld dat de parking wordt voorzien binnen de 50 meter landelijke woonzone en dat de plangegevens over de parking summier zijn. Ook wordt gesteld dat de oppervlakte van de verharding onduidelijk is, terwijl er geen aanduiding zou gegeven worden over het aantal parkeerplaatsen. Niettegenstaande de zaak drie jaar opzij gelegd werd, werd nooit eerder meegedeeld aan de verzoeker dat deze bijkomende informatie kon worden verstrekt. Nochtans dateert de nota van 28 september 2005 en bestond deze reeds meer dan drie jaar op het ogenblik van het bestreden besluit. Het zou dus perfect mogelijk zijn geweest om de verzoeker te vragen om de nodige onduidelijkheden op te helderen en de bijkomende gegevens toe te voegen, net zoals blijkbaar gewacht werd op de toevoeging van een overeenkomst met de afdeling Wegen en Verkeer.

27. In zijn laatste memorie wijst de verzoeker er op dat de chronologie van de feiten niet mag worden omgekeerd. Het is juist omdat de Vlaamse overheid zich niet aan haar eigen reglementering houdt, dat de hele discussie is ontstaan. Bij de eerste aanvraag ontving de verzoeker vanwege Wegen en Verkeer een advies dat wees op een ontwerp van rooilijn. De verzoeker is van dat standpunt vertrokken. Wanneer nadien na de afbraak en wederopbouw wordt vastgesteld dat dit ontwerp van rooilijn niet wettelijk is daar het nergens wordt vermeld in het BPA, in de notariële akte van aankoop en ook niet werd bekrachtigd door een koninklijk besluit, is de verzoeker van mening dat het normaal is dat daartegen wordt opgetreden. Het is uiteraard niet de verantwoordelijkheid van de verzoeker dat de afdeling Wegen en Verkeer, evenals de eerste verwerende partij, dit dossier jarenlang heeft laten liggen. Aangezien het rooilijnplan wettelijk gezien niet geldig zou zijn geweest, waren de regularisatieaanvragen en de daaropvolgende procedure, inclusief de aanleg van de parking die eigenlijk een bevestiging was van de reeds bij de aankoop aanwezige verharding die door de verzoeker werd hersteld, eigenlijk niet nodig.

Met betrekking tot de procedure van afstand van meerwaarde stelt de verzoeker dat dit in de praktijk is ontstaan binnen de administraties, zodat deze zich konden onttrekken aan het betalen van enige schadevergoeding wanneer nadien gebruik zou moeten worden gemaakt van de zone waarin prioriteiten ten behoeve van de afdeling Wegen en Verkeer zijn vooropgesteld. Volgens de wettelijke lezing van artikel 100, §5 DRO geldt de afstand van meerwaarde voor de waardevermeerdering die uit de vergunde werken voortvloeit, maar niet voor de totale waarde van het hele onroerend goed in kwestie. Het is dan ook niet te verantwoorden dat de administratie Wegen en Verkeer in casu vraagt dat een verklaring tot afstand zou worden ondertekend voor de gehele hoeve. Het risico wordt door de wetgever uitdrukkelijk bij de aanvrager gelegd. Als hij de werken laat uitvoeren en de gronden later worden onteigend, kan hij geen vergoeding krijgen voor de bouwwerken die voor de rooilijn werden uitgevoerd.

Volgens de verzoeker heeft de afdeling Wegen en Verkeer overigens ondertussen een uitzondering toegestaan bij overburen die ook zogezeegd voor de rooilijn liggen, waarbij een van die burens zijn voorgevel volledig heeft vervangen. De architect van de verzoeker heeft hem voorts ook laten weten dat Wegen en Verkeer onlangs inzake de Luikersteenweg 564 te Sint-Truiden een uitzondering toestond op een geldig rooilijnplan wegens het zogenaamd openbaar nut, doch waar in de praktijk blijkt dat de Vlaamse Woningmaatschappij te Hasselt de bouwheer is.

Beoordeling

28. In zoverre de eerste verwerende partij, net zoals de tweede verwerende partij maar dan in het kader van de middelen, opwerpt dat het beroep tot nietigverklaring alleen al moet worden verworpen omwille van het feit dat de verzoeker daarin de bindende adviezen van 21 februari 2005 en 25 mei 2005 van de afdeling Wegen en Verkeer Limburg niet heeft aangevochten, wordt gewezen op hetgeen reeds onder randnummer 23 is geoordeeld. Wat dit betreft kunnen de verwerende partijen dan ook niet worden gevolgd.

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

Het toentertijd geldende artikel 53, § 3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet), legt aan de deputatie, wanneer zij in beroep uitspraak doet over bouw- en verkavelingsaanvragen, een motiveringsverplichting op die niet minder streng is dan deze voorgeschreven door de motiveringswet. Het bestreden besluit valt derhalve niet onder de toepassing van de laatstgenoemde wet.

Uit 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.

