

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 173.009 van 29 juni 2007
in de zaak A. 101.360/X-10.193.**

In zake : 1. Marcel VAN DE WIELE,
 2. Alma DE LATTE,
 die woonplaats kiezen bij
 advocaat J.-C. VAN DEN BRANDEN,
 kantoor houdende te 9550 HERZELE,
 Stationsstraat 8A

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de
Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat P. AERTS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Coupure 5.

DE RAAD VAN STATE, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Marcel VAN DE WIELE en Alma DE LATTE op 7 maart 2001 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 8 januari 2001 van de Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media waarbij het beroep van de gemachtigde ambtenaar wordt ingewilligd tegen het besluit van 6 mei 1999 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij hen de vergunning onder de erin gestelde voorwaarden wordt verleend tot wijziging van de verkavelingsvergunning voor een perceel gelegen aan de Leugenstraat te Herzele, kadastraal bekend sectie C, nr. 1064/d, en het voormelde besluit van de bestendige deputatie wordt vernietigd;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur P. BARRA;

Gelet op de beschikking van 15 december 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 mei 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 22 juni 2007;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat J.-C. VAN DEN BRANDEN, die verschijnt voor de verzoekers, en van advocaat P. AERTS, die 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. Rechtspleging

Overwegende dat het vereiste zegelrecht slechts is gekweten ten bedrage van 173,53 euro en dus voor één verzoeker; dat het beroep niet ontvankelijk is in hoofde van de tweede verzoekster;

2. De feiten

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

2.1. De betrokken verkavelingsvergunning is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 mei 1978, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Zij is niet gelegen binnen het beheersingsgebied van een bijzonder plan van aanleg of een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

2.2. De verkavelingsvergunning werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Lievens-Esse op 1 juli 1974 verleend aan Albert VAN DE WIELE en omvat twee loten gelegen langsheen de

Leugenstraat. Lot 1 heeft een straatbreedte van 20 m en een diepte van 67 m met een oppervlakte van 1350 m². Het lot 2 heeft een straatbreedte van 20,10 m, een diepte van 69 m en een grootte van 1370 m².

De oorspronkelijk aangevraagde stedenbouwkundige voorschriften vermeldde als bestemming twee open bebouwingen van het type kleine villa of bungalow, een bouwdiepte van hoogstens 20 m, bouwvrije zijstroken van ten minste 4 m, en een hoogte van de gebouwen tot 6 m, evenals het toelaten van afzonderlijke garages op 2 m van de laterale perceelsgrenzen, ten minste 20 m achter de voor-bouwlijn, met een maximum oppervlakte van 40 m² onder plat dak. Tevens waren volgens de aangevraagde stedenbouwkundige voorschriften constructies in hout, betonplaten of sintelsteen verboden, en konden afzonderlijke berg- en niet-hinderlijke werkplaatsen opgericht worden op ten minste 30 m achter de voorbouwlijn met een maximale hoogte van 3,50 m tot aan de kroonlijst en een maximum oppervlakte van 200 m², en was verdere bebouwing niet toegelaten.

De vergunning werd evenwel verleend onder de voorwaarden opgelegd door de gemachtigde ambtenaar, die luiden als volgt :

“GUNSTIG

Akkoord met het voorstel voor twee alleenstaande eengezinswoningen en de voorgelegde stedenbouwkundige voorschriften mits aanvulling of wijziging van :

- afzonderlijke bijgebouwen (garages noch niet hinderlijke werkplaatsen) zijn niet toegelaten;
- aangezien de weg onvoldoende breed, aangelegd en uitgerust is (art. 50 van de wet) om bijhorende nieuwe woningen te bedienen zal geen bouwvergunning verleend worden zolang de weg niet op een voldoende breedte is gebracht en aangelegd en uitgerust is met het oog op de functie “woonstraat”.

Besluit : Vergunning kan verleend worden”.

2.3. De verzoekende partijen zijn eigenaar van lot 1 en van het perceel (niet tot de verkaveling behorend) links van dit lot gelegen. Op dit lot hebben zij een woning opgetrokken, een vijver aangelegd in de voortuinstrook, een boogloods gebouwd achteraan het perceel (groot 7m op 19 m, op 1 m van de linkerperceelsgrens, en 3 m van de achterperceelsgrens), een garage gebouwd naast de boogloods (groot 3,50 m op 5,50 m) en betonverharding aangelegd van de straat, langs de woning tot aan de boogloods en de garage.

Het voornoemd perceel links van het lot 1 wordt door verzoekende partij eveneens gebruikt als opslagplaats; er staan laadbakken en machines op, er is betonverharding en bouwafval.

2.4. Op 20 januari 1998 dienen verzoekende partijen een aanvraag in bij het college van burgemeester en schepenen van Herzele tot het verkrijgen van de vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning voor haar lot 1 in die zin dat de boogloods, betonverharding, garage en vijver in aanmerking zouden komen voor een regularisatievergunning. De bestaande toestand is de beoogde toestand.

Deze aanvraag blijkt te zijn ingediend na een akkoord tussen de verzoekende partijen, eigenaars van lot 1, en de eigenaar van lot 2, gesloten op 9 januari 1998 waaruit dus het akkoord over de verkavelingswijziging lijkt te blijken.

2.5. Het college van burgemeester en schepenen stuurt de aanvraag naar de gemachtigde ambtenaar met een gunstig pre-advies, onder de voorwaarde dat de afzonderlijke bijgebouwen opgetrokken worden in dezelfde materialen als deze van het hoofdgebouw met het oog op de integratie in het landschap.

2.6. Op 21 oktober 1998 brengt de gemachtigde ambtenaar advies uit. Daarin stelt hij dat de verkavelingsvergunning primeert op het gewestplan. Voorts beschrijft hij de bouwplaats, de omgeving en het project als volgt :

“De kavel situeert zich in een omgeving van beperkte en verspreide bebouwing langs de Leugenstraat. De bebouwing in de omgeving betreft hoofdzakelijk vrijstaande eengezinswoningen. Op de kavel bevinden zich een woning en een aantal wederrechtelijk opgerichte constructies. De medekavelant verklaarde zich akkoord met de voorgestelde wijzigingen”.

Inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening overweegt hij als volgt :

“1. Loods :

Deze constructie maakt deel uit van een aannemersbedrijf (waarvan een deel zich bevindt in de wederrechtelijke constructies op het aanpalend perceel links) gespecialiseerd in grondwerken en putboringen. Dit bedrijf hoort naar aard en grootte niet thuis in dit landelijk gebied.

2. Garage :

De afzonderlijke garage kan beschouwd worden als een gangbare aanhorigheid bij de bestaande woning en heeft een verzorgd uitzicht.

3. Verharding :

Op kavel 2 is een analoge verharding aanvaardbaar gelet dat ze in functie staat van de inrit naar de garage achteraan de woning. Volgens het gelijkheidsprincipe kan de betonverharding dan ook op kavel 1 aanvaard worden tot een diepte gelijk aan die op kavel 1, d.i. tot aan de voorgevel van de loods en de garage.

4. Siervijver :

Deze staat in functie van de woning en kan aangezien worden als tuinaanleg. De grootte van de voortuinstrook laat een dergelijke vijver toe”.

Hij adviseert gunstig voor de verkavelingswijziging voor de garage, verharding en siervijver; de loods is echter volgens de gemachtigde ambtenaar niet aanvaardbaar op deze huiskavel.

2.7. Hierop beslist het college van burgemeester en schepenen op 18 november 1998 tot afgifte van de vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning onder de voorwaarden gesteld in het advies van de gemachtigde ambtenaar.

2.8. De verzoekende partijen stellen op 16 december 1998 administratief beroep in bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen.

Ze beperken hun beroep tot de weigering van de gevraagde vergunning in zover het de loods betreft.

2.9. Bij besluit van 6 mei 1999 beslist de bestendige deputatie tot inwilliging van het beroep. Volgens artikel 1 van dit besluit wordt de bouwvergunning (sic) verleend voor de loods volgens het ingediende plan onder de voorwaarde wat de inplanting betreft dat er lateraal 1 m van de linkerperceelsgrens en 4 m van de achterperceelsgrens gebleven wordt en dat de te gebruiken materialen moeten aansluiten bij de stijl van de schuren bij de boerderijen uit de omgeving - de gevels moeten uitgevoerd worden in rustieke gevelsteen, de loods dient uitgevoerd te worden met zadeldak met pannen en eventueel golfplaten -, en dat een boogloods niet toelaatbaar is.

Uit dit besluit blijkt ook dat het college van burgemeester en schepenen op 28 december 1998 een bouwvergunning heeft verleend voor de regularisatie van de garage, de verhardingen en de siervijver.

2.10. Hierop stelt de gemachtigde ambtenaar met een brief van 2 juli 1999 administratief beroep in bij de minister. Hij merkt op dat de loods samen met de activiteiten op het linksaanpalend perceel een bedrijf vormt dat niet verenigbaar is met de woonfunctie van een lot in een verkaveling.

2.11. De verzoekende partijen vragen met een brief van 26 juli 1999 om te worden gehoord.

2.12. Op 5 oktober 1999 stuurt de raadsman van de verzoekende partijen een rappelbrief aan de minister.

Met een brief van 11 oktober 1999 zien de verzoekende partijen uitdrukkelijk af van hun rappelbrief.

Met een brief van 14 oktober 1999 verklaren verzoekende partijen hun rappelbrief van 5 oktober 1999 volledig in te trekken.

2.13. Op 15 oktober 1999 brengt de afdeling Land advies uit en stelt dat voorzover voor het landbouwgebied zonevreemde activiteiten beperkt blijven tot de residentiële huiskavel er geen probleem is voor het aanliggend landbouwgebied.

