

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 118.230 van 11 april 2003
in de zaak A. 52.307/X-9717.**

In zake : Peter VERVAET,
wonende te 1652 BEERSEL,
Gemeenveldstraat 33

tegen :

het Vlaamse Gewest,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat M. VAN BEVER,
kantoor houdende te 1850 GRIMBERGEN,
Pastoor Woutersstraat 32, bus 7.

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 Peter VERVAET op 15 juni 1993 heeft ingediend om de vernietiging te vorderen van het besluit van 14 april 1993 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden, houdende verwerping van zijn beroep tegen de beslissing van 24 augustus 1992 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Halle waarbij de bouwvergunning wordt geweigerd voor het regulariseren van een gebouwde woning in een landbouwloods aan de Nijvelsesteenweg te Halle, kadastraal bekend Sectie L, nrs. 313 p en 313 r;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur L. VERMEIRE;

Gelet op de beschikking van 8 september 2000 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 6 december 2002 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 10 januari 2003;

Gehoord het verslag van Staatsraad G. DEBERSAQUES;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat I. VAN DEN BOSSCHE die, loco Advocaten M. BUEKENS en G. DECUPER verschijnt voor verzoeker, en van Advocaat I. DURNEZ die, loco Advocaat M. VAN BEVER verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur L. VERMEIRE;

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

Overwegende dat verzoeker op 27 september 1988 een aanvraag indient tot het verkrijgen van een vergunning voor het bouwen van een woning in een landbouwloods aan de Nijvelsesteenweg te Halle, kadastraal bekend Sectie L, nrs. 313 p en 313 r; dat het perceel overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is gelegen in agrarisch gebied; dat, gelet op het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar, het college van burgemeester en schepenen van de stad Halle op 24 augustus 1992 de vergunning weigert; dat verzoeker op 22 september 1992 hoger beroep instelt bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Brabant; dat verzoeker, met toepassing van artikel 55, §2, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (thans artikel 53, §2, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996) op 6 januari 1993 hoger beroep instelt bij de Vlaamse Minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden; dat de Vlaamse minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden bij het bestreden besluit van 14 april 1993 het beroep van de verzoeker verwerpt; dat het bestreden besluit op onder meer de volgende motivering steunt :

"(...)

Overwegende dat de aanvraag strekt tot de regularisatie van een zonder vergunning ondergebrachte woning binnen een landbouwloods ; dat het college van burgemeester en schepenen in eerste instantie op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar de vergunning heeft geweigerd onder meer omdat de aanvraag een woongelegenheden voorziet bij een niet-agrarisch of para-agrarisch bedrijf, hetgeen in strijd is met bestemming volgens het gewestplan, dit gelet op het feit dat het huidig bedrijf als para-agrarisch werd vergund en niet als garageopslagplaats los van enige land- of tuinbouwactiviteit ;

Overwegende dat op 19 december 1988 vergunning werd gegeven tot het oprichten van een landbouwloods van 19 meter diep en 15 meter breed ; dat dit

ontwerp evenzo de plaats open liet voor een later aan te vragen bedrijfswoning rechts op het terrein; dat de aanvrager evenwel zonder de nodige bouwvergunning af te wachten, in het achterste gedeelte van de loods, zonder daarbij het volume te vergroten, een volwaardige woongelegenheid heeft ingericht, waartoe de nodige deur- en raamopeningen in de achtergevel zijn aangebracht ; dat evenzo het woongedeelte werd bekleed met een gevelsteen, terwijl de rest van de loods uitgevoerd is in snelbouw ;

Overwegende dat de grond volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, gelegen is in het agrarisch gebied ; dat zulk gebied, overeenkomstig artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, bestemd is voor de landbouw in de ruime zin en behoudens bijzondere bepalingen enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven mag bevatten ;

Overwegende dat de loods vergund werd als vestiging voor een para-agrarische activiteit, in overeenstemming met het gewestplan ; dat momenteel wordt vastgesteld dat de particulier ter plaatse zijn activiteit van tuinaanleg uitoefent ;

Overwegende dat de ingreep stedenbouwkundig-technisch onaanvaardbaar is waar achteraan een ambachtelijk gebouw tot woning wordt ingericht, wat aanleiding geeft tot onevenwichtige uitbouw op het terrein, zowel wat uitzicht betreft als de inplanting van de onderscheiden functies ;

Overwegende dat om deze redenen geen vergunning kan gegeven worden; dat het beroep dan ook dient verworpen;
(...)"

Overwegende dat verzoeker in een eerste middel "de onwettigheid in de motieven en voor wat de inhoud betreft van de aangevochten beslissing" aanvoert; dat hij uiteenzet wat volgt :

"(...) de Minister (is) bij het nemen van zijn beslissing (...) uitgegaan van een verkeerde voorstelling van zaken :

- de bestaande loods wordt gebruikt als tuinbouwloods en zeker niet als garageopslagplaats; in ieder geval laat de enkele aanwezigheid van tuinbouwwerktuigen niet toe een konklusie te trekken als zou de loods een garageopslagplaats zijn.

- de regularisatieaanvraag heeft geenszins betrekking op een woongelegenheid bij een niet para-agrarisch bedrijf, maar wel op een woongelegenheid bij een para-agrarisch bedrijf;

De tuinbouwactiviteit wordt verder uitgeoefend in de bestaande loods die ingevolge het optrekken van een woongelegenheid (voor één persoon) niet in een belangrijke mate ruimtelijk verminderde: van een totale opp van 285 m² wordt nu 36 m² afgenomen voor bewoning.";

dat de verzoeker in hetzelfde verzoekschrift hieraan toevoegt :

"bovendien is de Minister in zijn bevoegdheid bij het nemen van een beslissing gebonden door wetsbepalingen, in casu het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij K.B. van 7.3.1977 en het K.B. van 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen;

dit brengt mee dat het aan de Raad toekomt na te gaan of de aangevochten beslissing van 14.4.1993 werd genomen in overeenstemming met die bepalingen;

Terzake wordt door de Minister een verkeerde toepassing gemaakt van deze wetsbepalingen: zo wordt enerzijds wel aangenomen dat het betrokken perceel gelegen is in agrarisch gebied maar worden daaraan anderzijds niet de wettelijke gevolgen gekoppeld die daaruit voortvloeien;

De situering van het perceel in agrarisch gebied brengt inderdaad mee dat overeenkomstig art 11 van het K.B. van 28.12.1972 het perceel dient bestemd te worden voor landbouw in de ruime zin en para-agrarische bedrijven mag bevatten met een verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel uitmaakt van een leefbaar bedrijf.";

Overwegende dat de verwerende partij in zijn memorie van antwoord het volgende antwoordt :

"Uit het verslag van de hoorzitting (...) blijkt dat de loods gebruikt wordt om vrachtwagens, traktor, grasmaaier en een gehuurde bobcat te herbergen.

Van een 'zuivere' tuinbouwactiviteit kunnen we dus niet meer spreken zodat de loods als garageopslagplaats moet gedefinieerd worden.

(...)

De bestaande loods werd op 19 december 1988 vergund als 'para-agrarisch' bedrijf.

Zoals blijkt uit het PV 91.17 van 27.09.1991 werd er een bestemmingswijziging (...) doorgevoerd zonder voorafgaande bouwvergunning.

Uit het uittreksel van de notulen van het Schepencollege (zitting 03.02.1992) (...) blijkt dat de vergunning van 19.12.88 niet meer in aanmerking kan genomen worden wegens de bestemmingswijziging.

(...)

Gelet op deze argumenten en het feit dat de loods eigenlijk een garageopslagplaats is, is er duidelijk sprake van een 'niet-para-agrarisch' bedrijf.";

dat de verwerende partij verder opwerpt dat artikel 11 van het koninklijk besluit 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen niet kan toegepast worden aangezien de woning, opgericht zonder voorafgaande bouwvergunning, geen integrerend deel kan uitmaken van een garageopslagplaats;

Overwegende dat verzoeker in zijn memorie van wederantwoord repliceert dat de door hem uitgeoefende beroepsactiviteit wel van para-agrarische aard is en als zodanig wel degelijk onder toepassing van artikel 11 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen valt; dat dit tot gevolg heeft dat binnen de landbouwloods een woning tevens dienst doende als verblijf mocht worden opgetrokken, voor zover deze een integrerend deel uitmaakt van dit leefbare bedrijf, dat de verwerende partij voor het eerst de termen "zuivere tuinbouwactiviteit" opwerpt; dat deze terminologie totaal niet voorkomt in de

bestreden beslissing van 14 april 1993 zodat ze dan ook niet als toetssteen kan gebruikt worden om het beroep tot nietigverklaring af te wijzen; dat de loods wel degelijk voor tuinbouwdoeleinden bestemd is en dat dit met zich meebrengt dat niet alleen turf, meststoffen, potgrond en allerlei planten maar ook de bij de beroepsactiviteit gebruikte machines daarin ondergebracht worden; dat dit voordien nooit het voorwerp heeft uitgemaakt van enig bezwaar van de vergunningverlenende overheid; dat als zodanig de loods die werd vergund in het kader van een para-agrarische activiteit geen bestemmingswijziging heeft ondergaan doch enkel een herindeling met woonmogelijkheid;

Overwegende dat de bestreden beslissing, zoals elke bestuurshandeling, moet steunen op motieven waarvan het feitelijk bestaan naar behoren bewezen is en die in rechte ter verantwoording van die handeling in aanmerking genomen kunnen worden; dat de door artikel 53, §3, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, opgelegde motiveringsverplichting inhoudt dat met de gegevens en redenen die in latere procedurestukken worden uiteengezet geen rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat het niet tot de bevoegdheid van de Raad van State behoort zijn beoordeling van de bouwaanvraag in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid; dat de Raad van State wel bevoegd is na te gaan of deze overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen;

Overwegende dat uit de bestreden beslissing blijkt dat de vergunning wordt geweigerd op grond van het determinerend motief dat de loods vergund werd als vestiging voor een para-agrarische activiteit, dat "momenteel wordt vastgesteld dat (verzoeker) ter plaatse zijn activiteit van tuinaanleg uitoefent"; dat verder er wordt van uitgegaan dat de "ingreep" geschiedt achteraan een "ambachtelijk gebouw"; dat de feitelijke juistheid van deze vaststelling niet blijkt uit de overgelegde stukken; dat daarentegen uit het administratief dossier blijkt dat de oorspronkelijke bouwvergunning spreekt van een landbouwloods, dat verzoeker volgens de inschrijving in het handelsregister sinds 15 september 1988 de volgende handelswerkzaamheden verricht : "Tuinbouwbedrijf; Groot- en kleinhandel in bomen en sierplanten; in granen, zaden en tuingereedschap met uitzondering van alle

gereglementeerde beroepen."; dat ook het verslag van de hoorzitting van 5 april 1993 spreekt van tuinbouw en groot- en kleinhandel in zaden; dat de bestreden beslissing steunt op een verkeerde voorstelling van de activiteit en derhalve gesteund is op onjuiste motieven, minstens wordt niet uitgedrukt waarom naar de mening van de vergunnende overheid, tuinaanleg wordt uitgeoefend; dat het middel in zoverre gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 14 april 1993 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden waarbij aan Peter VERVAET de vergunning (regularisatie) wordt geweigerd voor het bouwen van een woning in een landbouwloods aan de Nijvelsesteenweg te Halle, kadastraal gekend Sectie L, nrs. 313 p en 313 r.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 99,16 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op elf april 2003, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
	G. DEBERSAQUES,	staatsraad,
	C. ADAMS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.