

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 91.928 van 29 december 2000
in de zaak A. 45.776/X-6363.**

In zake : Louis PETERS,
die woonplaats kiest bij
Advocaat L. VANDERPUTTE,
kantoor houdende te 3630 MAASMECHELEN,
Koninginnelaan 105

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de
Vlaamse Executieve, thans de Vlaamse
regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat R. VAN RIET,
kantoor houdende te 9250 WAASMUNSTER,
Nijverheidslaan 11.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Louis PEETERS
op 16 november 1991 heeft ingediend om de vernietiging
te vorderen van het besluit van 30 juli 1991 van de
Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening en Huis-
vesting houdende verwerping van zijn beroep tegen de
beslissing van 27 juli 1989 van de bestendige deputatie
van de provincieraad van Limburg waarbij hem de vergun-
ning is geweigerd voor het regulariseren van een zonder
voorafgaande vergunning doorgevoerde verbouwing van een
stalling tot woongelegenheid op een perceel gelegen te
Dilsen-Stokkem (Lanklaar), aan de Drie Eikenweg, kadas-
traal bekend Sectie B, nr. 289/1;

Gelet op het arrest nr. 85.586 van
23 februari 2000 waarbij de debatten worden heropend en
het door de Auditeur-generaal aangewezen lid van het
Auditoraat wordt gelast met het verder onderzoek van de
zaak;

Gezien het aanvullend verslag opgemaakt door
Auditeur C. BAMPS;

Gelet op de beschikking van 10 mei 2000 die
de neerlegging ter griffie van het aanvullend verslag en
van het dossier gelast;

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

Gelet op de beschikking van 7 november 2000
waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 20 december
2000;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter
M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat
L. VANDERPUTTE, die verschijnt voor verzoeker;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur
C. BAMPS;

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

Overwegende dat verzoeker op 5 juli 1988 een
aanvraag heeft ingediend strekkende tot de regularisatie
van een zonder vergunning doorgevoerde verbouwing van
een stalling tot woongelegenheid op een perceel gelegen
te Dilsen-Stokkem (Lanklaar), aan de Drie Eikenweg,
kadastraal bekend Sectie B, nr. 289/1; dat op
13 februari 1989, respectievelijk 27 juli 1989 en
30 juli 1991, het college van burgemeester en schepenen
van de stad Dilsen-Stokkem, de bestendige deputatie van
de provincieraad van Limburg en de Gemeenschapsminister

van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting, deze laatste bij het bestreden besluit, de regularisatievergunning achtereenvolgens hebben geweigerd;

Overwegende dat het enig middel luidt als volgt :

"Dat voornoemd ministerieel besluit inderdaad om volgend wettigheidsmotief moet vernietigd worden : de betreffende administratieve overheid pleegt duidelijk een feitelijke dwaling door te stellen dat het regularisatieverzoek van mijn verzoeker betreffende de bouwconstructie gelegen aan de 3-Eikenweg te Dilsen-Stokkem Lanklaar, kadastraal bekend sectie B nr 298 1, 36, geweigerd wordt, door namelijk te stellen dat dit verzoek de goede ruimtelijke ordening ter plaatse zou schaden alsmede de bestemming van het gebied;

Dat door dit te stellen de betreffende administratieve overheid absoluut miskent dat in de onmiddellijke omgeving van het gebied enerzijds een kiezelgroeve wordt uitgebaat, en anderzijds zelfs een volledig vakantie-bungalowpark zal aangebracht worden binnen zeer korte tijd; dat hierdoor de betreffende administratieve overheid haar bevoegdheid om de goede plaatselijke ordening te beoordelen, duidelijk overschreden heeft";

Overwegende dat in haar memorie van antwoord de verwerende partij onder meer antwoordt :

"(...)

De kiezelontginning gebeurt op een afstand van ruim 500 meter van het kwestige perceel en situeert zich binnen een door het gewestplan aangeduid 'ontginningsgebied'.

Het is bovendien zeer de vraag hoe verzoeker uit het bestaan van een nabijgelegen kiezelontginning het subjectief recht zou kunnen putten om een woning te bouwen en in stand te houden binnen een aangrenzend natuurgebied.