30. Wanneer de deputatie op grond van het toentertijd geldende artikel 53, § 3 van het gecoördineerde decreet in beroep uitspraak doet over een bouw- of verkavelingsvergunning, treedt zij niet op als administratief rechtscollege maar als orgaan van het actief bestuur. Hieruit volgt dat zij, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, er niet toe gehouden is om al de in het beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt te beantwoorden. Het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke redenen zij is verantwoord, derwijze dat het de aanvrager of belanghebbende derden mogelijk is om met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen, en dat de Raad van State de hem opgedragen wettigheidscontrole

kan uitoefenen, dat hij met andere woorden kan nagaan of de overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld, en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

31. Het toentertijd geldende artikel 100, §5 DRO bepaalt:

“Er kan geen stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor het bouwen, plaatsen van vaste inrichtingen of herbouwen op een stuk grond dat door de rooilijn is getroffen, of voor het uitvoeren van andere dan instandhoudings- of onderhoudswerken, welke al dan niet betrekking hebben op de stabiliteit, aan een door een rooilijn getroffen gebouw.

De stedenbouwkundige vergunning kan, in afwijking van het eerste lid, verleend worden indien uit de adviezen van de bevoegde instanties blijkt dat de uitvoering van de rooilijn in kwestie niet binnen vijf jaar na afgifte van de vergunning tot stand zal kunnen worden gebracht. In geval van onteigening na het verstrijken van die termijn, wordt bij het bepalen van de vergoeding geen rekening gehouden met de waardevermeerdering die uit de vergunde werken voortvloeit”.

De materiële motiveringsplicht houdt in dat iedere administratieve rechtshandeling moet steunen op motieven waarvan het feitelijk bestaan naar behoren wordt bewezen en die in rechte ter verantwoording van die handeling in aanmerking kunnen worden genomen.

32. Betreffende de periode van drie jaar tussen de hoorzitting van 4 oktober 2005 en het bestreden besluit, blijkt uit de feitelijke gegevens dat na de hoorzitting de zaak is uitgesteld om de verzoeker en de afdeling Wegen en Verkeer toe te laten een overeenkomst te sluiten met betrekking tot de afstand van meerwaarde. Deze onderhandelingen resulteerden blijkbaar niet in een akkoord en de deputatie is daarvan in kennis gesteld op 24 juli 2008 door de afdeling Wegen en Verkeer. De deputatie heeft op 2 oktober 2008, iets meer dan twee maanden later, het bestreden besluit genomen. Er kan dan ook bezwaarlijk worden gesteld dat de handelwijze van de deputatie getuigt van “onbehoorlijk bestuur”.

Overigens moet worden vastgesteld dat de verzoeker geen gebruik heeft gemaakt van de toentertijd in artikel 53, §2, vierde lid van het gecoördineerde decreet voorziene mogelijkheid om, na afloop van de hiervoor

bedoelde termijn van orde, in beroep te gaan bij de Vlaamse regering. Door geen gebruik te maken van die mogelijkheid om op korte termijn over het beroep uitsluitsel te krijgen, kan de verzoeker zich alleen daarom al niet met goed gevolg beroepen op een schending van het in het middel aangevoerde beginsel.

Waar de verzoeker in zijn memorie van wederantwoord aanvoert dat er “duidelijke regelgeving (bestaat) met betrekking tot de termijnen, waarbinnen beslissingen van de bestendige deputatie moeten worden genomen”, wordt er op gewezen dat de toentertijd in artikel 53, §1, derde en vierde lid van het gecoördineerde decreet opgelegde termijnen, geen vervaltermijnen maar termijnen van orde zijn.

Hetgeen de verzoeker nog in zijn laatste memorie laat gelden in dit verband, doet geen afbreuk aan de voormelde vaststellingen.

Dit middelonderdeel is ongegrond.

33.1. Wat betreft de aangevoerde schending van de motiveringsplicht wordt vastgesteld dat, in tegenstelling tot hetgeen de verzoeker meent, uit het bestreden besluit afdoende blijkt waarom de door de verzoeker bij zijn aanvraag gevoegde gegevens omtrent de aanleg van de parking onvolledig zijn. Er wordt in het bestreden besluit immers overwogen “dat de plangegevens voor de parking summier zijn”, “dat de oppervlakte van verharding onduidelijk is”, “dat er tevens ook geen aanduiding is over het aantal parkeerplaatsen”, “dat ter plaatse is vastgesteld dat een verharding reeds is uitgevoerd” en “dat deze niet overeenstemt met de summiere plangegevens”. Noch uit de formele motiveringsplicht, noch uit het motiveringsbeginsel volgt dat de vergunningverlenende overheid verplicht zou zijn om de motieven van de motieven weer te geven en uit te leggen.

