RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 173.890 van 6 augustus 2007
in de zaak A. 179.567/X-13.111.

In zake : de n.v. AXIS,
die woonplaats kiest bij
advocaat C. VERELLEN,
kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,
Leopoldplaats 10

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat M. van DIEVOET,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Boomstraat 14, bus 3.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat de n.v. AXIS op 18 december 2006 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 13 oktober 2006 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening houdende inwilliging van het beroep van de gemachtigde ambtenaar ingesteld tegen de beslissing van 30 maart 2006 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg waarbij aan de n.v. AXIS de voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning wordt verleend tot regularisatie van de bestaande toestand, sanering woning en herinrichten met 4 studio's gelegen te Hasselt, Olmenbosstraat 25, op een perceel kadastraal bekend sectie A, nr. 661v;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan de partijen;

Gelet op de beschikking van 7 februari 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 9 maart 2007;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat C. VERELLEN, die verschijnt voor de verzoekende partij, en van advocaat M. van DIEVOET, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. EYLENBOSCH;

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 verzoekende partij eigenaar is van een voormalig landbouwbedrijf met woning gelegen te Stokrooie (Hasselt), Olmenbosstraat 25, kadastraal bekend Sectie A, nr. 661v; dat op 30 mei 1977 een bouwvergunning voor het verbouwen van een landbouwbedrijf werd verleend; dat na de stopzetting van het landbouwbedrijf het bedrijf - zonder vergunning - werd omgevormd tot een aannemersbedrijf; dat de toen bestaande gebouwen gedeeltelijk werden uitgebreid en gebruikt als bureau- en opslagruimte, afdak en autostalling; dat het perceel overeenkomstig het gewestplan Hasselt-Genk, vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 april 1979, in agrarisch gebied is gelegen; dat het perceel niet gelegen is binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat, en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling; dat de verzoekende partij op 19 mei 2005 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een aanvraag indient om een stedenbouwkundige vergunning strekkende tot “regularisatie bestaande toestand, sanering woning en herinrichten met 4 studio’s, bestemmingswijziging loodsen” te verkrijgen; dat de verzoekende partij op de locatie een lavendelhoeve wenst uit te baten; dat naast de ruimte voor de teelt en verwerking van de lavendel (droging en distillatie) een gedeelte van de bedrijfsoppervlakte als verkoopruimte en opleidingscentrum wordt ingericht; dat om het tijdelijk verblijf van cursisten mogelijk te maken de woning met 4 studio’s wordt uitgerust; dat ter gelegenheid van het openbaar onderzoek geen bezwaren worden ingediend; dat de afdeling Land op 19 mei 2005 de aanvraag ongunstig adviseert; dat op 27 oktober 2005 het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt de stedenbouwkundige vergunning om de redenen vervat in het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar, heeft geweigerd; dat de verzoekende partij op 18 december 2005 tegen dit weigeringsbesluit beroep heeft ingesteld bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg; dat de bestendige deputatie bij beslissing van 30 maart 2006 het beroep voorwaardelijk heeft ingewilligd,

waarbij wordt gesteld dat de verkoopfunctie ondergeschikt dient te zijn aan de agrarische functie met opleidingscentrum; dat de gemachtigde ambtenaar op 25 april 2006 tegen dit vergunningsbesluit bij de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening beroep heeft ingesteld; dat de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening bij het thans bestreden besluit van 13 oktober 2006 het beroep van de gemachtigde ambtenaar heeft ingewilligd;

Overwegende dat de verwerende partij de ontvankelijkheid van de vordering betwist op grond van de “exceptio obscuri libelli”, dat zij doet gelden dat de verzoekende partij nalaat een uiteenzetting te geven van “de middelen die zij ter staving van haar beroep wenst aan te voeren", dat het niet aan de verwerende partij toekomt om in de plaats van de verzoekende partij een adequaat middel te formuleren;

