

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 204.321 van 26 mei 2010
in de zaak A. 159.280/X-12.179.**

In zake: de n.v. D.T.
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Jan Stijns
kantoor houdend te 3001 LEUVEN
Philipssite 5
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Emmanuel Plavsic
kantoor houdend te 2000 ANTWERPEN
Huidevetterstraat 22-24
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 18 januari 2005, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 28 oktober 2004 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen waarbij aan de n.v.D.T. de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd “tot het regulariseren van een zonevreemde woning” gelegen aan de Pierstraat 14 te Aartselaar op een perceel kadastraal bekend sectie D, nr. 175/g.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 145.427 van 6 juni 2005 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoekende partij heeft een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

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

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 6 november 2009.

Staatsraad Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Tessa Cornelissen, die loco advocaat Jan Stijns verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Eva De Witte, die loco advocaat Emmanuel Plavsic verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur -afdelingshoofd Frans De Buel 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. Op 8 januari 2002 dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aartselaar een aanvraag in voor het bouwen van een landbouwloods met stal en tot regularisatie van het bestaande woonhuis als exploitantenwoning op het bovenvermelde perceel.

Overeenkomstig het gewestplan Antwerpen, vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979, is het perceel gelegen in agrarisch gebied. Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

4. De gemachtigde ambtenaar geeft op 26 september 2002 volgend advies over de bouwaanvraag:

“Ongunstig. De stedenbouwkundige vergunning moet worden geweigerd. De aanvraag is onvolledig wegens het ontbreken van het vereiste openbaar onderzoek.

De aanvraag is in strijd met de voorschriften van het gewestplan en schaadt de goede ruimtelijke ordening in het open agrarisch landschap. Het vonnis dient te worden uitgevoerd”.

5. Bij besluit van 7 oktober 2002 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aartselaar de gevraagde vergunning.

6. De verzoekende partij tekent op 18 november 2002 beroep aan tegen de weigeringsbeslissing. Op 10 april 2003 verwerpt de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen het beroep.

7. De verzoekende partij stelt op 11 juli 2003 een vordering tot schorsing en tot nietigverklaring in bij de Raad van State tegen dit besluit van de bestendige deputatie. Bij arrest nr. 194.520 van 22 juni 2009 wordt het annulatieberoep verworpen.

8. Inmiddels had de verzoekende partij op 24 januari 2003 een nieuwe aanvraag ingediend tot regularisatie van de zonevreemde woning op het betrokken perceel.

9. Op 1 december 2003 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aartselaar de aanvraag in te willigen op basis van het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar waarin onder meer het volgende wordt gesteld:

“De woning is geïsoleerd gelegen in een nog niet aangetast landelijk gebied en brengt de ruimtelijke ordening in het gedrang.

De aanvraag voldoet niet aan de bepalingen van artikel 145bis van het decreet van 18 mei 1999”.

10. De verzoekende partij gaat hiertegen in beroep bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen.

Met het bestreden besluit weigert de bestendige deputatie de regularisatieaanvraag.

Dit besluit bevat onder meer de volgende vermeldingen:

“De aanvraag voorziet in de regularisatie van een bestaande zonevreemde woning.

Deze woning maakte reeds eerder voorwerp uit van een beroepsprocedure.

Op 8 januari 2002 diende betrokkene een aanvraag in tot het bouwen van een landbouwloods en de regularisatie van de bestaande woning als exploitatiewoning. Deze aanvraag werd op 7 oktober 2002 geweigerd door het schepencollege. In zitting van 10 april 2003 heeft de bestendige deputatie het beroep eveneens geweigerd aangezien het geen volwaardige landbouwactiviteit betrof.

Betrokkene heeft vervolgens bij de Raad van State een vordering ingesteld tot schorsing van het besluit. Bij arrest van de Raad van State van 12 december 2003, werd deze vordering tot schorsing verworpen. Inmiddels ontving de dienst reeds een verzoekschrift tot voortzetting van de vernietigingsprocedure.

Op 7 oktober 1981 werd PV opgemaakt voor het bouwen van een nieuwe woning zonder vergunning. Op de woning rust bovendien een vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg dd. 8 juni 1982 tot het slopen ervan.