Evenmin heeft de bewering van verzoeker, als zou in de omgeving een vakantie-bungalowpark aangebracht worden, enig impact op de huidige casus";

Overwegende dat verzoeker in verband met het vakantie-bungalowpark laat gelden :

"concluante verwijst naar stukken 1 en 2, zijnde 'het stratenplan Dilsen-Stokkem', met telkens vermelding van de verschillende zones (groene zone, industrie enz.) : uit stuk 2 volgt dat ten opzichte van stuk 1 de groene zone volledig werd ingekrimpt in de buurt van de betreffende woning, en wel degelijk tot vlak aan de woning in kwestie (gelegen langs de Drie Eikenweg, in vak C-9); hieruit volgt, en meer bepaald uit de verschillende wijzigingen van het B.P.A., waaraan stukken 1 en 2 de ge vulgariseerde uitingen zijn, dat het natuurgebied werd opgeheven tot vlak aan de woning van concluant";

dat hij daaraan in essentie toevoegt :

"(...)

Tevens is er door het Vlaamse Gewest geen rekening gehouden met het feit dat aan het kwestige perceel verschillende woningen aanpalen en dit al sedert geruime tijd.

(...)

In dergelijke omstandigheden is dan ook het gelijkheidsbeginsel geschonden, nu duidelijk blijkt dat er een ongelijke behandeling van gelijk gesitueerde gevallen gehanteerd wordt door de overheid;

Dat in die omstandigheden minstens de door verzoeker gevraagde opvullingsregel dient toegepast te worden;

(...)

Wanneer men zou opmerken dat de privacy en het woongenot van dit links aanpalende pand zouden geschonden worden doordat de rooilijn van de betreffende woning van verzoeker meer naar achter is gelegen, dient opgemerkt te worden dat deze links aanpalende woning betrokken wordt door de vader van verzoeker, van wie verzoeker de enige erfgenaam is enerzijds, en dient tevens opgemerkt te worden dat zoals blijkt uit stuk 6 mijn verzoeker reeds de nodige aankopen deed van verschillende stroken van de aanpalende erven om inderdaad op voldoende afstand van deze erven gelegen te zijn";

Overwegende dat het bestreden besluit volgende beschrijving geeft van de bouwaanvraag :

"Overwegende dat bij proces-verbaal van 5 april 1982 werd vastgesteld dat betrokkene in 1980 zonder voorafgaande vergunning op meer dan 40,00 m achter de weg naast de bestaande woning een circa 17,00 m bij 9,00 m grote woonst, afgewerkt met rode baksteen en gedekt met leien, heeft opgetrokken; dat betrokken bouwwerk de verbouwing van een van vóór 1962 daterende, en oorspronkelijk bij de linksegelegen woning van de vader van appellant horende, 10,00 m bij 6,00 m

grote garagewerkplaats betreft; dat het deel van het perceel, waarop kwestieuze konstruktie was ingeplant, van het grotere eigendom is afgesplitst";

dat na te hebben vastgesteld dat de constructie is gelegen in een natuurgebied van het gewestplan Limburgs Maasland, het betreden besluit overweegt dat er geen residentiële bebouwing is toegelaten; dat het bestreden besluit vervolgens onderzoekt of artikel 23, 1°, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, kan worden toegepast; dat het in dat verband ingaat op verzoekers argument dat de bouwplaats is gelegen tussen percelen, bebouwd met een woning en dat de afstand tussen deze twee woningen minder dan 70,00 m bedraagt; dat het bestreden besluit stelt "dat het antwoord op de vraag of een huizengroep aanwezig is slechts van enig belang is, indien vooraf zou vastgesteld zijn dat de goede plaatselijke ordening niet wordt geschaad en de bestemming van het gebied niet in gevaar wordt gebracht door de wederrechtelijk uitgevoerde werken"; dat het bestreden besluit voorts van het betrokken natuurgebied de volgende beschrijving geeft :