Overwegende, wat deze “exceptio obscuri libelli” betreft, blijkt dat de verwerende partij er in is geslaagd om de middelen vrij omstandig te beantwoorden; dat zij inzonderheid de middelen heeft begrepen als zijnde afgeleid uit, achtereenvolgens, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en artikel 145bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO) gecombineerd met enkele algemene beginselen van behoorlijk bestuur; dat hieruit blijkt dat de verwerende partij in haar rechten van verweer niet werd geschaad;

Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot de schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de nietigverklaring van de aangevochten akte of verordening kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat, wat de eerste door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde betreft, de verzoekende partij in een “eerste middel” uiteenzet van wat volgt:

> “Doordat, het Ministerieel Besluit (M.B.) ervanuit gaat dat verzoeker AXIS NV aannemingsactiviteiten uitoefende in het gebouwencomplex.
> Doordat het M.B. voorbijgaat in de de geografische situering van verzoeker en het verkeerdelijk situeert, voorbijgaand aan de verstrekte inlichtingen.

Terwijl, het niet AXIS NV was maar KNAEPEN BVBA er een gedurende korte tijd een niet-vergunde aannemingsactiviteit ontplooide.

Terwijl het perceel van verzoeker gekneld zit tussen de E313 en het Albertkanaal, met aanpalend Herkenrodeabdij én een voetbalveld en dat het pand zich NIET op 130m maar op 54m van et woninguitbreidingsgebied bevindt...

Zodat, reeds primo visu het M.B. doel voorbijschiet.

Het M.B. schendt het zorgvuldigheidsprincipe door de activiteiten van verzoeker te verwisselen met KNAEPEN BVBA.

Het M.B. schendt het zorgvuldigheidsprincipe door de situering van verzoeker gelijk te stellen met de agrarische zones over en ten noorden van het Albertkanaal Sites Vijvergebied en Demervallei.

Toelichting:

AXIS NV stelde reeds dat de aannemersactiviteiten afgevoerd zijn door KNAEPEN naar de Holrakkerstraat 192 te Kermt.

Daarwaar de site Herkenrode een para-agrarische activiteit ontwikkelt (kruidentuin) mét toeristische hefboomwerking";

Overwegende dat de verwerende partij repliceert dat in tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert, in het bestreden besluit uitdrukkelijk wordt vastgesteld dat de vorige gebruiker van de site een bouwonderneming was, dat niet kan worden betwist dat het project van de verzoekende partij in de herbestemming van de vroegere "(onvergunde) zonevreemde aannemersactiviteit naar de exploitatie van een lavendelhoeve" voorziet, dat voorts de bestreden beslissing stelt dat "de bouwplaats is gelegen op de rand van het woongebied van de kern Stokrooie aan de St. Amandusstraat/Olmenbosstraat en een onaangetast open agrarisch gebied; (dat) de afstand tot de dichtst bijgelegen bebouwing, binnen het woongebied gelegen langsheen de Olmenbosstraat (...) ongeveer 130m (bedraagt); (dat) het agrarisch gebied (...) ter plaatse een overgang (vormt) tussen het landelijk wonen in de deelkern Stokrooie en waardevolle groengebieden, zoals de site Herkenrode, het Vijvergebied en de Demervallei", dat het voorgaande wordt bevestigd door o.m. het gewestplan Hasselt-Genk, de topografische kaart en het orthofotoplan; dat het niet aan de verwerende partij toekomt om in de plaats van de verzoekende partij een adequaat middel te formuleren;

Overwegende dat het middel op het eerste gezicht op een verkeerde lezing van het bestreden besluit steunt; dat immers het bedoeld besluit uitdrukkelijk overweegt dat "na de stopzetting van het voormalige landbouwbedrijf (...) de gebouwen in functie van een bouwonderneming in gevelbepleistering gedeeltelijk (werden) uitgebreid en gebruikt als bureau- en opslagruimte, afdak en autostalling"; dat bij de beschrijving van de bouwplaats de verwerende partij stelt dat deze "is gelegen op de rand van het woongebied van de kern Stokrooie aan de St. Amandusstraat/Olmenbosstraat en een onaangetast open agrarisch gebied (en

dat) de afstand tot de dichtst bijgelegen bebouwing, binnen het woongebied gelegen langsheen de Olmenbosstraat (...) ongeveer 130m (bedraagt)"; dat het eerste middel niet ernstig is;

Overwegende dat de verzoekende partij in een "tweede middel" uiteenzet wat volgt:

> "Doordat, het M.B. het enige negatief advies in voorliggend dossier volgt en zodoende komt tot een besluit welke moeilijk aanvaardbaar is voor een 'redelijk denkend persoon'.
> Doordat het M.B. de eigen visie van 't behoorlijk ruimtelijk ordenen miskent: aanleg van kruidentuinen en uitbouw van toeristische trekpleisters.
> Terwijl, alle voorliggende adviezen het ene voorwaardelijk dan niet, het regularisatiedossier gunstig ontvingen.
> Terwijl de eigen website én handelingen de beleidsvisie weergeeft tgov. De ad hoc -eerder ex tunc- visie er ernstig mangelde.
> Zodat, het verleende advies van Landbouw -als richtinggevend bestempeld in het Ministerieel besluit zelven-, gevolgd had kunnen worden, dat de afweging Land klaarblijkelijk primeert tegen haar eigen bevindingen in.
> Zodat de minister zijn appreciatie bevoegdheid verkeerd heeft aangewend.
> Het middel is ernstig";

Overwegende dat de verwerende partij op het eerste gezicht de aandacht vestigt op de devolutieve werking van het hoger beroep en stelt wat volgt:

> "De onvoorwaardelijke ongunstige en voorwaardelijke adviezen zijn enkel bindend voor het college van burgemeester en schepenen. De verwerende partij is volkomen vrij bij haar beoordeling om deze erin te betrekken. De schending van het redelijkheidsbeginsel kan bijgevolg niet ingeroepen worden.
> In tegenstelling tot de verzoekende partij kan de verwerende partij geen abstractie maken van de toepasselijke gewestplanbestemming; Gelet op het feit dat de lavendelteelt grondgebonden is, kan de teelt en de verwerking ervan principieel aanvaard worden in het agrarisch gebied. Een handelsruimte en een opleidingscentrum (met residentiële- en verbruiksruimte) is ontegensprekelijk strijdig met deze gewestplanning.
> De verwerende partij beschikt over een eigen beoordelingsbevoegdheid, zowel wat de legaliteit als wat de opportuniteit betreft. De verwerende partij trachtte in die zin gebruik te maken van de uitzonderingsbepalingen van het Ruimtelijke Ordeningsdecreet (artikel 145bis). De kwestieuze aanvraag voldoet niet aan de algemene toepassingsvoorwaarden van deze bepaling.
> In die zin kan moeilijk ingezien worden waarom men in alle redelijkheid tot een andere beslissing in het bestreden besluit kan komen. De motivering in het bestreden besluit is immers ontegensprekelijk in rechte en in feite correct en afdoende gemotiveerd";

Overwegende dat de verwerende partij terecht stelt dat zij op grond van een eigen beoordeling tot de conclusie is gekomen dat het project in zijn geheel planologisch en beleidsmatig niet inpasbaar is en de verwijzing naar het

advies van de afdeling Land in de thans bestreden beslissing dan ook overtollig is; dat voorts de overwegingen van het bestreden besluit betreffende de strijdigheid van de handelsruimte en het opleidingscentrum met de agrarische bestemming van het goed, alsmede het niet voldaan zijn aan de uitzonderingsbepaling van artikel 145bis van het DRO inzake zonevreemde inrichtingen, door de verzoekende partij niet inhoudelijk worden bekritiseerd; dat ook het tweede middel niet ernstig is;

Overwegende dat de verzoekende partij in een "derde middel" uiteenzet wat volgt:

> "Doordat, het M.B. na eerst gesteld te hebben dat er geen nadere stedenbouwkundige ordening geldt. (blz. 2 par. 2) plotsklaps en een sprong maakt naar de toepasselijkheid van art. 145bis van het decreet van 18.5.1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, betreffende toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmings-zone.
>
> Doordat het M.B. kennelijk onredelijk deze regularisatie afwijst doch niet voor soortgelijke projecten:
>
> Stukkenheidehof (www.boerenbond.be/hosting/boerenbond/lg Site NSF/165191defefd1DFA9C), het Rood Kasteel (www.roodkasteel.be), de romantische tuin van Dina Deferme (www.deferme.be), Tuin de Horne (http://horne.erikjanssens.be), De Slagmolen (www.slagmolen.be), die gesitueerd zijn in in landbouwzones en de laatste in natuurgebied.
>
> Terwijl, het M.B. terecht op blz. 2 par. 2 het statuut van het parceel markeerde. De grond situeert zich in een agrarische zone de landbouw in de ruime zin en behoudens bijzondere bepalingen enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen alsmede de woning van de exploitanten mag bevatten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt en ook voor para-agrarische bedrijven;
>
> Terwijl in soortgelijke gevallen de Minister wél luisterde naar de vermelde bepalingen.
>
> Zodat, ten onrechte het M.B. voorbijgaat aan de begrippen/connotatie: landbouw in de ruime zin, para-agrarische activiteit, verblijfsgelegenheden voorzover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt. Schending van het formele motiveringsplicht.
>
> Zodat willekeur én discriminatie dreigt nu het vertrouwen dat gewekt werd geschonden is.
>
> Toelichting, verzoeker startte een lavendel, -rozenkweek op haar terrein. Accomodatie voor kruiden-cursisten is een evidentie, gelet op de uitgestrektheid -serieux- van dit kennisgebied. Bovendien versterkt de nabijheid van de kruidentuin van Herkenrode de uitgestrektheid van verder studie. Vier 'studios', studeerkamers zijn als redelijk aan te merken, integrerend deel uitmakend voor 't leefbaar bedrijf.
>
> Het gewekt vertrouwen is rechtmatig, in alle redelijkheid aanvaardbaar";

Overwegende dat de verwerende partij verwijst naar hetgeen zij met betrekking tot het artikel 145bis DRO bij het tweede middel heeft uiteengezet en stelt dat de verzoekende partij op geen enkele manier de al dan niet correcte toepassing van voormeld artikel heeft bekritiseerd, dat de verwijzing van de

verzoekende partij naar andere vergunde projecten in de ruime omgeving niet nuttig kan worden ingeroepen aangezien op geen enkele wijze wordt aangetoond dat voormelde projecten zich in een soortgelijke situatie als de hare bevinden;

Overwegende dat, waar het bestreden besluit aanvangt met te stellen dat “er geen nadere stedenbouwkundige ordening geldt”, het daarmee doelt op het niet voorhanden zijn van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan of een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling; dat de toetsing van de aanvraag aan de bepaling van artikel 145bis DRO dat de regelgeving bevat inzake zonevreemde inrichtingen, verband houdt met de eerder in het besluit vastgestelde strijdigheid van de verkoopruimte en het opleidingscentrum met de agrarische bestemming van het betrokken gebied; dat voor het overige de verzoekende partij zich op het eerste gezicht niet op nuttige wijze kan beroepen op andere volgens haar vergunbare soortgelijke projecten; dat enerzijds haar argumentatie onvoldoende concrete gegevens bevat waaruit zou kunnen blijken dat de beslissende overheid in in rechte en in feite vergelijkbare omstandigheden voor andere percelen een bouwvergunning heeft verleend, die haar werd geweigerd; dat bovendien het grondwettelijk beginsel van gelijkheid hoe dan ook aan de bevoegde overheid niet de verplichting oplegt een bouwvergunning af te geven omdat zij in dezelfde of gelijkaardige omstandigheden aan een ander een bouwvergunning zou hebben gegeven voor een bouwperceel; dat ten slotte het gelijkheidsbeginsel betrekking heeft op de gelijke toepassing van de wet en niet op de overtreding ervan; dat ook het derde middel niet ernstig is;

Overwegende dat niet is voldaan aan de eerste door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te kunnen bevelen; dat die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen,

B E S L U I T :

<u>Artikel 1</u>.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

<u>Artikel 2</u>.

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

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zes augustus 2007, door :

de H.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	E. IMPENS,	toegevoegd griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

E. IMPENS. **J. BOVIN.**