I. TOETSING VAN DE AANVRAAG AAN DE VOOR DE PLAATS GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN.

1. Adviesverlenende instanties

Ingevolge artikel 2 § 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000, betreffende de adviesverlening inzake aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, werd volgend advies uitgebracht:

Het schepencollege heeft ongunstig advies uitgebracht over de aanvraag op 28 april 2003:

Op de ingediende plannen wordt een bestaande woning getekend. Van de bestaande woning zijn geen vergunningen bekend. De thans te regulariseren woning is dubbel zo groot als de op het plan getekende bestaande woning. Er is derhalve geen sprake van het herbouwen binnen het bestaand bouwvolume; Bij vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg van Antwerpen van 8 maart 1982 werd het slopen van de woning bevolen. Dit vonnis heeft kracht van gewijsde. In het vonnis is er sprake van een nieuwe woning;

Er zijn onvoldoende gegevens van de oorspronkelijke woning. Bijgevolg kan niet geoordeeld worden of artikel 145 bis van toepassing is;

De woning is gelegen in een open agrarisch gebied. De woning is bereikbaar via een verharde ontsluitingsweg. Deze residentiële woning met bijhorende verharde ontsluitingsweg brengt het open karakter van het agrarisch gebied in het gedrang.

De afdeling Land van het ministerie van de Vlaamse gemeenschap heeft ongunstig advies uitgebracht over de aanvraag op 2 april 2003: gelet op de ruimtelijke context schaadt voormelde woning en bijhorende ontsluitingsweg het open landelijk karakter en de landbouwstructuren. De ruimtelijke draagkracht van het omliggende agrarisch gebied wordt ontegensprekelijk overschreden door de geïsoleerde residentiële zonevreemde inplanting.

2. Openbaar onderzoek

Ingevolge het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, werd de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Er werden geen bezwaren ingediend.

3. Toetsing aan de wettelijke en reglementaire voorschriften

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Volgens het bij KB van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan Antwerpen situeert de aanvraag zich in agrarisch gebied. 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 verblijfgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens

para-agrarische bedrijven. De aanvraag voorziet in de regularisatie van een particuliere woning.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemming.

Artikel 145bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening voorziet evenwel een aantal uitzonderingsbepalingen meer bepaald voor het

-herbouwen op dezelfde plaats van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume voorzover het karakter, de verschijningsvorm en de functie van het gebouw behouden blijven; als herbouwen op dezelfde plaats wordt beschouwd, het herbouwen van een nieuw gebouw dat op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande gebouwen wordt opgericht; voor woninggebouwen wordt de bestaande woonoppervlakte bedoeld met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen;

- 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 850 m³ nuttige ruimte; deze uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100 % echter niet overschrijden.

Deze mogelijkheden gelden enkel indien voldaan is aan de volgende voorwaarden :

a) de woning of het gebouw is niet verkrot; woningen of gebouwen worden beschouwd als verkrot als ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen;

b) de woning of het gebouw is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft ;

c) het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1.000 m³, indien het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, en het aantal woongelegenheden blijft, zowel bij verbouwen, herbouwen als uitbreiden, beperkt tot het bestaande aantal.

De woning wordt in het dossier als 'te regulariseren' aangeduid. Volgens appellant gaat het hier om een woning die dateert van de jaren '20 die in de jaren '70 zou zijn verbouwd. Een vergunning hiervan kon niet worden teruggevonden. Op de plannen horende bij de thans voorliggende aanvraag wordt een bestaande toestand weergegeven; echter er wordt niet vermeld of deze de originele toestand is of die van de zogenaamde vergunning in 1973.

In het weigeringsmotief van de gemachtigde ambtenaar wordt vermeld dat er geen gegevens zijn over de bestaande toestand. Ook naar aanleiding van het beroep worden er geen bewijzen binnengebracht.

Welke constructies er zich vroeger op het terrein bevonden, wordt onvoldoende weergegeven en aangetoond. Bijgevolg dient de aanvraag opgevat als de regularisatie van een nieuwgebouwde woning, hetgeen in strijd is met de voorschriften van het gewestplan.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemming noch met de decretale en reglementaire bepalingen.

II. VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING.

Het terrein is gelegen op 250 m van de voorliggende weg en ligt achter een strook woongebied met landelijk karakter in functie van de voorliggende weg. De aanvraag heeft een zuiver residentieel karakter en schaadt het open landelijk karakter van de omgeving.

De aanvraag kan uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet aanvaard worden.

Gehoord in zitting van 26 oktober 2004; de heer Devrieze Jan, zaakvoerder van D.T. nv, de heer Verhaeghe Khadidja, advocaat namens D.T. nv, mevrouw Wullaert Bettina namens de gemeente Aartselaar”.