Op 19 november 1999 brengt de afdeling Land een bijkomend advies uit en stelt dat een onbepaald deel van de activiteiten van het bedrijf, namelijk de landbouwloonwerkactiviteiten, als para-agrarisch kunnen worden beschouwd.

2.14. Bij het bestreden besluit van 8 januari 2001 beslist de minister tot de inwilliging van het beroep van de gemachtigde ambtenaar.

Bepalend overweegt de minister als volgt :

“Overwegende dat de verkaveling oorspronkelijk duidelijk een louter residentieel karakter had; dat met de huidige aanvraag een bijkomende bestemming wordt gevraagd die gedeeltelijk als para-agrarisch en gedeeltelijk als een bedrijvigheid vreemd aan de landbouw moet worden beschouwd; dat de aanvraag in functie staat van een wederrechtelijk opgerichte loods die esthetisch niet kan worden aanvaard in het landschappelijk waardevolle gebied; dat de bestendige deputatie dit probleem heeft willen oplossen door het opleggen van een aantal voorwaarden in verband met materialen, vormgeving en inplanting;

Overwegende dat de voorgestelde verkavelingswijziging de bestaande bestemming ingrijpend wijzigt, aangezien overgegaan wordt tot het toevoegen van een bedrijfsbestemming naast de residentiële bestemming; dat de geplande activiteiten in de loods minstens gedeeltelijk strijdig zijn met de in het gewestplan vastgelegde planologische bestemming van het gebied, aangezien belangrijke aspecten van de bedrijvigheid niet als para-agrarisch kunnen worden aanzien;

Overwegende dat de wederrechtelijk opgerichte boogloods in geen geval kan aanvaard worden in het omgevende landschap; dat een loods die in overeenstemming wordt gebracht met de door de bestendige deputatie opgelegde voorwaarden evenmin kan aanvaard worden; dat de voorgestelde terreinbezetting op de residentiële kavel immers overdreven groot is, niet enkel in verhouding tot de residentiële gebouwen binnen de verkaveling, maar ook ten opzichte van het omgevende landschap; dat de aanvraag een bedreiging inhoudt van de goede ruimtelijke aanleg van de plaats en een gevaar vormt voor de schoonheidswaarde van het landschap”;

3. Ontvankelijkheid van het beroep - belang

Overwegende dat, desnoods ambtshalve, dient te worden onderzocht of de verzoeker doet blijken van het rechtens vereiste belang;

Overwegende dat, ingeval er essentiële wijzigingen aan de oorspronkelijk aan het college van burgemeester en schepenen voorgelegde plannen worden aangebracht nadat beroep werd ingesteld op grond van artikel 53 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, noch de bestendige deputatie, noch de bevoegde minister zich over die wijzigingen kunnen uitspreken aangezien luidens artikel 43 van hetzelfde decreet, dat krachtens artikel 55 van dit decreet mede van toepassing is op de verkavelingsvergunning, de beschikking op verkavelingsaanvragen in de eerste plaats aan de gemeentelijke overheid is opgedragen en, buiten het in artikel 53, § 1, van die wet bedoelde geval, waarin het college van burgemeester en schepenen verzuimt zich binnen de gestelde termijn over de vergunningsaanvraag uit te spreken, door geen andere overheid over een vergunningsaanvraag beslist kan worden zonder dat eerst de gemeente erover uitspraak heeft gedaan;

Overwegende dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat de door de bestendige deputatie verleende vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning op essentiële punten afwijkt van de vergunningsaanvraag die aan college van burgemeester en schepenen werd voorgelegd en waarover het college van burgemeester en schepenen uitspraak heeft gedaan; dat met name de inplantingsplaats van de betrokken loods werd gewijzigd evenals de te gebruiken materialen (gevel uit te voeren in rustieke gevelsteen) en de dakconstructie

(zadeldak met pannen en eventueel golfplaten); dat de verzoeker in zijn laatste memorie betoogt dat hij “inderdaad de bevestiging (vraagt) van de Beslissing van de Bestendige Deputatie mbt het bouwen van de loods”, en dat “in deze zaak (...) het College van Burgemeester en schepenen zich niet heeft kunnen uitspreken over de door de Bestendige Deputatie afgeleverde vergunning (...)”; dat de verzoeker derhalve niet doet blijken van het rechtens vereiste belang bij de gevraagde vernietiging vermits, zelfs indien de Raad van State hiertoe zou besluiten, de bevoegde minister om voormelde redenen niet anders zou kunnen dan vast te stellen niet bevoegd te zijn om zich uit te spreken over de in beroep door de bestendige deputatie op essentiële punten gewijzigde aanvraag; dat de door het met het onderzoek van de zaak gelaste lid van het auditoraat in zijn verslag ter zake ambtshalve aangevoerde exceptie, die door de verwerende partij in haar laatste memorie wordt bijgetreden, gegrond is; 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 eerste verzoekende partij.

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

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	D. MOONS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.