"Overwegende dat het Bestuur voor Landinrichting - Dienst Natuurbehoud van de Administratie voor Ruimtelijke Ordening en Leefmilieu in dit verband op 1 februari 1990 een ongunstig advies verstrekke onder meer omdat het bedoelde perceel centraal gelegen is in een uitgestrekt natuurgebied met als belangrijkste componenten het Dilsenerbos, het Mechelse Bos en het Lanklaarderbos, waarvan uitgestrekte delen - ook in de onmiddellijke omgeving van het perceel - in het beheer van het Bestuur Landinrichting zijn; dat deze dienst haar negatief standpunt nog verder verduidelijkte door te stellen dat kwestieus perceel zich bevindt in de smalle, reliëfrijke transitiezone tussen het Kempisch Plateau en de Maasvallei; dat het grillig reliëfverloop, de sterke oost tot zuidoost geëxposeerde helling en de pedologische variaties op korte afstand aldaar het ontstaan gaven aan een verweving van ecosystemen, met onder andere loof- en naaldbos, heide, vennen, venen, droge depressies, moeras en zelfs verspreide landduinen; dat het natuurgebied op de Biologische Waarderingskaart van België (kaartblad 26) werd gerangschikt als waardevol tot zeer waardevol; dat vooral bovengenoemde

transitiezone, en dus ook de omgeving van het perceel in kwestie, als biologisch zeer waardevol geklassificeerd werd, met als bijzonderste vegetatietypes : heide, zeer arm zuur eikenbos en andere dennenaanplanting met leefhout in ondergroei";

dat het besluit vaststelt dat "de gevraagde regularisatie de goede plaatselijke ordening zou schaden en de bestemming tot natuurgebied in gevaar brengt"; dat het bestreden besluit tevens tot de vaststelling komt dat artikel 79, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, ingevoegd bij decreet van 28 juni 1984 evenmin kan worden toegepast; dat het bestreden besluit tenslotte overweegt wat volgt :

"Overwegende dat in bijkomende orde dient te worden gewezen op het feit dat de woonst is ingeplant op 45,30 m achter de rooilijn en zich achter de achtergevel van de linksaanpalende woning bevindt; dat bijgevolg kan gesteld worden dat de woning in een tweede bouwzone is opgericht en dat, gelet op dit feit en op de afstand tot de linksaanpalende woning, de privacy en het woongenot van de betrokken bewoners in het gedrang wordt gebracht";

Overwegende dat het goed gelegen is in het natuurgebied van het gewestplan Limburgs Maasland; dat het bestreden besluit hierover "geen feitelijke dwaling" bevat; dat de verwerende partij door die bestemming is gebonden; dat zij derhalve bij de beoordeling van de aanvraag geen rekening kan houden met de kiezelgroeve die in een aanleunend bestemmingsgebied wordt uitgebaat; dat het bijzonder plan van aanleg waaruit volgens verzoeker moet blijken dat "het natuurgebied werd opgeheven tot vlak naast (zijn) woning" niet wordt voorgelegd; dat gemeentelijk publicitaire stratenplannen geen verordenende kracht hebben; dat, zelfs aangenomen dat het andersluidend bijzonder plan van aanleg reikt tot vlak naast verzoekers woning, de bestemming natuurgebied van zijn eigendom hierdoor niet is gewijzigd; dat het middel niet gegrond is;

Overwegende dat de argumentatie dat "door het Vlaamse Gewest geen rekening (is) gehouden met het feit dat aan het kwestige perceel verschillende woningen aanpalen en dit al sedert geruime tijd" en dat "in dergelijke omstandigheden het gelijkheidsbeginsel (is) geschonden" en dat de privacy en het woongenot van het aanpalende pand niet worden geschonden, voor het eerst in de memorie van wederantwoord wordt aangevoerd; dat zij in het verzoekschrift had moeten worden aangevoerd; dat het een nieuw middel is dat als onontvankelijk dient te worden verworpen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op vierduizend frank, komen ten laste van verzoeker.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare
terechtzing, op negenentwintig december tweeduizend,
door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

Mevr.	M. VRINTS,	kamervoorzitter,
de HH.	L. LAVRYSEN,	staatsraad,
	G. VAN HAEGENDOREN,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

M. VRINTS.