**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK**

**Xe KAMER**

**A R R E S T**

**nr. 203.330 van 28 april 2010**
**in de zaak A. 182.435/X-13.247.**

In zake: Albert GEEBELEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Inke DEDECKER
kantoor houdend te 3600 GENK
Stoffelbergstraat 4
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van LIMBURG

---

*I. Voorwerp van het beroep*

1. Het beroep, ingesteld op 13 april 2007, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 14 februari 2007 van de deputatie van de provincieraad van Limburg houdende verwerping van het namens de verzoeker ingestelde beroep tegen het besluit van 20 november 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Peer waarbij de vergunning wordt geweigerd voor het herbouwen van een woning te Peer, Baan naar Bree 120, kadastraal bekend sectie B, nr. 682/m3.

*II. Verloop van de rechtspleging*

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 12 maart 2010.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Inke Dedecker, die verschijnt voor de verzoekende partij, en bestuurssecretaris Inge Willems, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Barbara Speybrouck heeft een met dit arrest andersluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

*III. Feiten*

3.1. Op 23 augustus 2006 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoeker een aanvraag in tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een woning op een perceel gelegen te Peer, Baan naar Bree 120, kadastraal bekend sectie B, nr. 682/m3.

3.2. Het voormelde perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 22 maart 1978 vastgestelde gewestplan Neerpelt-Bree gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

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

3.3. Bij besluit van 28 juni 1973 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg verkreeg de verzoeker reeds een vergunning voor het bebouwen van het aanpalende perceel, toentertijd kadastraal bekend sectie B, nr. 682/q.

In dit besluit werd onder meer het volgende overwogen:

> "Gelet op het onderzoek dat ter plaatse werd ingesteld waaruit blijkt:
> - dat beroeper een woning wil bouwen bij de boerderij die hij uitbaat;

- dat het bouwperceel , overeenkomstig de meest recente planologische studie, in de agrarische zone is gelegen;
- dat de woning behorende bij de hoeve bewoond wordt door de ouders van beroeper die de boerderij echter niet meer uitbaten; dat er voldoende bewijzen werden geleverd (fakturen van aan- en verkoop) waaruit blijkt dat beroeper werkelijk de boerderij uitbaat;
- dat het een algemeen aanvaard principe is dat de woning van de uitbater bij de boerderij mag gebouwd worden;
- dat het beroep kan worden ingewilligd".

3.4. In de beschrijvende nota bij de huidige aanvraag wordt onder meer het volgende gesteld:

> "Doelstelling
> De bestaande woning maakte, samen met de achterliggende stallen, deel uit van het voormalig landbouwbedrijf van de eigenaar. De huidige gebouwen van het landbouwbedrijf, overgenomen door de zoon, liggen op de aanpalende percelen. De achterliggende stallingen, een onordelijk geheel, worden afgebroken (vergund op 28/11/2005).
> Samen met de aanvraag voor het afbreken van de stallingen werd tevens een aanvraag gedaan voor het herbouwen van de woning. Deze werd geweigerd gezien er niet voldaan werd aan de voorwaarden van Art. 145bis. De eigenaars hebben aldus besloten om het ontwerp aan te passen zodat het geheel nu voldoet aan de bepalingen terzake".

De aanpassing betreft de volumeberekening. In de nota wordt ook aangeduid dat "de huidige gebouwen zijn vergund".

3.5. Op 30 augustus 2006 verleent het departement Landbouw en Visserij - Duurzame Landbouwontwikkeling Limburg een ongunstig advies. Hierin wordt onder meer het volgende overwogen:

> "Er bestaat geen noodzaak voor deze werken in het kader van een betekenisvolle beroepsmatige landbouwactiviteit. Dit is een zuiver residentieel project".

3.6. Op 18 september 2006 stelt het Agentschap voor Natuur en Bos "vanuit ecologisch standpunt (...) geen bezwaar (te hebben) tegen de afbraak van de woning en stallen en de heropbouw van een woning".

3.7. Tijdens het openbaar onderzoek van 29 augustus 2006 tot en met 28 september 2006 worden twee bezwaren ingediend. In haar gunstig advies van 16 oktober 2006 verklaart het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Peer deze bezwaren ongegrond.