IV. Gegrondheid van het beroep

Standpunt van de partijen

11. De verwerende partij voert aan dat de verzoekende partij het weigeringsmotief betreffende de onverenigbaarheid van de constructie met de goede ruimtelijke ordening niet in vraag stelt. Gezien het feit dat dit motief op zichzelf volstaat om de bestreden weigeringsbeslissing te gronden, heeft de verzoekende partij volgens haar geen belang bij de aangevoerde middelen.

12. In de memorie van wederantwoord en in haar laatste memorie beroept de verzoekende partij zich op de draagwijdte van artikel 145bis, §1, 6/ van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna DRO) om te stellen dat als aan alle voorwaarden van artikel 145bis, §1 DRO is voldaan, de overheid niet nogmaals de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening dient na te gaan. Volgens haar is de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening als toetsingsmaatstaf enkel in artikel 145bis, §2 DRO weerhouden.

13. De verwerende partij antwoordt in haar laatste memorie dat uit de bepalingen van artikel 145bis, §2 DRO niet kan worden afgeleid dat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening niet dient te gebeuren wanneer toepassing wordt gemaakt van §1 van dat artikel. De goede ruimtelijke ordening moet weerhouden blijven als universele vereiste waaraan elke zonevreemde aanvraag, ingediend overeenkomstig artikel 145bis DRO, moet worden getoetst.

Beoordeling

14. Het bestreden besluit is gesteund op twee weigeringsmotieven, met name dat niet voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 145bis DRO en dat de aanvraag vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet kan worden aanvaard aangezien “de aanvraag een zuiver residentieel karakter heeft en het open landelijk karakter van de omgeving schaadt”.

De verzoekende partij betwist enkel het eerste motief in de middelen zoals uiteengezet in haar verzoekschrift.

15. Een letterlijke lezing van artikel 145bis DRO geeft de indruk dat enkel de vergunningsaanvragen voor functie- of gebruikswijzigingen zoals bedoeld in § 2 van de bepaling, dienen te worden getoetst aan de voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad.

16. Artikel 9 van het decreet van 13 juli 2001 tot wijziging van het DRO heeft artikel 145bis DRO ingevoerd.

Uit de parlementaire voorbereiding van dat decreet, meer bepaald uit het voorstel tot wijziging van het DRO, blijkt echter dat men een wijziging beoogde van de, tot dan toe bestaande, tijdelijke overgangsregeling van artikel 166 DRO. Deze bepaling wijzigde artikel 43, §2, zesde lid e.v. van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet).

Voormeld artikel 166 DRO legde een afwijkingsregeling vast voor werken aan zonevreemde woningen en bepaalde dat zowel voor het verbouwen, herbouwen en uitbreiden van bestaande vergunde woningen als voor gebruikswijzigingen ervan vereist werd dat “de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad”. Deze voorwaarde werd reeds door het decreet van 28 juni 1984 houdende aanvulling van de stedenbouwwet van 29 maart 1962 opgelegd.

Artikel 43, §2 van het gecoördineerde decreet vormde één geheel in tegenstelling tot artikel 145bis DRO dat onderverdeeld is in twee paragrafen. Hierdoor lijkt het, zoals hierboven reeds vastgesteld, alsof de vereiste met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening enkel geldt voor de tweede paragraaf, met name voor de zonevreemde functie- of gebruikswijzigingen.

Dat deze vereiste ook geldt voor het verbouwen, herbouwen en uitbreiden van zonevreemde woningen blijkt evenwel expliciet uit het verslag van de Vlaamse raad waarin de bevoegde minister, met betrekking tot deze handelingen, verwijst naar de goede ruimtelijke ordening als toetsingscriterium, zoals bepaald in artikel 145 bis, §2. Uit de commissiebesprekingen blijkt nergens dat de bedoeling voorlag het verbouwen en herbouwen vrij te stellen van deze voorwaarde.

17. Het tweede motief dat gesteund is op de goede ruimtelijke ordening is draagkrachtig en volstaat op zich om de bestreden beslissing te schragen. Bij gebreke aan enig middel gericht tegen dit tweede weigeringsmotief, betreffen de middelen een overtoollig motief en kunnen zij niet tot vernietiging leiden

De middelen kunnen niet worden aangenomen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwierpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zesentwintig mei 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jeroen Van Nieuwenhove,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens