RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 178.408 van 8 januari 2008
in de zaak A. 107.489/X-10.434.

In zake : de b.v.b.a. ATAR,
die woonplaats kiest bij
advocaat J. VAN DAMME,
kantoor houdende te 2520 OELEGEM (RANST),
Kerkstraat 2

tegen :

de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN.

D E R A A D V A N S T A T E, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat de b.v.b.a. ATAR op 16 juli 2001 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 18 januari 2001 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen waarbij haar beroep tegen het besluit van 25 april 2000 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst tot weigering van de vergunning tot het bouwen van een magazijn op een terrein gelegen te Ranst (Oelegem), Vaartstraat 101, niet wordt ingewilligd en geen bouwvergunning wordt verleend;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. VAN MINGEROET;

Gelet op de beschikking van 25 februari 2005 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 laatste memories;

Gelet op de beschikking van 3 april 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 4 mei 2007;

Gehoord het verslag van staatsraad D. MOONS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat J. VAN DAMME, die verschijnt voor de verzoekende partij, en van advocaat S. CAUWENBERGHS die loco advocaat N. DEVOS verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. VAN MINGEROET;

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

1. <u>Feiten</u>

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

1.1. De verzoekende partij dient op 27 augustus 1999 (datum van het bewijs van ontvangst van de aanvraag) bij het gemeentebestuur van Ranst een aanvraag in tot het bouwen van een magazijn op het hoger vermelde perceel.

In de verklarende nota gevoegd bij deze aanvraag leest men ondermeer: "Volledig vlak terrein. Toegang langs Vaartstraat naar achtertuin, achter bestaande woning. Mogelijke nooduitgang langs achterliggende oude Ranstsestwg.".

1.2. Voornoemd perceel is gelegen in een gebied voor kleine en middelgrote ondernemingen of voor ambachtelijke bedrijven, overeenkomstig het gewestplan Antwerpen, vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 september 1977.

Het betrokken perceel is niet gelegen binnen een gebied waar een door de Koning -thans de Vlaamse Regering- goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

1.3. De gemachtigde ambtenaar verleent op 8 maart 2000 volgend ongunstig advies:

> "Overwegend gedeelte
> Overwegende dat het goed gelegen is in een gebied voor ambachtelijke bedrijven of voor kleine en middelgrote ondernemingen;

Overwegende dat gebieden voor ambachtelijke bedrijven en K.M.O.'s mede bestemd zijn voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.

Gelet op de voorliggende woning;

Overwegende dat een eventuele splitsing niet opportuun is aangezien de Oude Ranstsesteenweg geen uitgeruste weg is;

Overwegende dat een derde aanvrager een bestemmingswijziging van de woning naar handelspand beoogt;

Overwegende dat de oprichting van een nieuw bedrijf in de voorgestelde bouworde in strijd is met de goede ruimtelijke ordening;

Overwegende dat in bijkomende orde de inplanting tov de zijdelingse perceelsgrenzen de aanleg van de noodzakelijke bufferstrook onmogelijk maakt;

Gelet op mijn ongunstig advies dd. 12/08/1999;

Overwegende dat de aanvraag geen nieuwe gegevens bevat die mijn ongunstig advies kunnen doen herzien;

Beschikkend gedeelte

Ongunstig de bouwaanvraag moet worden geweigerd: de aanleg van een nieuw bedrijf in tweede bouworde is niet aanvaardbaar".

1.4. Bij besluit van 25 april 2000 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst de gevraagde vergunning overeenkomstig het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar.

1.5. Bij besluit van 18 januari 2001 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen wordt het beroep van de verzoekende partij ingesteld tegen voornoemd weigeringsbesluit niet ingewilligd en wordt de bouwvergunning geweigerd.

Dit is het bestreden besluit;

2. <u>Ten gronde</u>

2.1. Overwegende dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift het volgende aanvoert:

"(...)

Overwegende dat krachtens de bepalingen van art. 2 § 1, 1/ lid van de Wet van 29 maart 1962, houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van stedebouw, aan de streek- gewests- en gemeenteplannen bindende kracht wordt verleend;

Overwegende dat het gewestplan der provincie Antwerpen het bestemmingsgebied heeft onderverdeeld in gebieden voor ambachtelijke bedrijven voor kleine en middelgrote ondernemingen, mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard;

Overwegende dat het perceel waarvoor de bouwtoelating werd aangevraagd en ten onrechte geweigerd, volledig gelegen is in een reeds sedert 1979 goedgekeurd Gewestplan !!! ;

Overwegende dat de ganse omgeving dan ook sedert meer dan 20 jaar in die zin verder evolueerde en dat op 1 februari 1999 het College van Burgemeester en schepenen dit bestemmingsgebied uitdrukkelijk heeft bevestigd aan de instrumenterende notaris René VAN KERCKHOVEN met studie te Broechem;

Overwegende dat bij beslissing van het College van Burgemeester en schepenen van 25 maart 2000 werd gesteld dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan;

Overwegende dat de verdeling van het grondgebied in zones met een onderscheiden bestemming een essentieel gegeven is van de ruimtelijke ordening; het terrein gelegen is binnen een KMO zone waar dergelijke opslagruimtes zijn toegelaten en het juist is voorzien door de Vlaamse Decreetwet dergelijke constructie daar te bouwen;

Overwegende dat het maar al te duidelijk is dat verzoekster kwestieus perceel heeft aangekocht precies met de bedoeling om aldaar mits constructie van een nieuwe opslagruimte, haar economische activiteiten verder mogelijk te maken, daar zij nu tijdelijk gevestigd is in een woonzone en het evident is dat de ruimtelijke ordening en het leefmilieu gediend is met de spoedige overheveling van haar bedrijvigheid, iets waartoe zij op dit ogenblik op onbegrijpelijke wijze wordt belet;

Overwegende dat in de nabije omgeving meerdere opslagruimtes, werkhuizen en magazijnen werden neergezet, hetgeen normaal en logisch moet worden bestempeld, gelet op de bestemming van het gebied;

dat deze magazijnen werden opgetrokken in dezelfde materialen als voorzien voor het magazijn van verzoekster en diensvolgens de voorgestelde bouworde niet in strijd kan zijn met de goede ruimtelijke ordening en deze motivering in de bestreden beschikking ter zake niet dienend is;

Overwegende dat de motivering aangaande de Oude Ranstsesteenweg al evenmin dienend is aangezien een doorgang en uitweg is voorzien langs de voldoende uitgeruste Vaartstraat en er van enige splitsing van het perceel geen sprake is;

Overwegende dat geen enkele overheid de vergunning tot het bouwen van een nieuwe constructie mag weigeren vanuit puur subjectieve overwegingen en bedenkingen over mogelijk misbruik, dan wanneer uit geen enkel objectief gegeven kan blijken dat verzoekster ooit haar perceel op de niet toegelaten wijze zou gaan gebruiken;

Dat de overheid er zich alsdan enkel kan toe laten leiden om bepaalde beperkingen of voorwaarden op te leggen, maar niet om de volledig reguliere en conforme constructie botweg te weigeren;

Overwegende dat voorts in het motiverend gedeelte van de beslissing van de Bestendige Deputatie wordt verwezen naar de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen. Ten onrechte stelt de Bestendige Deputatie dat de bedrijfswoning fysisch geïntegreerd moet zijn bij het bedrijvencomplex en derhalve de vergunning niet kan worden toegestaan;

Overwegende dat dergelijke motivatie niet afdoende en derhalve niet dienend is en wel om de volgende redenen :

1) De omzendbrief van 8 juli 1997 bevat geen bepalingen in die zin, daar een uitzondering wordt gemaakt voor verkavelingen in een ambachtelijke zone. Deze luidt:

   ‘voor vestiging van kleine en familiale bedrijven en waarbij naast de oprichting van de eigenlijke bedrijfsgebouwen, tevens een strook is voorzien voor de oprichting van vrijstaande bedrijfswoningen, dient grondig te worden onderzocht op het stuk van de werkelijke intenties’

Hieruit blijkt dat in gebieden voor ambachtelijke bedrijven of KMO's de bedrijfswoning niet fysisch moet geïntegreerd zijn aan het bedrijvencomplex. Dat dit echter wel het geval is voor industriegebieden die re(s)sorteren onder 2.1 'gebieden voor vervuilende industrieën' en 2.2 'gebieden voor milieubelastende industrieën';

2) Dat in casu er geen bouwvergunningsaanvraag voorligt om een woning neer te zetten (doch enkel een magazijn) en derhalve deze bepalingen niet van toepassing zijn.

