RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 100.907 van 19 november 2001
in de zaak A. 104.260/X-10.336.

In zake : de v.z.w. WERKGROEP ZANDBERG,
die woonplaats kiest bij
Advocaat B. ROGGEMAN,
kantoor houdende te 9400 NINOVE,
Fernand Tavernestraat 60

tegen :

1. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
   dat woonplaats kiest bij
   Advocaat P. LEFRANC,
   kantoor houdende te 9000 GENT,
   Koning Albertlaan 128,
2. de stad AALST.

tussenkomende partij :

de n.v. FICO,
die woonplaats kiest bij
Advocaat W. DE CUYPER,
kantoor houdende te 9100 SINT-NIKLAAS,
Vijfstraten 57.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat de v.z.w. WERKGROEP ZANDBERG op 4 mei 2001 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 5 maart 2001 waarbij aan de n.v. FICO de vergunning wordt verleend voor het regulariseren van bouwwerken aan een vergund hippisch centrum uitgevoerd in strijd met de eerder afgeleverde bouwvergunningen op een perceel gelegen te Erembodegem, Sectie G, nrs. 168f, 169c, 171d en Sectie A, nrs. 237a, 238a, 239, 235t, 236 en 235r;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur P. BARRA;

Gelet op de beschikking van 21 juni 2001 die de neerlegging ter griffie van het verslag en het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 25 oktober 2001 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 9 november 2001;

Gehoord het verslag van Staatsraad E. BREWAEYS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat B. ROGGEMAN, die verschijnt voor de verzoekende partij, van Juridisch Adviseur L. DE MOOR, die verschijnt voor de stad AALST, van Advocaat T. DESUTTER die, loco Advocaat P. LEFRANC verschijnt voor het Vlaamse Gewest, en van Advocaat S. WALGRAEVE die, loco Advocaat W. DE CUYPER verschijnt voor de tussenkomende partij ;

Gehoord het eensluidend 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 de n.v. FICO met een verzoekschrift van 30 mei 2001 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat de feitelijke omstandigheden van de zaak als volgt kunnen worden samengevat :

Het betrokken perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 mei 1978, deels in gebied voor dagrecreatie, deels in gebied voor verblijfsrecreatie, deels in natuurgebied en deels in parkgebied. De vergunde gebouwen en werken zijn gelegen in gebied voor dagrecreatie.

Op 25 november 1996 (datum ontvangstbewijs) dient de n.v. FICO een aanvraag in tot het bekomen van een vergunning voor het bouwen van een "hippisch trainingscenter" voor draf en mennen van paarden en de aanleg van

een toegangsweg. Die aanvraag beoogt de bouw van een aantal pistes, een parking en toegangsweg naar de Affligemdreef en een bouwwerk in een U-vorm bestaande uit een manege, stallen en een koetsenhuis.

Het college van burgemeester en schepenen brengt op 13 januari 1997 pre-advies uit waarbij het stelt dat de inplanting dient te verschuiven om in overeenstemming te zijn met de bepalingen van het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan.

Op 30 januari 1997 brengt de gemachtigde ambtenaar ongunstig advies uit; hij merkt op dat de voorgenomen bouwwerken liggen in een gebied voor dagrecreatie; de goede aanleg van een dergelijk gebied vereist dat het gebied één stedenbouwkundig geheel vormt; er is een vooraf op te maken plan vereist in de plaats van een "conglomeraat van private initiatieven"; voorts kan uit het dossier geen enkele garantie afgeleid worden dat het hier gaat om een voor publiek toegankelijke recreatieve inrichting; de aard en het uitzicht van de voorziene gebouwen wijzen op privaat gebruik.

Op 17 februari 1997 beslist het college van burgemeester en schepenen tot weigering van de vergunning op basis van het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar. Tegen deze weigeringsbeslissing tekent de tussenkomende partij administratief beroep aan bij de bestendige deputatie; in haar beroepsschrift wijst zij erop dat ze eerder voor bewust project een stedenbouwkundig attest nr. 2 (21 april 1993) en een bouwvergunning (13 juni 1994) heeft bekomen. Op 29 mei 1997 willigt de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen het beroep in en verleent zij de vergunning.

Op 9 april 1998 verleent de bestendige deputatie aan de tussenkomende partij, na beroep tegen de weigering door het college van burgemeester en schepenen op 27 oktober 1997, een milieuvergunning voor de exploitatie; op de zitting van de provinciale milieuvergunningscommissie wordt gesteld dat slechts vier paarden zullen worden gehouden. Tegen deze beslissing tekende de stad Aalst een annulatieberoep aan bij de Raad van State (A.78.959/VII-16.778). Tegelijk werd ook de schorsing van de tenuitvoerlegging van deze vergunning gevorderd; bij arrest nr. 77.259 van 26 november 1998 werd de vordering tot schorsing verworpen omdat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet was aangetoond.

