

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 82.947 van 19 oktober 1999
in de zaak A. 82.378/X-8716.**

In zake : Roger RUYSSCHAERT,
die woonplaats kiest bij
Advocaat T. DE WAELE,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Grote Hertstraat 12

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de
Vlaamse regering.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Roger RUYSSCHAERT op 6 februari 1999 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 4 december 1998 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening waarbij de beslissing van 9 april 1998 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende toekenning aan hem van een bouwvergunning, vernietigd wordt;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur
P. BARRA;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan
partijen;

Gelet op de beschikking van 27 juli 1999
waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 15 september
1999;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. LUST;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat T. DE WAELE, die verschijnt voor de verzoekende partij, en van Advocaat P. AERTS, die verschijnt voor de verwe-rende partij;

Gehoord het andersluidend advies van Auditeur P. BARRA;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat verzoeker tot eind 1998 een landbouwbedrijf heeft uitgebaat aan de Gansstraat 7 te Zingem; dat hij in 1978 naast de bedrijfswoning en het bedrijf een kleine woning heeft aangekocht, aan de Gansstraat 9; dat hij op 23 juni 1997 een aanvraag indiende om de kleine woning te verbouwen, met een volu-mevermeerdering van 19,95 %, tot 400,49 m³; dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zingem op 28 januari 1998 de bouwvergunning weigerde; dat, na beroep van verzoeker, de bestendige deputatie de bouwvergunning op 9 april 1998 verleende met toepassing van het artikel 43, § 2, van het decreet van 22 oktober 1996 betreffende de ruimtelijke ordening; dat zij overwoog dat het gaat om een bestaande woning waarvan het volume, na een uitbreiding met minder dan 20 %, 400,49 m³ zal bedragen; dat op beroep van de gemachtigde ambtenaar het bestreden besluit de beslissing van de bestendige deputatie vernietigt omdat verkeerdelijk toepassing werd gemaakt van artikel 43, § 2, van het decreet van 22 oktober 1996; dat de motivering daarvoor luidt als volgt :

"Overwegende dat in deze context rekening dient gehouden met de bepalingen van artikel 43, § 2, zesde lid van het bovenvermeld coördinatiedecreet;

dat als eerste aspect in dit verband naar voren komt dat de betrokken constructie in dergelijk slechte staat verkeert dat per definitie een vervangingsbouw noodzakelijk blijkt; dat in dit verband dient opgemerkt dat uit de samenlezing van de bepalingen van dit artikel volgt dat de gemachtigde ambtenaar bij het verlenen van een gunstig advies mag afwijken van de voorschriften van een ontwerp-gewestplan of van een gewestplan wanneer de aanvraag onder meer betrekking heeft op het verbouwen van een bestaand vergund gebouw binnen het bestaande bouwvolume en niet betrekking hebbend op het volledig herbouwen; dat aldus het herbouwen, waarop het project in casu neer komt, niet behoort tot het toepassingsveld van deze afwijkingsbepalingen; dat aldus voor de behandeling van onderhavig beroep de desbetreffende bepalingen van dit artikel 43, § 2, niet kunnen worden ingeroepen;

Overwegende dat als tweede aspect ook rekening moet worden gehouden met het feit dat op de ingediende plannen de betrokken constructie als woning + stalling wordt aangeduid; dat daarenboven uit de gegevens van het dossier blijkt dat deze constructie vanaf 1986 als berging werd bestemd; dat op basis van deze beide gegevens kan worden gesteld dat tevens een gebruikswijziging wordt doorgevoerd; dat uit de toelichtingen bij het bovenvermeld artikel 43, § 2, blijkt dat onder gebruikswijziging moet worden verstaan dat deze enkel kan gepaard gaan met verbouwing, hetgeen wil zeggen zonder volumevermeerdering noch herbouwen van het bestaande volume; dat deze voorwaarden evenmin zijn vervuld, daar het niet alleen gaat om herbouwen, doch tevens een uitbreiding wordt doorgevoerd; dat in deze zaak zodoende door de bestendige deputatie verkeerdelijk toepassing werd gemaakt van de bepalingen van dit artikel 43, § 2, betreffende het verbouwen van een bestaande vergunde woning en de daarin opgenomen maximale normen in casu geen maatstaf kunnen betekenen";

Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten akte of verordening kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende, wat de eerste voorwaarde betreft, dat verzoeker een enig middel afleidt "uit de schending van de artikelen 43 § 2, zesde lid en zestiende lid, en 42 § 1, 7° van de voor het Vlaams Gewest gecoördineerde stedenbouwwet, uit de schending van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 1984 betreffende de vergunningsplichtige gebruikswijzigingen, uit de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht der bestuurshandelingen, en uit de schending van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur"; dat hij daarin onder meer doet gelden (eerste onderdeel) dat "de ingediende bouwplannen niet toelaten te stellen dat de woning in dermate slechte staat zou verkeren dat een volledig herbouwen zich zou opdringen", dat een technisch verslag van de controleur van de afdeling huisvesting van AROHM-Oost-Vlaanderen, opgesteld op 12 maart 1998, eerder tot de tegengestelde conclusie noopt, dat "het Vlaams Gewest onzorgvuldig is tewerk gegaan", en (tweede onderdeel) dat niet betwist wordt dat het gebouw vóór de inwerkingtreding van het besluit van 17 juli 1984 van de Vlaamse regering houdende het vergunningplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen in gebruik was voor bewoning, dat verzoeker geen vergunningplichtige wijziging heeft aangevraagd of tot stand gebracht en dat een onderzoek van de plaatselijke toestand zou hebben uitgewezen dat enkel een afgescheiden, klein gedeelte van de woning als bergplaats wordt gebruikt en de woning voor het overige deel gewoon leegstaat;

Overwegende dat de verwerende partij repliceert, met betrekking tot het eerste onderdeel, dat "uit de gegevens van het dossier en de voorliggende adviezen van onderscheiden instanties, blijkt dat het gebouw zich in een zeer slechte bouwfysische toestand bevindt", dat het technisch verslag van maart 1998 niet

eerder werd meegedeeld, dat er niet uit blijkt dat het gebouw voor verbouwingen in aanmerking komt en, met betrekking tot het tweede onderdeel, dat het gebouw sinds 1986 geen woonfunctie meer heeft, dat een leegstand gedurende meer dan tien jaar voldoende is om aan te geven dat het gebouw niet meer als woning gebruikt wordt, dat verzoeker zelf ter gelegenheid van een vroegere aanvraag het gebruik van het gebouw als berging heeft opgegeven, dat het de bedoeling is aan het gebouw een residentiële woonfunctie te geven en dat dit, gelet op de bestemmingsbepalingen van een agrarisch gebied, een vergunningplichtige bestemmingswijziging is;

Overwegende dat artikel 43, § 2, zesde lid, van het decreet van 22 oktober 1996 betreffende de ruimtelijke ordening bepaalt :

"Bij het verlenen van een gunstig advies mag de gemachtigde ambtenaar afwijken van de voorschriften van een ontwerp-gewestplan of gewestplan indien de aanvraag betrekking heeft op :

(...)
(c) hetzij het uitbreiden van een vergunde woning";

Overwegende dat om de toepassing van dit voorschrift uit te sluiten, de verwerende partij in de eerste plaats aanhaalt dat de betrokken constructie zich in een dergelijk slechte staat bevindt "dat per definitie een vervangingsbouw noodzakelijk blijkt"; dat zij haar conclusie in wezen uitsluitend steunt op een advies van de afdeling Land van AMINAL; dat dit advies beperkt is tot de loutere affirmatie, zonder enige toelichting, dat het gebouw "in een zeer slechte bouwfysische toestand verkeert"; dat dit onvoldoende lijkt om de conclusie van de verwerende partij te kunnen dragen; dat het eerste onderdeel van het middel ernstig is;

Overwegende dat volgens verwerende partij artikel 43, § 2, zesde lid, ook niet van toepassing kan

zijn omdat het gebouw sinds 1986 als berging is bestemd en thans dus een gebruikswijziging (naar woning) aan de orde is, in welk geval geen uitbreiding maar alleen een verbouwing binnen het bestaande bouwvolume kan worden toegelaten; dat voor haar conclusie in verband met de bestemming van het gebouw als berging, de verwerende partij zich enkel steunt op een verklaring die de verzoeker zelf zou hebben afgelegd in 1986, ter gelegenheid van een aanvraag tot het bouwen van een varkensstal; dat van die verklaring geen bijzonderheden bekend zijn; dat niet duidelijk is of ze wel het ganse gebouw betreft; dat bovendien de verwerende partij niet lijkt te betwisten dat de woning, na eerst verhuurd te zijn geweest, alleen maar leeg stond; dat in de huidige stand van de procedure wordt aangenomen dat de verklaring niet vermag aan te tonen dat de vroegere woning een gebruikswijziging heeft ondergaan; dat evenmin de leegstand dat lijkt aan te tonen; dat ook het tweede onderdeel van het middel ernstig is;

Overwegende, wat de tweede voorwaarde voor de schorsing betreft, dat verzoekende partij onder meer uiteenzet :

"Zoals verzoeker het ook in zijn beroep d.d. 11 februari 1998 bij de Bestendige Deputatie en in zijn brief d.d. 5 juni 1998 aan de minister heeft verwoord, poogt hij sedert 1994, jaar waarin hij de leeftijd van 60 jaar bereikte, zijn reeds lang vastliggende plannen te realiseren om zijn intrek te nemen in de woning gelegen naast het bedrijf waar hij zijn leven lang gewerkt heeft, en zijn kinderen groot gebracht heeft.

Verzoeker, die geboren is op 29 juli 1934, heeft zijn landbouwbedrijf steeds uitgebaat in het vooruitzicht om dit over te maken aan één van zijn kinderen, en zich met zijn echtgenote terug te trekken in het naastliggende, kleinere huis.

De bedrijfswoning op het huisnummer 7, waar verzoeker met zijn echtgenote leeft en lange tijd met zijn vier kinderen heeft geleefd, is veel te ruim om te kunnen blijven onderhouden.

Verzoeker heeft dit steeds goed beseft, en heeft precies daarom in 1978 de naastliggende woonst op het

huisnummer 9 aangekocht met de bedoeling om daar later zijn intrek te nemen.

Dit huis is een oud boerderijtje met bescheiden afmetingen, dat uitermate geschikt is voor verzoeker en zijn echtgenote om in te leven.

Het heeft geen verdieping, omvat een kleine living, twee kleine slaapkamers, een keuken, en een bergingsruimte, en vergt bijzonder weinig onderhoud.

Het ligt op enige afstand van het landbouwbedrijf, en bepaalt in zekere zin mee het landschappelijk waardevolle karakter van het gebied, zoals het gelegen is in een plooi van glooiende landschap op korte afstand van Huise, met binnen het gezichtsveld nog een aantal andere soortgelijke lage boerderijwoningen, en de twee karakteristieke windmolens van Huise en Wannegem-Lede.

Verzoeker, die binnen een paar maand de leeftijd van 65 jaar bereikt, heeft per 1 januari 1999 zijn landbouwbedrijf overgelaten aan zijn dochter Anne-Marie RUYSSCHAERT, die samen met haar echtgenoot Lieven DE RUYCK de exploitatie zal waarnemen.

Verzoeker verwijst terzake naar het contract van overname met bijhorende inventaris d.d. 28 december 1998.

Het was (en is) de bedoeling dat, eens verzoeker toelating verkregen zou of zal hebben verkregen om de woning op huisnummer 9 te verbouwen, de dochter van verzoeker met haar gezin hun intrek zouden nemen in de ruime woning op nummer 7.

Dit alles wordt door het bestreden besluit op de helling gezet";

en :

"Vooral gelet op de leeftijd van verzoeker, is het nadeel ook moeilijk te herstellen.

Verzoeker ziet door de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit immers zijn sedert lang gekoesterde toekomstplannen in duigen vallen.

Indien hij nog jaren moet wachten op een vernietigingsarrest, zal hij weer eventueel jaren ouder zijn, en zal hem misschien de moed en energie ontbreken om nog de verbouwing te verrichten";

Overwegende dat de verwerende partij hiertegen inbrengt dat "uit de voorliggende adviezen van AMINAL-Afdeling Land blijkt dat 'de bedrijfsopvolging twijfelachtig is'" en dat het opvalt "dat verzoekende partij bij het verzoekschrift een contract van overname voorlegt gedateerd op 28 december 1998, terwijl het bestreden besluit dateert van 4 december 1998 en aan

verzoekende partij werd betekend bij aangetekend schrijven van 8 december 1998";

Overwegende dat het verweer niet opgaat; dat reeds in zijn beroep van 11 februari 1998 bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen verzoeker er melding van maakt dat "eerlang (zijn) dochter het landbouwbedrijf zelf zal komen bewonen om het ook te exploiteren"; dat op 16 december 1998 de gemeente Zingem melding ontving van de overname van de inrichting van verzoeker door zijn dochter; dat de bestreden beslissing verzoeker, 65 jaar oud, afhoudt van de realisatie van een lang gekoesterd plan om, nadat hij het bedrijf dat hij zijn leven lang heeft uitgebaat aan één van zijn kinderen heeft overgelaten, toch nog in de onmiddellijke omgeving ervan te blijven wonen; dat dit hem in de concrete omstandigheden van de zaak een moeilijk te herstellen ernstig nadeel dreigt te doen lijden;

Overwegende dat aan de voorwaarden voor een schorsing voldaan is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 4 december 1998 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening waarbij de beslissing van 9 april 1998 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende toekenning aan Roger RUYSSCHAERT van een bouwvergunning, vernietigd wordt.

Artikel 2.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op negentien oktober 1900 negenennegentig, door :

de H. J. LUST, wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr. A. EYLENBOSCH, griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. EYLENBOSCH.

J. LUST.