3) Dat krachtens de bepalingen van art 100 § 1, 2/lid v/h decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening dd. 18 mei 1999 de mogelijkheid voorzien wordt voor het bouwen of uitbreiden van een exploitatiewoning van een bedrijf in een daartoe volgens de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan of gewestplan geschikt bestemmingsgebied en een stede(n)bouwkundige vergunning kan worden verleend voor een volume van maximaal 1.000 m³, er geen sprake meer is van een fysische integratie van een exploitatiewoning met de bedrijfsgebouwen.

Overwegende dat de thans bestaande bedrijfswoning op dit ogenblik wordt bewoond door de enige werknemer van verzoekster die na de constructie van het kwestieuze magazijn aldaar eveneens een toezichtsfunctie zal krijgen;

Overwegende dat geen enkel reglement voorziet in de verplichte bewoning door de zaakvoerder zelf van verzoekster en de maatschappelijke zetel van verzoekster begrijpelijkerwijze slechts kan worden overgebracht vanzodra er ook ter plaatse aan de Vaartstraat nr. 101 te Oelegem (RANST) een effectieve uitbatingsmogelijkheid ontstaat, te weten na vergunning en realisatie van de beoogde constructie.

Overwegende derhalve (dat) de gevraagde bouwvergunning voldoet aan alle gestelde voorwaarden van de bepalingen van art. 100 §1 2/ lid van het decreet dd. 18 mei 1999, met name :

- een uitbreiding van een exploitatiewoning voorligt
- in een daarvoor voorzien bestemmingsgebied
- het volume geen 1.000 m³ bedraagt";

2.2. Overwegende dat de verwerende partij in haar memorie van antwoord als volgt repliceert:

"(...)

2.2. Ten opzichte van ons college is evenmin aan vermelde bepaling van het procedurereglement voldaan. De door verzoeker ingeroepen 'middelen' zijn immers onduidelijk.

- Overwegende dat verzoeker immers nalaat aan te geven op welke expliciete middelen zijn grieven stoelen. Dat enkel algemeen wordt gesteld dat er 'een overtreding is van hetzij substantiële, hetzij op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen en/of overschrijding of afwending van macht'.

(...)

- Overwegende dat de uitéénzetting van de middelen een essentieel element is van het verzoekschrift. Dat echter ons college in casu niet in staat is om zich behoorlijk te verdedigen tegen de grieven die werden geformuleerd lastens de akte. Dat derhalve om deze redenen de exce(p)tio obscuri libelli wordt ingeroepen en gevraagd wordt dat de vorde(r)ing ook om deze reden wordt verworpen.

3. In ondergeschikte orde

Enkel ter volledigheid en voor de goede orde wenst ons college nog in te gaan op hetgeen door verzoeker in punt IV van de akte wordt gesteld.

1) De aanvraag is niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening

- Door verzoeker wordt ter staving van deze bewering louter verwezen naar de ruimere omgeving.

- Echter, zoals vermeld in het aangevochten besluit van ons college, moet het terrein zelf en hoe dit door de aanvraag beïnvloed wordt, eveneens beoordeeld worden.

- Ons college heeft dan ook de elementen aangegeven die ertoe doen besluiten dat de goede aanleg/ordening van het terrein en de directe omgeving (links en rechts) wel degelijk in het gedrang wordt gebracht : 'de grootte van de voorgestelde constructie maakt dat zij de tuin quasi volledig zou doen verdwijnen, wat gelet op de woningen met tuin links en rechts van het perceel, stedenbouwkundig evenmin verdedigbaar zou zijn.'.

2) De motivering aangaande de Oude Ranstsesteenweg is niet dienend.

- Uit het besluit van ons college blijkt duidelijk dat de aanvraag wordt geweigerd omdat het op te richten magazijn niet fysisch geïntegreerd wordt met de bestaande vergunde woning.

- Ons college stelt vast dat de afstand tussen de constructies té groot is en 'merkt' slechts 'op' dat het hierdoor mogelijk is dat uitweg wordt genomen langs de Oude Ranstsesteenweg.

Of dit een nooduitweg is wordt ook door ons in vraag gesteld. Dit is echter niet het weigeringsmotief, wel de voorziene inplanting van het magazijn.

- Bovendien wijst ons college op de op het plan voorziene wegenis naar de Vaartstraat, doch stelt vast dat deze 'tot tegen de zijgevel loopt van de woning vooraan en tot op de perceelsgrens met het rechtsaanpalend terrein.'.

3) De motivering m.b.t. de omzendbrief van 8/7/97 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is niet afdoende en niet dienend:

- In art. 7 van vermelde omzendbrief wordt duidelijk omschreven welke constructies in industriegebied toegelaten zijn.

- Vervolgens wordt in art. 8 een onderscheid gemaakt tussen 3 soorten industriegebied, waaronder het terrein in casu dat gezoneerd is als KMO-gebied.

- Ons college heeft dan ook terecht de verenigbaarheid van de aanvraag met vermelde bepalingen onderzocht.

- Art 7.2.3.b) - wat dus in tegenstelling tot wat verzoeker beweert voor de 3 soorten industriegebieden van toepassing is - stelt duidelijk dat : 'art. 7 spreekt van 'huisvesting' en niet van woningen. Dit wijst erop dat de ruimte voor huisvesting een geïntegreerd geheel moet uitmaken met het industriële of ambachtelijk bedrijf.'. (...)

- Het spreekt voor zich dat - ondanks het feit dat eerst de woning vergund is geworden - een latere vergunning voor een ambachtelijk bedrijf evenzeer aan vermeld artikel moet voldoen. Ons college heeft in haar besluit dan ook toepassing gemaakt van de regelgeving en dit afdoende gemotiveerd.

(...)";

2.3. Overwegende dat de verzoekende partij in haar memorie van wederantwoord als volgt dupliceert:

"(...)

II. Ontvankelijkheid :

Het beroep is in weerwil van wat de Bestendige Deputatie der Provincie Antwerpen wil voorhouden, wel degelijk ontvankelijk nu zowel voorwerp als middelen duidelijk omschreven zijn en overigens alle geldende termijnen werden in acht genomen.

De ten onrechte geweigerde bouwtoelating (college van gemeente Ranst) en het ten onrechte geweigerde beroep (bestendige deputatie Prov. Antw.) zijn telkens gebaseerd op louter subjectieve overwegingen, dan wanneer er in geen enkel genomen besluit enige overtreding van dwingend opgelegde normen of bepalingen wordt aangetoond of weerhouden.

Dat het afwijzen van een aanvraag tot bouwen van een opslagruimte op een daartoe door de overheid zelf sedert jaren definitief bestemd gebied, zonder dat enige aanwijsbare objectieve 'ongeregeldheid' wordt aangetoond, als 'machtsoverschrijdend' dient bestempeld.

Dat dit middel duidelijk wordt ingeroepen in het inleidend verzoekschrift en ondermeer in de omschrijving van het doel van het ingestelde annulatieberoep.

Dat het bestreden besluit motiveert vanuit louter subjectieve overwegingen en bovendien uitgaat van veronderstellingen zonder enige aanwijsbare objectieve en terechte reden aan te halen voor deze weigering tot bouwen van kwestieuze loods.

Dat het administratief beroep overigens niet alleen redenen die verband houden met de wettigheid, maar ook motieven die betrekking hebben op het algemeen belang, de opportuniteit en de billijkheid aan de orde kunnen stellen.

(III.) MIDDELEN TOT NIETIGVERKLARING :

Verzoekster kocht (...) een perceel industriegrond waarop een woonhuis met alle aanhorigheden op en met grond gelegen te 2520 Oelegem (RANST), Vaartstraat 101, ten kadaster bekend 2/ Afdeling, sectie C nr. 384/L met een op(p)ervlakte van 1.425 m².

Verzoekster diende vervolgens een aanvraag in bij het gemeentebestuur van Ranst i.v.m. het construeren van een magazijn van 9,40 op 19,54m en nokhoogte van 4,63m, uit te voeren in groenkleurige geprofileerde stalen platen.

