

Nederlandse tekst (titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973).

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

Nr. 77.162 van 24 november 1998

A. 70.447/XIII-191

In zake : **VERSTRAETE** André,
rue du Sacré-Coeur 1
5590 Leignon,

tegen :

het Waalse Gewest,
vertegenwoordigd door zijn
Regering.

Tussenkomen de partij :

de stad Namen.

DE RAAD VAN STATE, XIIIe KAMER,

Gezien het op 23 augustus 1996 ingediende verzoekschrift, waarbij André VERSTRAETE de nietigverklaring vordert van het besluit van de Minister van Ruimtelijke Ordening, Uitrusting en Vervoer van het Waalse Gewest van 21 juni 1996, waarbij het beroep wordt verworpen dat hij heeft ingesteld tegen de beslissing van de bestendige deputatie van de provincieraad van Namen van 31 augustus 1995 tot weigering van de regularisatievergunning voor het bouwen van een woonhuis gelegen Terre à l'Ype, 33 te Malonne, en waarbij die weigering wordt bevestigd;

Gezien het op 29 mei 1997 ingediende verzoekschrift, waarbij de stad Namen vraagt als tussenkomende partij te mogen optreden;

Gelet op de beschikking van 11 juni 1997 waarbij die tussenkomst wordt toegestaan;

Gezien de regelmatig uitgewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag van mevr. GUFFENS, auditeur bij de Raad van State;

Gelet op de beschikking van 5 maart 1998 waarbij de neerlegging van het dossier en het verslag ter griffie wordt gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan de partijen en gezien de laatste memorie van verzoeker;

Gelet op de beschikking van 5 oktober 1998, waarvan aan de partijen kennis is gegeven en waarbij wordt bepaald dat de zaak voorkomt op de terechtzitting van 5 november 1998;

Gehoord het verslag van de heer LEROY, staatsraad;

Gehoord de opmerkingen van Mr. St. WEYNANT, loco Mr. Th. DELAEY, advocaat, die voor verzoeker verschijnt, en van Mr. N. WEINSTOCK, loco Mr. P. LAMBERT, advocaat, die voor de verwerende partij verschijnt;

Gehoord het eensluidend advies van de heer NEURAY, auditeur bij de Raad van State;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat de volgende feiten dienstig zijn voor het onderzoek van het beroep :

Verzoeker, die opgeleid is voor metselaar, heeft zonder bouwvergunning, naast een oud bouwvallig kippenhok, een woonhuis gebouwd, gelegen rue Terre à l'Ype, 33, te Malonne, op een stuk grond kadastraal bekend sectie B, nr. 114 y. Over de datum waarop het gebouw is opgetrokken bestaat betwisting; naar gelang de respectieve meningen varieert hij tussen 1985 en 1988.

Het perceel waarop dat bouwwerk is opgetrokken wordt op het kadaster vermeld onder "inrichting voor kleinvee". Op het gewestplan van Namen, vastgesteld door de Waalse Gewestexecutieve op 14 mei 1986, is het gelegen in agrarisch gebied, in de nabijheid van een woongebied. Het perceel ligt achter andere bouwwerken en de weg.

Als gevolg van de ondertekening van een voorlopige koopakte voor het huis en van een verzoek om inlichtingen van de koper in verband met zijn rechtstoestand, ontdekt de administratie dat voor dat gebouw geen bouwvergunning is afgegeven.

Op 21 september 1994 wordt door de algemene directie ruimtelijke ordening en huisvesting een proces-verbaal van misdrijf opgemaakt. Dat proces-verbaal wordt op 4 oktober 1994 toegezonden aan het parket.

Op 28 november 1994 verzoekt het college van burgemeester en schepenen van de stad Namen de correctionele rechtbank, voor zover het Gewest zulks ook

vraagt, André VERSTRAETE te veroordelen tot het herstellen van de plaats door de woning in kwestie volledig te slopen. In een brief van 20 juli 1995 aan het college stelt de gemachtigde ambtenaar voor de veroordeling te vorderen van de overtreder tot het betalen van een som die de waardevermeerdering zou vertegenwoordigen die het goed heeft verkregen als gevolg van het misdrijf. Hij licht zijn standpunt als volgt toe :

" (...) Gelet op de huidige socio-economische realiteit, alsmede op de stedenbouwkundige kenmerken eigen aan deze zaak (weliswaar gelegen in agrarisch gebied, doch op de rand ervan, in de onmiddellijke nabijheid van andere woningen, behoorlijk geïntegreerd bouwwerk), ben ik van mening dat het slopen van een woning wat mij betreft alleen gevorderd moet worden in gevallen die uitermate ernstig zijn uit het oogpunt van de gevolgen ervan voor de goede ruimtelijke ordening".

Op 14 februari 1995 wordt verzoeker op verzoek van het parket van Dinant gehoord door de politie van Ciney; hij verklaart er onder meer dat hij zelf het gebouw heeft opgetrokken van 1985 tot 1988, dat hij in 1969 een perceel had gekocht van meer dan een hectare waarop verscheidene kippenhokken waren gebouwd, dat hij 9 huizen heeft gebouwd en dat elk huis in 1989 is afgepaald.

Op 24 februari 1995 dient verzoeker een bouwaanvraag in met het oog op de regularisatie van de bouw van het huis. De gemachtigde ambtenaar geeft op 19 juni 1995 een ongunstig advies op de grond dat "het goed niet gelegen is langs een voldoende aangelegde weg" en "dat het bouwwerk niet in overeenstemming is met artikel 176 van het WWROSP, waarin de in agrarisch gebied toegestane bouwwerken worden vermeld". Op 3 juli 1995 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Namen de bouwvergunning. Op 19 juli 1995 stelt verzoeker beroep in bij de bestendige deputatie

van de provincieraad van Namen, die het op 31 augustus 1995 verwerpt om de volgende redenen :

" Aangezien verzoeker in zijn beroep erop wijst dat het "gebouw al bestond";

Aangezien hij in feite een oud gebouw heeft gesloopt en zijn huis er juist naast heeft gebouwd;

Aangezien verzoekers woning uiteraard niet thuishoort in agrarisch gebied op het gewestplan, dat verordenende waarde heeft".

Op 19 september 1995 stelt verzoeker beroep in bij de Waalse regering, en voert daarbij de volgende argumenten aan :

" Het betreft een aanvraag tot regularisering met betrekking tot het optrekken van een gebouw gelegen gedeeltelijk in woongebied en gedeeltelijk in agrarisch gebied.

Het omstreden huis is in feite gebouwd ter vervanging van een oud gebouw dat zich reeds op die plaats bevond".

In een op 15 april 1996 aan de minister gerichte nota stellen de centrale diensten van de algemene directie ruimtelijke ordening en huisvesting voor het beroep te verwerpen om de volgende redenen :

" Het omstreden bouwwerk is immers niet alleen gelegen in agrarisch gebied, maar tevens is het zo dat het inspringt ten opzichte van de naburige bouwwerken. Bovendien vertoont het aanzienlijke wijzigingen in het bodemreliëf en is er een ondergrondse garage, kortom alles wat men wenst te vermijden in een veeleer agrarisch milieu.

Daarbij komt nog dat men toegang heeft tot dit gebouw langs een weg waarop een miniem laagje steenslag is aangebracht, dat geen wegdek vormt dat die naam waardig is."

Op 21 juni 1996 verwerpt de Minister het beroep bij een besluit dat de bestreden handeling is. Het wordt als volgt gemotiveerd :

" Overwegende dat het perceel in kwestie gelegen is in agrarisch gebied op het gewestplan van Namen, dat is goedgekeurd bij besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 14 mei 1986;

Overwegende dat artikel 176 van het voormelde Wetboek bepaalt : "De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven;"

Overwegende dat het onderwerp van het beroep betrekking heeft op de regularisatie van een woning die zonder voorafgaande vergunning is opgetrokken; dat het omstreden bouwwerk kennelijk in strijd is met de bepalingen van het bovenvermelde artikel 176;

Overwegende bovendien dat het genoemde gebouw inspringt ten opzichte van de andere gebouwen; dat de achteruit gelegen stroken per definitie bestemd zijn voor recreatie en/of tuinieren;

Overwegende bovendien dat de toegang tot deze woning geschiedt langs een weg die eruit ziet als een met een miniem laagje steenslag verharde weg zonder geschikt wegdek;

Overwegende bovendien dat het gebouw uit architectonisch oogpunt, onder meer wijzigingen vertoont in het bodemreliëf en een ondergrondse garage heeft; dat dit soort van inrichting, gelet op de kenmerken van de plaats, geenszins te verantwoorden is;

Overwegende bijgevolg dat dit gebouw, zowel om planologische redenen als om redenen van goede plaatselijke ordening, niet kan worden geregulariseerd; dat het beroep van de eiser bijgevolg moet worden verworpen en de beslissing van de bestendige deputatie bevestigd".

Intussen is verzoeker op 22 februari 1996 gehoord door de rijkswacht van Namen wegens valsheid in authentieke en openbare geschriften en gebruik van die valse stukken; hij geeft toe een bouwvergunning te hebben vervalst die hij in 1978 had gekregen voor het bouwen van een andere woning, om ze te laten voorkomen

als een bouwvergunning afgegeven in 1988 voor het huis in kwestie.

Op 23 september 1996 besluit het college zijn verzoek om de plaats in de vorige staat te herstellen te handhaven en alleen namens de stad Namen de rechtbank te verzoeken om André VERSTRAETE te veroordelen tot het volledig slopen van het gebouw "gelet op het advies van de technische dienst van de stedenbouw die meent dat de herstelmaatregel (voorgesteld door de gemachtigde ambtenaar) een gevaarlijk precedent kan vormen en een aanmoediging van de politiek van het voldongen feit" en "ervan uitgaande dat de beslissing die moet worden genomen omtrent de keuze van de wijze waarop de plaats wordt hersteld, gerechtvaardigd moet worden door een beoordeling van de ruimtelijke ordening uit stedenbouwkundig oogpunt, zonder daarom in te stemmen met een onaanvaardbare praktijk die uitbreiding zou kunnen nemen en bijgevolg afbreuk zou kunnen doen aan de geloofwaardigheid van de gemeenteoverheden." Deze beslissing wordt bekrachtigd door de gemeenteraad op 16 oktober 1996;

Overwegende dat verzoeker een enig middel hieraan ontleent dat de motivering van de bestreden beslissing niet relevant is; dat hij in een eerste onderdeel betoogt dat enige strijdigheid met artikel 176 van het Waals Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium (WWROSP) niet in aanmerking kan worden genomen omdat het gebouw is opgetrokken in 1985, dit is voor de goedkeuring van het gewestplan, dat door de Waalse Gewestexecutieve is vastgesteld op 14 mei 1986 en geen terugwerkende kracht kan hebben; dat hij bij de memorie van wederantwoord en de laatste memorie facturen voegt van 1985 voor een totaal bedrag van 186.153 frank met betrekking tot materiaal dat hij verklaart te hebben aangekocht voor de bouw van het

omstreden huis; dat hij daaruit besluit dat een regularisatievergunning kon worden afgegeven, aangezien er geen enkele rechtsbepaling die afgifte in de weg stond en ze niet bestemd was om een overtreding van wets- en verordeningsbepalingen te regulariseren; dat hij in een tweede onderdeel betoogt dat de weg weliswaar effectief met steenslag is verhard, doch niettemin uitgerust is met de nodige voorzieningen voor de huizen die erop aansluiten, aangezien bij voorbeeld is voorzien in een riolering; dat hij voorts zegt dat die weg de mede-eigendom is van de aangelanden die hij bedient en dat hij volkomen geschikt is en vaak wordt gebruikt; dat hij in een derde onderdeel erop wijst dat de bedenking over de ondergrondse garage louter arbitrair is en ongegrond;

Overwegende dat verzoeker in een op 14 februari 1995 door de politie van Ciney opgemaakt proces-verbaal heeft verklaard dat "hijzelf, metselaar van beroep, het gebouw heeft opgetrokken tussen 1985 en 1988"; dat in een brief d.d. 4 oktober 1994 van de gemachtigde ambtenaar aan de procureur des Konings wordt vermeld dat "het omstreden gebouw volgens de verklaringen van de heer VERSTRAETE zou dateren van eind 1987, begin 1988, dit is na de inwerkingtreding van het gewestplan van Namen"; dat verzoeker in het op 19 juli 1995 bij de bestendige deputatie ingestelde beroep betoogde dat het gebouw vroeger reeds bestond"; dat de directie Namen van de algemene directie ruimtelijke ordening en stedenbouw op 23 oktober 1995, ter attentie van de centrale administratie, herhaalt dat "het omstreden gebouw, volgens de verklaringen van de heer VERSTRAETE zelf, is opgericht eind 1987, begin 1988, dit is na de inwerkingtreding van het gewestplan"; dat uit geen enkel gegeven van het dossier blijkt dat verzoeker de juistheid van die datum voor de bestendige

deputatie of voor de regering zou hebben betwist, terwijl hij is gehoord;

Overwegende dat de facturen die bij de memorie van wederantwoord en de laatste memorie zijn gevoegd het bewijs leveren van de aankoop van bouwmaterialen op 26 maart, 26 augustus en 25 september 1985 en van cement en zand op 12 en 27 juni 1985; dat ze ook het bewijs leveren van de aankoop van tegels op 16 april, 20 juni en 2 juli 1985, van deuren op 30 maart 1985, van elektrisch materiaal op 13 en 17 april en op 10 juni 1985, van leidingbuizen op 22 april en 8 juni 1985 en van lijsten op 15 juni 1985; dat het met uitzondering van een factuur van 9 juni 1995 van 50.000 frank van een firma uit Bourdon, bij Marche-en-Famenne, waarvan niet kan worden bepaald om welke aankoop het gaat, steeds facturen betreft met kleine bedragen, waarvan de hoogste 17.800 frank bedraagt; dat de data van de overgelegde facturen erop wijzen dat sommige ervan met betrekking tot de afwerking (elektriciteit, loodgieterij, schilderwerken, timmerwerk, leggen van tegels) dateren van vóór de facturen die betrekking hebben op materialen voor de ruwbouw; dat het niet geloofwaardig is dat die documenten overeenstemmen met bestellingen van materiaal die achtereenvolgens zijn gedaan voor eenzelfde bouwplaats; dat ze niet bewijzen dat het omstreden huis zou zijn gebouwd in 1985 veeleer dan op de voordien door verzoeker zelf opgegeven data; dat het eerste onderdeel van het middel niet gegrond is;

Overwegende dat het motief dat door het eerste onderdeel van het middel wordt gelaakt, volstaat om het dispositief van de bestreden handeling te rechtvaardigen; dat de overige onderdelen kritiek leveren op overtollige motieven en niet ontvankelijk zijn,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten, bepaald op 7.000 frank, komen ten laste van verzoeker.

Aldus uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van de XIIIe kamer, op vierentwintig november 1900 achtennegentig door :

de HH.	HANOTIAU,	kamervoorzitter,
	LEROY,	staatsraad,
Mevr.	GEHLEN,	staatsraad,
	MALCORPS,	griffier.

De Griffier,

De Voorzitter,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.

VERTALING OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 63,
EERSTE LID, VAN DE WETTEN OP DE RAAD VAN STATE,
GECOÖRDINEERD OP 12 JANUARI 1973.