Op 27 december 1999 wordt dan door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige regularisatievergunning verleend. Deze vergunning verschilde ten opzichte van het door de bestendige deputatie op 29 mei 1997 vergunde project in die zin dat de inplantingsplaats van het gebouw gewijzigd is doch nog steeds in gebied voor dagrecreatie ligt; het gebouw zelf en de inplanting van de pistes zijn identiek aan de eerste vergunning.

Op 23 februari 2000 wordt in een proces-verbaal vastgesteld dat volgende werken uitgevoerd worden zonder vergunning : het maken van een kelder onder het koetsenhuis met een vrije hoogte van 1,95 m; het maken van een kelder onder de stallen met een vrije hoogte van 2,40 m; een andere uitvoering van het dak van het koetshuis zodat de nokhoogte ervan teruggebracht wordt van 11,20 m tot 10,50 m. Voorts wordt opgemerkt dat de ruwbouw van het koetshuis voltooid is, dat de stallen in opbouw zijn, de kelder voltooid is en de werken aan de manege nog niet begonnen zijn.

Op 9 maart 2000 (datum ontvangstbewijs) dient de n.v. FICO een nieuwe aanvraag in tot het bouwen van een "hippisch trainingscenter" voor draf en mennen - regularisatie op kwestieus perceel.

Doel is volgens het college van burgemeester en schepenen het regulariseren van de onderkelderingen aangebracht onder de stallingen, het koetshuis en de manege voor een totale oppervlakte van 1782 m², het plaatselijk aanpassen van het bodemreliëf, het aanpassen van de gevelaanzichten namelijk het aanbrengen van 6 kelderramen, toegangspoorten tot de kelders en het wijzigen van diverse raamopeningen en van het aanpassen van de dakhoogten en dakvolumes en het aanbrengen van dakoversteken.

Op 20 maart 2000 brengt het college van burgemeester en schepenen over de aanvraag een gunstig pre-advies uit.

Op 19 februari 2001 geeft de gemachtigde ambtenaar een gunstig advies. Hij overweegt onder meer wat volgt :

> "De aanvraag betreft enkel het gebouwencomplex; ten opzichte van de vorige bouwvergunning verschilt de aanvraag in hoofdzaak wat betreft wijziging van de grondoppervlakte van de drie onderscheiden deelgebouwen (manege, koetsenhuis en verbindingsvolume daartussen), de uitbreiding ervan met een kelderverdieping, de merkelijke vergroting van het volume van de manege, de inkrimping in lengte van het verbindingsvolume en de verschuiving van het koetsenhuis".

Inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening overweegt hij (letterlijk) :

"Gelet dat de vorige bouwvergunning en deze aanvraag naar functie een gebouw betreffen in functie van een hippisch centrum;

Gelet dat een dergelijke functie planologisch verenigbaar is met het dagrecreatiegebied;

Gelet dat mijn bestuur zich daartoe enerzijds aansluit bij het standpunt daaromtrent van de Bestendige Deputatie (dd.29.5.97) wat betreft het niet voorhanden zijn van een voorafgaand aanlegplan voor het gehele recreatiegebied;

Gelet dat mijn bestuur anderzijds geen objectieve aanwijzingen ziet in de op het bouwplan voorgestelde bestemmingen en organisatie van de onderscheidene lokalen van het gebouwencomplex, waaruit kan afgeleid worden dat dit complex een louter privaat karakter zou hebben;

Gelet dat de uitbreidingen t.o.v. de vorige bouwvergunning naar bestemming van de onderscheidene ruimten van het gebouw conform zijn met de bestemming van het gewestplan;

Gelet dat de uitbreidingen naar oppervlakte en volume van het complex de goede aanleg van het terrein niet in gevaar brengen: het blijft een vrijstaand gebouw op een verantwoorde inplantingsplaats op een ruim terrein;

Gelet dat in toepassing van art. 158 van het decreet een certificaat werd afgeleverd".

Op 5 maart 2001 wordt dan de bestreden beslissing genomen.

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn beslissing door te verwijzen naar het eerder verleend gunstig pre-advies.

Uit de vergunde plannen blijkt dat er kelderverdiepingen werden voorzien, dat de manege, die voordien 36 m op 18,60 m was, thans als afmetingen 41,50 m op 23,50 m heeft, dat het koetsenhuis de afmetingen van 28,20 m op 12,00 m behouden heeft en dat de stallen, die voordien vergund waren als 45,60 m breed op 6 m diep, thans als afmetingen 53,20 m op 6,50 m hebben;

Overwegende dat de verwerende partijen en de tussenkomende partij opwerpen dat de vordering niet ontvankelijk zou zijn; dat er vooralsnog geen noodzaak bestaat om over de opgeworpen excepties uitspraak te doen; dat een onderzoek van en een uitspraak over die excepties zich slechts zou opdringen indien zou blijken dat de grondvoorwaarden voor schorsing van de bestreden beslissing vervuld zijn;

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 beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat, wat de tweede voorwaarde betreft, de verzoekende partij doet gelden wat volgt :

"1. Zoals hierboven reeds gesteld in het vierde middel, laat de bouwvergunning toe een imposant gebouw neer te zetten en belangrijke bodemwerken uit te voeren in een gebied dat op vlak van natuurwaarde bijzonder waardevol is.

De werken aan het gebouw werden in juli 1998 gestart, maar werden gedurende geruime tijd gestaakt, zodat momenteel nog steeds maar één derde van het gebouw werd uitgevoerd.

De werken aan de draf-, dressuur- en andere pistes werden heden nog niet aangevat.

2. Indien de bouwwerken kunnen doorgaan zal de totaliteit van de werken binnen afzienbare tijd zijn uitgevoerd, waardoor aan de site zware schade zal zijn aangebracht.

Vooreerst zal het zeer waardevolle landschap, de open ruimte, definitief verloren zijn, nl. doordat het belangrijkste punt van de omgeving, nl. de hoogte, van waarop men zelfs over de stad kan heen kijken, zal bebouwd zijn, waardoor het zicht zal zijn ontnomen.

Een landschappelijk, esthetisch en visueel waardevol gebied zou teloorgaan. Dit weidelandschap is uniek in Aalst en omgeving.

Vervolgens, door de uitvoering van de werken aan de pistes, zal de bodem grondig verstoord worden. De teeltlaag zal worden vervangen door een geschikte bodem voor de paarden (zand, enz....) Uit het GNOP leerden wij nochtans dat het om een gebied gaat met grote natuurwaarde, waar zeldzame flora en fauna voorkomt.

De bodem van dit grasland is de drager van de biologische kwaliteit. Indien de bodem wordt vernietigd, verdwijnt de biologische kwaliteit volledig.

Bovendien is de site gelegen naast het Kluisbos, een in Aalst belangrijk natuur-kerngebied waar minder algemene tot zeer zeldzame planten voorkomen (zie : stuk G1 - blz. 73). Een dergelijke ingreep op landschap en bodem, zo dicht tegen het Kluisbos, zal vanzelfsprekend ook een impact hebben op de natuurwaarde van het Kluisbos zelf.

3. Deze schade is onherstelbaar.

De afbraak van het gebouw is mogelijk, maar zou de site opnieuw zwaar verstoren.

De annulatieprocedure vergt bovendien vele jaren, waardoor gedurende heel die tijd het landschap zware schade zal lijden, wat onmogelijk retroactief kan hersteld worden.

Anderzijds wordt de bodem, door aanleg van de pistes, over een grote oppervlakte vernietigd. Deze vernietiging kan onmogelijk nog ongedaan gemaakt worden.

De kwaliteit van het gebied is immers het resultaat van decennia van extensieve landbouw.

De huidige natuurkwaliteit kan, zelfs na (poging tot) herstel, onmogelijk benaderd worden";

Overwegende dat de verzoekende partij enkel de schorsing van de huidige vergunning heeft gevorderd, terwijl reeds een eerste vergunning werd afgeleverd door de bestendige deputatie op 29 mei 1997 en een tweede (regularisatie)vergunning op 27 december 1999 werd verleend door het college van burgemeester en schepenen; dat beide eerder afgegeven vergunningen door de

verzoekende partij ongemoeid werden gelaten, hoewel deze beslissingen ook reeds het optrekken van een gebouw (manège, stallen en koetshuis) vergunden en de werken op grond van die eerste vergunning blijken aangevat; dat het nadeel, in de ogen van de verzoekende partij en haar stichtende leden, blijkbaar niet zo ernstig was dat onmiddellijk of kort na de aanvang van de werken met een vordering tot schorsing moest worden gereageerd; dat de beweerde aantasting van de schoonheidswaarde van het landschap -gelegen in een gebied voor dagrecreatie, waar dus in beginsel kan worden gebouwd- reeds een feit was toen de werken in 1998 werden aangevat en nadien voor een groot deel werden voltooid, zoals blijkt uit de foto's die door de tweede verwerende partij ter zitting werden getoond;

Overwegende dat het nadeel dat zou voortvloeien uit de aanleg van de pistes niet in aanmerking kan worden genomen, omdat deze niet het voorwerp uitmaken van de thans bestreden vergunning;

Overwegende dat niet is voldaan aan de tweede door artikel 17 § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde; dat de vordering tot schorsing moet worden verworpen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. FICO in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

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

De kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure, bepaald op vijfduizend frank, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op negentien november tweeduizendeen, door :

de H.	E. BREWAEYS,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

A. TRUYENS. **E. BREWAEYS.**