Ten onrechte werd deze aanvraag geweigerd om hiernavolgende OVERWEGINGEN :

- een eventuele splitsing van het perceel niet opportuun zou zijn vermits de Oude Ranstsesteenweg geen uitgeruste weg is;
- een derde aanvrager een bestemmingswijziging naar een handelspand zou beogen;
- de oprichting van een 'nieuw bedrijf' in strijd zou zijn met de goede ruimtelijke ordening;
- de inplanting tov de zijdelingse perceelgrenzen de aanleg van de noodzakelijke bufferstrook onmogelijk maakt;

met als uiteindelijke BESCHIKKING :

'de aanleg van een nieuw bedrijf in tweede bouworde is niet aanvaardbaar'

Dat bovenstaande 'argumentatie' totaal de realiteit geweld aandoet en verzoeker NOOIT een vraag tot afsplitsing heeft ingediend en de eventuele vraag van een vorige bewoner van het bestaande huis op kwestieus perceel niet van aard kan zijn om de aanvra(a)g van verzoeker om die reden te weigeren, nu de vorige bewoner van de bestaande woning als huurder, niet de hoedanigheid bezat om dergelijke vergunning aan te vragen.

(...)

Tenslotte blijkt de weigering tot het verlenen van de gevraagde bouwtoelating eerder te zijn ingegeven vanuit de omstandigheid dat destijds bij de 'inkleuring' van het Gewestplan de overheid er beter aan had gedaan om deze 'rand-zone' niet als industriezone te bestempelen, maar dan kan deze overweging, thans decennia later niet van aard zijn om een specifiek met dat doel (KMO-bedrijf) door verzoekster aangekocht perceel (industriegrond) in wezen totaal onnuttig en onbruikbaar te maken en er zelfs alle economische waarde aan te ontnemen nu dit perceel noch voor loutere bewoning (geen woonzone) noch voor industriële doeleinden zou in aanmerking komen.

Dat het laten verkopen (met attest van de overheid) van een perceel industriegrond, waarop later dan om louter hypothetische en/of sub(j)ectieve redenen iedere redelijke (volgens alle geldende normen) bouwaanvraag wordt geweigerd, op zijn minst gezegd niet getuigt van een behoorlijk bestuur en bovendien als machtsoverschrijdend dient aangemerkt.
(...)";

2.4.1. Overwegende dat de verwerende partij in hoofdorde de onontvankelijkheid van het annulatieberoep als exceptie aanvoert, omdat de verzoekende partij niet aanduidt welke rechtsregel geschonden is, het aangevoerde middel onduidelijk is en dat enkel wordt gesteld dat "er een overtreding is van hetzij substantiële, hetzij op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen en/of overschrijding of afwending van macht";

2.4.2. Overwegende dat onder een middel dat tot nietigverklaring kan leiden, wordt begrepen de voldoende duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze is overtreden;

2.4.3. Overwegende dat uit de memorie van antwoord blijkt dat de verwerende partij uit het verzoekschrift een middel heeft gedistilleerd en dit middel ten gronde heeft beantwoord, zodat zij in ondergeschikte orde besluit tot de ongegrondheid van het middel;

Overwegende dat de verwerende partij stelt dat de verzoekende partij in essentie aanvoert dat:
1/ de bouwaanvraag in overeenstemming is met het geldende gewestplan en niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening,
2/ de motivering betreffende de Oude Ranstsesteenweg niet dienend is,
3/ de motivering van het bestreden besluit met betrekking tot de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen niet afdoende en niet dienend is;

2.4.4. Overwegende dat het aldus begrepen middel ontvankelijk is;

2.4.5. Overwegende dat het bestreden besluit vooreerst verwijst naar het besluit van 25 april 2000 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst, dat de bouwvergunning weigert; dat het vervolgens verwijst naar de planologische bestemming van het terrein, waarop de bouwaanvraag betrekking heeft en voornoemd terrein beschrijft en geografisch situeert;

Overwegende dat het bestreden besluit vervolgens overweegt:

"Overwegende dat niet duidelijk is welke activiteiten in de constructie worden beoogd; dat het dossier op dit vlak onvolledig is; dat de reglementering immers vereist dat de architect op het grondplan de bestemming aangeeft van elke ruimte; dat het overigens opvallend is dat de B.V.B.A. Atar, eigenaar van de grond, gevestigd is in de Oudstrijdersstraat 98;

Overwegende dat de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen vereist dat de bedrijfswoning fysisch moet geïntegreerd zijn bij de bedrijfsgebouwen; dat, in zoverre nog kan aangenomen worden dat de op het terrein aanwezige woning als bedrijfswoning zal fungeren, er geenszins sprake is van fysische integratie; dat de afstand té groot is; dat het overigens opmerkelijk is dat de afbraak van de serre, zoals voorzien op het inplantingsplan, en de inplanting op 8m uit de achterste perceelsgrens, mogelijk maken dat het beoogde gebouw een (nood?)uitweg zal vinden langsheen de onvoldoende uitgeruste grindweg, Oude Ranstsesteenweg betiteld; dat weliswaar een circa 3,30m brede doorgang, vanaf de Vaartstraat wordt voorzien, dewelke echter tot tegen de zijgevel loopt van de woning vooraan en tot op de perceelsgrens met het rechtsaanpalend terrein, bebouwd met een vrijstaande woning;

Overwegende dat evenmin kan vergund worden onder de voorwaarde om de beoogde constructie dichter bij de woning in te planten: dat de grootte van de voorgestelde constructie immers maakt dat zij dan de tuin quasi volledig zou doen verdwijnen wat, gelet op de woningen met tuin links en rechts van het perceel, stedenbouwkundig evenmin verdedigbaar zou zijn;

Overwegende dat de brandweer op 13 december 1999 voorwaardelijk gunstig advies over de aanvraag uitbracht; dat dit advies per definitie de brandveiligheid betreft en niet de stedenbouwkundige implicaties van de aanvraag;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen op 6 juni 2000 gunstig advies uitbracht op voorwaarde dat de toegang tot het magazijn effectief langs de Vaartstraat zou worden genomen en over de volledige lengte van de achterste perceelsgrens een groenstrook zou worden aangelegd, dat dit advies blijkt ingegeven te zijn door de beperkte breedte van het terrein en het feit dat op 21 maart 2000 de bestemmingswijziging van de woning tot horeca is geweigerd zodat de woonfunctie is behouden; dat dit echter niet garandeert dat de woning als bedrijfswoning van de beroeper zal worden gebruikt; dat dit echter een noodzaak is om het beoogde magazijn ter overweging te nemen, gelet op de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan";

2.4.6. Overwegende dat uit wat voorafgaat blijkt dat de verzoekende partij geen wettigheidskritiek formuleert op de eerste overweging van het bestreden besluit die betrekking heeft op de onvolledigheid van het stedenbouwkundig dossier, omdat niet duidelijk is welke activiteiten worden beoogd in het magazijn waarvoor de stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd;

Overwegende dat de verzoekende partij in haar laatste memorie erop wijst dat in het besluit van 25 april 2000 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst met "geen woord wordt gerept" over het

onvolledig zijn van de vergunningsaanvraag en zijn weigering motiveert op totaal andere basis;

Overwegende dat de omstandigheid dat een vergunningsaanvraag betreffende een stedenbouwkundige vergunning in eerste aanleg door het college van burgemeester en schepenen ontvankelijk en volledig werd verklaard, niet wegneemt dat de administratieve overheid die uitspraak doet over het administratief beroep tegen het besluit van het college van burgemeester en schepenen, de aanvraag opnieuw in haar geheel onderzoekt en bij dit onderzoek niet is gebonden door onder meer de ontvankelijkheids- en volledigheidsverklaring van de aanvraag door de administratieve overheid die in eerste aanleg uitspraak deed; dat de devolutieve werking van het administratief beroep inhoudt dat, bij het ontbreken van een andersluidende bepaling, zoals in voorliggend geval, de bouwaanvraag opnieuw in al haar aspecten door de beroepsinstantie wordt onderzocht, binnen de grenzen van het bij haar aanhangig gemaakte beroep;

Overwegende dat de vaststelling van het bestreden besluit dat het bouwaanvraagdossier onvolledig is, volstaat om het thans bestreden besluit te dragen; dat een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning immers niet enkel dient te worden onderzocht met betrekking tot het eigenlijke bouwwerk, doch tevens in het licht van de precieze bestemming daarvan; dat het toekomt aan de administratieve overheid die zich over een bouwaanvraag dient uit te spreken om de werkelijke bestemming van het bouwwerk te onderzoeken;

Overwegende dat uit wat voorafgaat volgt dat de verzoekende partij geen wettigheidskritiek levert op een essentieel weigeringsmotief van het thans bestreden besluit; dat de kritiek op de overige motieven niet ontvankelijk is,

B E S L U I T :

<u>Artikel 1</u>.

Het beroep wordt verworpen.

<u>Artikel 2</u>.

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 acht januari 2008, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	D. MOONS,	staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	toegevoegd griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

G. SCHEVENEELS. **R. STEVENS.**