Daarenboven moet worden vastgesteld dat de verzoeker geen van de voormelde in het bestreden besluit vermelde vaststellingen op zich betwist. In dit verband kan trouwens worden aangestipt dat het voorwerp van de aanvraag onder meer de “de aanleg van een parking achteraan en rechts op het perceel” inhoudt. De verzoeker betwist niet dat hij, vooraleer daartoe een vergunning te hebben verkregen, een verharding heeft aangelegd waarvan hij niet aantoonde dat ze overeenstemt met de aangevraagde verharding – de loutere

bewering van de verzoeker in diens laatste memorie dat de aanleg van de parking eigenlijk een bevestiging was van de reeds bij de aankoop aanwezige verharding die door hem werd hersteld, doet niets af aan die vaststelling. Tot slot kan erop worden gewezen dat, waar de verzoeker verwijst naar de verduidelijkingen in zijn beroepschrift dienaangaande, deze geen betrekking hebben op dit onderdeel van de aanvraag.

33.2. In zoverre de verzoeker in zijn memorie van wederantwoord aanvoert dat van de nota van 28 september 2005 geen melding wordt gemaakt in het bestreden besluit en dat hij van die nota niet in kennis is gesteld, tast dit de wettigheid van het bestreden besluit niet aan. Het is de vergunningverlenende overheid immers geenszins verboden om 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 eerste verwerende partij geen wettelijke verplichting om deze interne nota, die trouwens deel uitmaakt van het administratief dossier van de eerste verwerende partij, aan de verzoeker ter kennis te brengen. Overigens, zoals de verzoeker het zelf aangeeft, blijkt uit het bestreden besluit dat de deputatie zich dit advies eigen heeft gemaakt. De verzoeker slaagt er met zijn uiteenzetting dan ook niet in om aan te tonen dat de voormelde overweging van het bestreden besluit inzake de parking/verharding niet correct, pertinent of draagkrachtig zou zijn.

Voor zover de verzoeker voorts in zijn memorie van wederantwoord stelt dat het aan de eerste verwerende partij toekwam om te vragen “de nodige onduidelijkheden op te helderen en de bijkomende gegevens toe te voegen”, breidt de verzoeker zijn middel laattijdig en dus onontvankelijk uit.

Dit middelonderdeel is ongegrond.

34. Het voorwerp van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betreft de “regularisatie van de verbouwing van een vierkantshoeve tot woonhuis met handelspand/degustatieruimte en hoevertoerisme”.

In zijn beschrijvende nota omschrijft de verzoeker het voorwerp als volgt:

“Heden wordt een nieuw dossier opgesteld voor enerzijds een regularisatie en anderzijds een uitbreiding:

- regularisatie voor de voorgevel rechts van het woonhuis, op 2004-07-13 werd door de Afdeling Wegen en Verkeer Limburg district Sint-Truiden een PV van vaststelling opgesteld omdat dit deel van het gebouw belast is met de rooilijn en de oorspronkelijke plannen niet gevolgd werden. Op 2004-09-13 werden deze vaststellingen in een tweede PV, opgesteld door Georges WEYENS, hoofdmedewerker bij het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling ROHM Limburg, Ruimtelijke Ordening, hernomen en als volgt vervolledigd: de vroegere koeienstal (rechts vooraan) is volledig afgebroken en herbouwd in houtskeletbouw afgewerkt met gevelbakstenen

- regularisatie van de uitbreiding van een vergunde kelder met 9,36 m², waarvoor tot op heden geen PV is opgesteld

- bouwaanvraag voor het inrichten van de zolder van het woonhuis tot 2 gastenkamers en een derde gastenkamer in het poortgebouw

- bouwaanvraag voor de aanleg van een parking achteraan en rechts op het perceel

- bouwaanvraag voor het plaatsen van reclamepanelen”.

Een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag vormt één onlosmakelijk geheel. Dit geldt zeker voor de voormelde aanvraag vermits niet kan worden bestwist dat de aanleg van de parking in functie staat van het “woonhuis met het handelspand/degustatieruimte en hoevertoerisme”, waarvan de regularisatie wordt gevraagd. Het door de eerste verwerende partij aangebrachte weigeringsmotief ten aanzien van de aanleg van de parking verantwoordt dan ook afdoende de verwerping van het beroep tegen de weigering van de stedenbouwkundige vergunning.

De kritiek die de verzoeker ontwikkelt tegen het ongunstige advies van de afdeling Wegen en Verkeer kan, zelfs al zou de onwettigheid van dit advies worden aangetoond, niet tot de vernietiging van het bestreden besluit leiden, aangezien het voormelde, afdoende weigeringsmotief niet is gesteund op dat advies. De kritiek die de verzoeker ontwikkelt tegen de overige motieven van het bestreden besluit, die zijn gesteund op het ongunstige advies van de afdeling Wegen en Verkeer, is zodoende gericht tegen motieven die als overtollig moeten worden beschouwd en waarvan de gebeurlijke onwettigheid niet tot de nietigverklaring van het bestreden besluit kan leiden.

Dit middelonderdeel is onontvankelijk.

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 tweeëntwintig juni 2011, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens