

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 171.654 van 31 mei 2007
in de zaak A. 86.414/X-9123.**

In zake : Willy PELLAERS,
die woonplaats kiest bij
advocaat K. GEELLEN,
kantoor houdende te 3500 HASSELT,
Gouverneur Roppesingel 131

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat B. KNAEPS,
kantoor houdende te 3500 HASSELT,
Willekensmolenstraat 72/1&2.

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 Willy PELLAERS op 30 augustus 1999 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 22 juni 1999 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening waarbij zijn beroep tegen het besluit van 22 oktober 1998 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg houdende weigering van de vergunning voor het uitbreiden van een fruitloods en het regulariseren van een materiaalopslagplaats en woning op een terrein gelegen te Hoeselt, Daalstraat, op percelen kadastraal bekend sectie D, nrs. 33/a, 33/b en 50, wordt verworpen, en hem dienvolgens de gevraagde vergunning wordt geweigerd;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur P. BARRA;

Gelet op de beschikking van 3 februari 2004 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de regelmatig gewisselde laatste memories;

Gelet op de beschikking van 24 april 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 11 mei 2007;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat S. DE WILDE, die loco advocaat K. GEELEN verschijnt voor de verzoeker, en van advocaat W. GILLARD, die loco advocaat B. KNAEPS verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur P. BARRA;

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

1. De feiten

Overwegende dat de feitelijke gegevens die van belang zijn voor de zaak, kunnen worden samengevat als volgt:

Op 24 februari 1994 dient de verzoeker bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoeselt een aanvraag in tot het verkrijgen van een vergunning voor de regularisatie van een loods en het bouwen van een woning. Het bouwterrein is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 vastgestelde gewestplan Sint-Truiden - Tongeren gelegen in agrarisch gebied.

De gemachtigde ambtenaar verleent op 2 juni 1994 een ongunstig advies. Hij is van oordeel dat de bedrijfsgebouwen geen betrekking hebben op landbouwbedrijvigheid en dat aldus ook geen bedrijfswoning kan vergund worden. Op 20 juni 1994 weigert het college van burgemeester en schepenen van Hoeselt de gevraagde vergunning.

In beroep weigert de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg bij besluit van 21 juni 1995 de vergunning wat de woning betreft, maar verleent vergunning wat de fruitloods betreft. Uit deze beslissing blijkt dat de loods afgewerkt is en dat de woning in oprichting is. Zij overweegt dat de fruitloods kan aanvaard worden voorzover enkel dienstig voor het bergen van landbouwalaam. De

woning dient afgewezen te worden daar het niet gaat om een volwaardig leefbaar bedrijf aangezien het bedrijfsgedeelte onvoldoende omvangrijk is, de inplanting niet aansluit bij de bestaande bebouwing en er geen integratie is tussen de woning en de loods en deze twee dus onvoldoende een ruimtelijk eenheid vormen.

De minister, gevat wat het aspect van de weigering van de regularisatie van de -intussen opgetrokken- woning betreft, beslist op 16 november 1995 eveneens tot de weigering van de vergunning voor de woning. Hij overweegt hieromtrent wat volgt:

“Overwegende dat de handelwijze van de aanvrager de bevoegde overheid voor het voldongen feit der overtreding stelt waardoor deze niet meer met dezelfde vrijheid de ordening van de plaats kan begeleiden via het wettelijk stelsel van voorafgaande vergunningsprocedures; dat de vergunning voor de weliswaar zeer kleine fruitloods deze constructie als verenigbaar met het agrarisch gebied aanmerkt; dat nochtans uit planologisch standpunt gezien hier geen werkelijke bedrijfszetel werd gerealiseerd waarbij de woning noodzakelijk is om een voortdurend toezicht op ter plaatse gevoerde werkzaamheden of aanwezige uitrusting te verzekeren; dat gelet op de eerder vermelde afstand tussen woning en loods hier geen geïntegreerde configuratie is uitgebouwd maar dat de onsamenhangend inplanting leidt tot verdere versnippering van de open ruimte, waarbij de geïsoleerde woning afsplitsbaar blijft en geen binding heeft met enige werkelijke bedrijfsvestiging; Overwegende dat zowel uit planologisch als perceelsordenend standpunt de aanvraag niet voor vergunning vatbaar is; dat het beroep dient verworpen”.

Op 11 februari 1998 zendt de gemachtigde ambtenaar een herstellvordering naar de Procureur des Koning.

Hij stelt het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat voor.

Alsdan dient de verzoeker op 30 maart 1998 een nieuwe aanvraag in tot het verkrijgen van een vergunning voor de uitbreiding van een bestaande vergunde loods en de regularisatie van een woning.

Het voorwerp van de aanvraag wordt dus: (nog niet gerealiseerde) uitbreiding van een bestaande en vergunde loods en regularisatie van een woning.

Het college van burgemeester en schepenen brengt een gunstig pre-advies uit “gezien de gewijzigde omstandigheden”.

De afdeling Land brengt op 27 april 1998 een ongunstig advies uit om reden dat de bestaande loods en de voorziene constructie te klein zijn voor een beroepsfruitbedrijf, en een bedrijfswoning pas kan wanneer er voldoende bedrijfsgebouwen zijn.

De afdeling Land stelt verder nog:

“Er wordt steeds geëist dat bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning een eenheid vormen die niet door verkaveling kan opgesplitst worden. De inplanting van een pseudo-bedrijfsgebouw op een 30-tal meter van en naast de woning kan niet aanvaard worden. Het is duidelijk dat het hier om een zuivere residentiële inplanting gaat ten behoeve van een persoon die op dit ogenblik landbouwer is maar op deze plaats geen bedrijvigheid zal ontwikkelen”.

Op 8 mei 1998 brengt de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies uit, dat is gemotiveerd als volgt:

“ONGUNSTIG voor de verbouwing en uitbreiding van de fruitloods. Zoals voorgesteld voldoet het gebouw niet aan de kenmerken van een bedrijfsgebouw van het type bedrijf waarvan de aanvrager uitbater is. De inrichting duidt niet op een utilitaire constructie en is onbruikbaar voor een beroepsfruitbedrijf. ONGUNSTIG voor regularisatie van de woning (annex berging). De handelwijze van de aanvrager stelt de bevoegde overheid voor het voldongen feit der overtreding waardoor deze niet meer met dezelfde vrijheid de ordening van de plaats kan begeleiden via het wettelijk stelsel van voorafgaande vergunningsprocedures. Uit planologisch standpunt gezien is hier geen werkelijke bedrijfszetel gerealiseerd waarbij de woning noodzakelijk is om een voortdurend toezicht op ter plaatse gevoerde werkzaamheden of aanwezige uitrusting te verzekeren. Door de afstand van meer dan 30 m tussen woning en loods is hier geen geïntegreerde configuratie uitgebouwd. De onsamenhangende inplanting leidt tot verdere versnippering van de open ruimte, waarbij de geïsoleerde woning afsplitsbaar blijft en geen binding heeft met enige werkelijke bedrijfsvestiging. Zowel uit planologisch als uit perceelsordenend standpunt is de aanvraag niet voor vergunning vatbaar”.

Op 18 mei 1998 weigert het college van burgemeester en schepenen van Hoeselt de gevraagde vergunning.

Op beroep van de verzoeker beslist de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg op 22 oktober 1998 tot de weigering van de vergunning. Zij treedt de adviezen van de afdeling Land en van de gemachtigde ambtenaar bij.

Na beroep van de verzoeker vraagt de minister op 23 februari 1999 een nieuw advies aan de afdeling Land met het oog op het beantwoorden van de beroepsbezwaren van de verzoeker.

Op 18 maart 1999 brengt de afdeling Land opnieuw een ongunstig advies uit. In dit advies wordt ook de uitbreiding van de fruitloods niet aangemerkt als een echt bruikbaar bedrijfsgebouw, en wordt tevens gesteld dat er geen fysieke eenheid is tussen de woning en het bijgebouw.

Bij het bestreden besluit van 22 juni 1999 beslist de Vlaamse minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening tot de weigering van de vergunning.

Hierbij overweegt hij bepalend wat volgt :

“Overwegende dat volgens plan de bestaande ‘fruitloods’ wordt uitgebreid naar een constructie met een lengte van 22,4 m bij een breedte van 7,3 m en een kroonlijsthoogte van 3,8 m; dat het gebouw wordt opgedeeld in een bergplaats voor materiaal (2,5 m x 6,7 m), een frigo (6,15 x 6,7 m), een sorteerruimte/garage (6,45 m x 6,7 m) en tenslotte een open, overdekt gedeelte (6 m op 6,7 m); dat het eerder geciteerde advies van de afdeling Land aantoonde dat de ontworpen uitbreiding van de bergplaats/fruitloods te beperkt en te kleinschalig is om uit economisch oogpunt te voldoen aan de omvang van het 8 ha-grote fruitbedrijf van de aanvrager;

Overwegende dat tussen de reeds wederrechtelijk uitgevoerde woning en de loods een afstand bestaat van circa 30 m; dat deze grote afstand tussen zogenaamde “bedrijfswoning” en het “bedrijfsgebouw” door de aanvrager wordt verantwoord op grond van de hellende staat van het terrein die geen andere inplanting zou toelaten; dat echter dergelijke grote afstand tussen de bedrijfsgebouwen vooreerst een onaanvaardbare en onnodige aantasting betekent van dit open gebied en dat verder niet de vereiste bedrijfsmatige samenhang tussen de respectieve gebouwen werd doorgevoerd; dat de hellende staat van het terrein hierbij geen enkel verantwoording kan inhouden, daar een geïntegreerde configuratie van de gebouwen mogelijk is ter hoogte van de inplantingsplaats van de woning; dat het voorliggend bouwplan geen exacte weergave inhoudt betreffende de werkelijke onderlinge stand der constructies;

Overwegende dat betrokkene verder de relatief geringe omvang van het bedrijfsgebouw verantwoordt door enerzijds zijn wil slechts een beperkt financieel engagement aan te gaan en anderzijds door zijn inzicht slechts datgene te bouwen dat hij onmiddellijk nodig en bruikbaar acht voor zijn fruitbedrijf; dat evenwel, mede in de context van de door de afdeling Land toegekende projectevaluatie, wegens de onvoldoende integratie van de woning en bedrijfsgebouw hier constructies worden beoogd, en trouwens reeds grotendeels verwezenlijkt, die een te grote aantasting van de open ruimte inhouden; dat juist door de grote onderlinge afstand een toekomstige blijvende integratie niet verzekerd is; dat om alle voorgaande redenen momenteel de woning noch de loods verenigbaar blijken met de inzichten van een goede ruimtelijke ordening en bijgevolg het beroep van de particulier dient verworpen”;

2. Ontvankelijkheid van het beroep

Overwegende dat een verzoeker moet doen blijken van het rechtens vereiste rechtstreeks, persoonlijk en zeker belang bij de gevorderde vernietiging;

Overwegende dat te dezen de verzoeker bij zijn verzoekschrift een opmetingsplan heeft gevoegd, opgemaakt door een meetkundig schatter op 21 december 1998, ter staving van zijn stelling in het tweede onderdeel van het enig middel dat de minister ten onrechte heeft aangenomen dat de afstand van de woning tot de fruitloods 30 m bedraagt, terwijl deze afstand niet correct is; dat hij deze afstand heeft laten opmeten en dat deze afstand “exact: 23m76 (bedraagt)” zoals blijkt uit voormeld opmetingsplan;

Overwegende dat dient te worden vastgesteld dat de inplanting van de bestaande gebouwen op dit plan niet overeenstemt met de inplanting van de bestaande gebouwen zoals deze is aangegeven op het plan gevoegd bij de aanvraag en waarover bij het bestreden ministerieel besluit uitspraak is gedaan; dat ook de afstand van de betrokken woning tot de uit te breiden loods niet overeenstemt; dat deze volgens het plan gevoegd bij de aanvraag (op schaal 1/500) circa 30m bedraagt, terwijl deze afstand volgens het plan opgemaakt door de meetkundige schatter (op schaal 1/200) slechts 23,65 m bedraagt;

Overwegende dat het met het onderzoek van de zaak gelaste lid van het auditoraat op grond van deze vaststelling ambtshalve besluit tot de niet ontvankelijkheid van het beroep bij gebrek aan belang, aangezien, in geval van vernietiging van het aangevochten weigeringsbesluit en een gebeurlijk verlenen door de minister van de gevraagde regularisatie- en uitbreidingsvergunning, de verzoeker over een zinledige vergunning zou beschikken nu de bestaande toestand niet overeenstemt met hetgeen zou worden vergund;

Overwegende dat de verzoeker, hiermede geconfronteerd, in zijn laatste memorie zich ertoe beperkt zonder meer te stellen dat de plannen zoals ze werden ingediend bij de bouwaanvraag, de werkelijke toestand weergeven; dat de verzoeker op de terechtzitting evenmin enige duidelijkheid heeft verschaft over de redenen waarom het door hemzelf bijgebrachte opmetingsplan, dat volgens hem de “exacte” afstand zou weergeven, dan toch weer niet juist zou zijn; dat het niet de taak is van de Raad van State zelf een onderzoek in te stellen naar de juistheid van

de voorgelegde plannen; dat ambtshalve dient te worden vastgesteld dat de verzoeker niet doet blijken van het rechtens vereiste belang; dat het beroep niet ontvankelijk is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 173,53 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op eenendertig mei 2007, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	E. BREWAEYS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.