3.8. Op 14 november 2006 verleent de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies, waarin onder meer het volgende wordt overwogen:

> "Overwegende dat het voorgestelde niet in overeenstemming is met de hierboven genoemde artikels (artikelen 145bis, §1, 3/en 6/, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening); dat de woning niet als vergund kan beschouwd worden, ook niet wat de functie betreft; dat dit zeer duidelijk is gesteld in het besluit van de bestendige deputatie van 23 februari 2006;
>
> Overwegende dat de bestendige deputatie het volgende standpunt heeft ingenomen: 'Overwegende dat de vergunde plannen in 1973 vermelden dat de bestaande woning om te bouwen was tot stallen; dat dit inhoudt dat de bestemming als woning destijds werd opgeheven; dat het hier geen voorwaarde betreft die door de overheid werd opgelegd bij de vergunning maar een bestemmingswijziging die door de aanvrager zelf werd aangegeven om een nieuwe bedrijfswoning te kunnen bouwen; dat de bestemming van de oude constructie als een woning derhalve niet meer als vergund kan beschouwd worden; dat de landbouwuitbating eertijds enkel door één bedrijfsvoerder kon worden uitgebaat; dat eertijds de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning voor een nieuwe bedrijfswoning geen aanleiding kan zijn om middels het opwaarderen van de oude constructie het agrarisch gebied te verkavelen voor residentieel gebruik...'; dat het standpunt wordt bijgetreden; dat het voorgestelde aldus niet mogelijk is gelet op het feit dat de woning geen vergunde woonfunctie heeft".

3.9. Op 20 november 2006 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Peer de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

3.10. Tegen de voormelde weigeringsbeslissing wordt namens de verzoeker administratief beroep ingesteld op 19 december 2006.

3.11. Bij het bestreden besluit van 14 februari 2007 van de deputatie van de provincieraad van Limburg wordt het beroep van de verzoeker niet ingewilligd en wordt geen stedenbouwkundige vergunning verleend.

*IV. Onderzoek van de middelen*

*Enig middel*

*Uiteenzetting van het middel*

4.1. De verzoeker leidt een enig middel af uit de schending van artikel 145bis, §1, derde lid, b) van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO), uit de schending van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van

de bestuurshandelingen en uit de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en meer in het bijzonder van het materieel motiveringsbeginsel. De verzoeker voert aan dat in het bestreden besluit ten onrechte wordt gesteld dat de woonbestemming van de te herbouwen en uit te breiden woning niet als vergund kan worden beschouwd. Hij stelt dat de betrokken woning dateert van vóór 1962, zodat er op grond van artikel 96, §4 DRO een onweerlegbaar vermoeden van vergunning op van toepassing is. De verzoeker betwist dat de woonbestemming door de vergunning van 28 juni 1973 werd opgeheven. Hij laat gelden dat hij destijds een vergunning had aangevraagd voor het bouwen van een woning op het perceel links van de woning van zijn ouders, omdat hij het landbouwbedrijf van zijn ouders had overgenomen, maar dat zijn ouders hun woning zijn blijven bewonen, ook al oefenden zij geen landbouwactiviteiten meer uit. De verzoeker bevestigt dat de plannen uit 1973 vermelden dat de bestaande woning zou worden omgebouwd tot stal, maar hij laat gelden dat deze vermelding slechts in twee hypotheses kan leiden tot het teloorgaan van de vergunde woonfunctie, met name wanneer de functiewijziging als voorwaarde voor de afgifte van de betrokken vergunning zou zijn opgelegd of wanneer voor deze functiewijziging door de verzoeker een vergunning zou zijn aangevraagd én bekomen. Aangezien in casu aan geen van beide hypotheses is voldaan, besluit de verzoeker dat de woonfunctie vergund was en nog steeds vergund is. De verzoeker voert voorts nog aan dat “dit (...) blijkbaar ook het standpunt van de stad Peer (was)”, nu deze “naar aanleiding van het opstellen van het lastencohier houdende de verkoopsvoorwaarden voor een openbare verkoop (...) expliciet (heeft) bevestigd dat er geen overtredingen waren vastgesteld betreffende het onroerend goed”.

*Beoordeling*

4.2.1. Het toentertijd toepasselijke artikel 145bis, §1 DRO bepaalde wat volgt:

> “§1. Voorzover voldaan is aan de voorwaarden in deze paragraaf, vormen de geldende bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen en de algemene plannen van aanleg op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling, door de vergunningsverlenende overheid, van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande gebouwen of bestaande constructies. Deze uitzonderingsbepaling geldt slechts indien de aanvraag betrekking heeft op:
> (...)
> 3/het herbouwen op een gewijzigde plaats van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume op voorwaarde dat het te slopen gebouw getroffen wordt door een rooilijn, of zich in een achteruitbouwzone bevindt en/of die verplaatsing is ingegeven door redenen van goede plaatselijke ordening, voor

zover de eindtoestand na herbouwen een betere plaatselijke aanleg oplevert en zich richt naar de omgevende bebouwing en/of plaatselijk courante inplantingswijzen; de redenen van goede plaatselijke ordening moeten minstens die betere integratie in de al dan niet bebouwde omgeving impliceren, alsmede een betere terreinbezetting en een kwalitatief concept; de naleving van deze voorwaarden moet uitdrukkelijk worden gemotiveerd, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de site;
(...)
6/ het uitbreiden van een bestaande woning; de uitbreiding kan met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen, slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van 1.000 $m^3$ nuttige ruimte; deze uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100 % echter niet overschrijden. De Vlaamse regering kan hiervoor de nadere regels vaststellen.
De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, 1/ tot en met 6/, gelden enkel indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:
(...)
b) de woning, het gebouw of de constructie is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;
(...)".

4.2.2. Wat betreft de voorwaarde dat de woning, het gebouw of de constructie hoofdzakelijk vergund is of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft, overweegt het bestreden besluit wat volgt:

"Overwegende dat de vergunde plannen in 1973 vermelden dat de bestaande woning om te bouwen was tot stallen; dat dit inhoudt dat de bestemming als woning destijds werd opgeheven; dat het hier geen voorwaarde betreft die door de overheid werd opgelegd bij de vergunning maar een bestemmingswijziging die door de aanvrager zelf werd aangegeven om een nieuwe bedrijfswoning te kunnen bouwen; dat de bestemming van de oude constructie als woning derhalve niet meer als vergund kan beschouwd worden; dat de landbouwuitbating eertijds enkel door één bedrijfsvoerder kon worden uitgebaat; dat de eertijds afgeleverde stedenbouwkundige vergunning voor een nieuwe bedrijfswoning geen aanleiding kan zijn om middels het opwaarderen van de oude constructie het agrarisch gebied te verkavelen voor residentieel gebruik; dat in casu het standpunt van het college van burgemeester en schepenen niet kan worden bijgetreden".

4.2.3. De verzoeker betwist niet dat de plannen gevoegd bij de aanvraag die geleid heeft tot de vergunning van 28 juni 1973 voor het oprichten van een woning bij de boerderij, vermelden dat de bestaande bedrijfswoning "om te bouwen (is) in stal". De verzoeker doet gelden dat deze vermelding niet als een opheffing van de woonfunctie kan aanzien worden daar deze gebruikswijziging niet als voorwaarde in de vergunning werd opgelegd, en hiervoor evenmin een vergunning werd aangevraagd en bekomen. Dit betoog van de verzoeker kan niet worden aangenomen, nu de vergunningsplicht voor functiewijzigingen slechts werd ingevoerd bij het decreet van 28 juni 1984 houdende aanvulling van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de

stedenbouw en de bedoelde bestemmingswijziging aldus op het ogenblik dat ze werd doorgevoerd niet vergunningsplichtig was. De verwerende partij is dan ook terecht tot de vaststelling gekomen dat er in 1973 daadwerkelijk een gebruikswijziging heeft plaatsgevonden waarbij de woonfunctie van de toen bestaande bedrijfswoning werd opgeheven en dat "het hier geen voorwaarde betreft die door de overheid werd opgelegd bij de vergunning maar een bestemmingswijziging die door de aanvrager zelf werd aangegeven om een nieuwe bedrijfswoning te kunnen bouwen". Aangezien derhalve niet voldaan is aan één van de voorwaarden gesteld in artikel 145 bis, §1 DRO, diende de verwerende partij de gevraagde vergunning te weigeren.

4.2.4. Het enig middel is niet gegrond.

**BESLISSING**

**1. De Raad van State verwerpt 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 achtentwintig april 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

| | |
|---|---|
| Roger Stevens, | kamervoorzitter, |
| Pierre Lefranc, | staatsraad, |
| Stephan De Taeye, | staatsraad, |

bijgestaan door

| | |
|---|---|
| Astrid Truyens, | griffier |

**De griffier** **De voorzitter**

**Astrid Truyens** **Roger Stevens**