

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 187.726 van 4 november 2008
in de zaak A. 56.737/X-9254.**

In zake : de n.v. LUMINVEST,
Rechtsgeding hervat door:
de n.v. EESTERBLOK,
die woonplaats kiest bij
advocaat P. JONGBLOET,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Jan Jacobsplein 5

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat R. VAN RIET,
kantoor houdende te 9250 WAASMUNSTER,
Nijverheidslaan 11.

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

Gezien het verzoekschrift dat de n.v. Luminvest op 3 maart 1994 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 9 december 1993 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden waarbij haar beroep tegen het besluit van 1 april 1993 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg houdende weigering van de vergunning voor het regulariseren van een kantoorgebouw aan de Geeneindestraat te Lummen op een perceel kadastraal bekend sectie B, nr. 734/y, wordt verworpen;

Gelet op het arrest nr. 170.655 van 27 april 2007 waarbij de debatten worden heropend en waarbij wordt beslist dat de zaak aan de eerste voorzitter wordt voorgelegd;

Gelet op het arrest nr. 183.477 van 27 mei 2008 van de algemene vergadering van de afdeling Bestuursrechtspraak waarbij akte wordt verleend van de hervatting van het geding door de n.v. Eesterblok, de debatten worden heropend en de zaak voor verdere afhandeling naar de Xe Kamer wordt teruggewezen;

Gelet op de beschikking van 20 augustus 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 26 september 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat P. WINDERICKX, die loco advocaat P. JONGBLOET verschijnt voor de verzoekende partijen;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur P. BARRA;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De feiten

Bij het bestreden besluit van 9 december 1993 van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden wordt het beroep van de verzoekende partij tegen het besluit van 1 april 1993 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Limburg houdende weigering van de vergunning voor het regulariseren van een kantoorgebouw gelegen aan de Geeneindestraat te Lummen op een perceel, kadastraal bekend sectie B, nr. 734/y, verworpen.

Dit besluit overweegt wat volgt:

“(…)

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het regulariseren van een kantoorgebouw; dat de bestendige deputatie het beroep heeft verworpen onder meer omdat het decreet van 28 juni 1984 inzake verbouwen of uitbreiden van gebouwen in bestemmingsvreemde gebieden uitdrukkelijk vermeldt dat het om bestaande vergunde gebouwen moet gaan, omdat het grootschalige bouwvolume, de grote terreinverharding en de inplanting eveneens onaanvaardbaar zijn en omdat de plannen niet overeenstemmen met de feitelijke toestand;

Overwegende dat het te regulariseren gebouw, 40,55 meter diep en 12,58 meter breed, kantoorruimte, magazijn, woongedeelte en zwembad omvat, en achteraan het perceel staat, tot 1,25 meter van de rechterzijdelingse erfscheiding; dat vooraan een vrijstaande woning zich situeert;

Overwegende dat de grond volgens het gewestplan Hasselt-Genk, vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 april 1979, voor de eerste vijftig meter

vanaf de straat gelegen is in het woongebied met landelijk karakter, waarachter het agrarisch gebied aansluit; dat zulk gebied, waarin de kwestieuze constructie staat, 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; dat de bestemming als woon- en ambachtelijke functie in strijd is met deze planologische bepalingen;

Overwegende dat de constructie op de plaats is gekomen van een nu ontmantelde halftonvormige loods, waarvan het gebinte nog is blijven staan en dienst doet als steun voor het dak; dat deze eerste constructie gebouwd werd rond 1979, en dat hiervoor nooit enige vergunning is gegeven; dat bijgevolg geenszins toepassingsmogelijkheid ontstaat van artikel 79 van de stedenbouwwet zoals ingevoegd bij decreet van 23 juni 1993, waarbij als uitzondering kan afgeweken worden van de voorschriften van het gewestplan zo het gaat om het verbouwen van een bestaand vergund gebouw op dezelfde plaats; dat dan ook de vaststelling van strijdigheid met de bindende planologische voorschriften direct leidt tot de weigering van de vergunning;

Overwegende dat de bewering van de aanvrager dat betrokken omgeving een structureel aangetast landbouwgebied zou vormen, in die zin dient weerlegd dat achter de verspreide lintbebouwing langs de Geeneindestraat een nog open ruimte ligt, waaraan in de eerste plaats afbreuk wordt gedaan door de nu gevraagde constructie en door een voetbalkantine die eveneens zonder vergunning staat; dat dan ook de voorschriften van het gewestplan integraal hun dwingend karakter bewaren en dat de bestemming als werkelijke landbouwzone volledig moet nagestreefd blijven;

Overwegende in bijkomende orde dat de achteringelegene inplanting van het grote gebouw, tot 1,25 meter van de zijdelings erfscheiding, evenzo in strijd is met een evenwichtige en open aanleg binnen het landelijk gebied; dat de privacy van de rechtergebuur, waar het kwestieuze gebouw tot dicht bij diens tuin komt, ernstig in het gedrang kan komen;

Overwegende dat om deze redenen de aanvraag niet voor afgifte van de vergunning vatbaar is; dat dan ook het beroep dient verworpen”.

2. Ten gronde

2.1. Er worden door de verzoekende partij drie middelen aangevoerd, met name:

“Eerste middel, genomen uit de schending van artikel 10 van de stedenbouwwet en artikel 190 (oud artikel 129) van de Grondwet, en met toepassing van artikel 159 (oud artikel 107) van de Grondwet,

Doordat het bestreden besluit (is) gesteund op de bestemming van de grond in het gewestplan Hasselt-Genk als landbouwgebied.

Terwijl vaststaat dat het gewestplan Hasselt-Genk niet aan de burger tegenstelbaar is, omdat het niet is bekendgemaakt op de wijze voorgeschreven door artikel 10 van de stedenbouwwet en artikel 129 van de Grondwet, onder meer door volledige neerlegging in elk gemeentehuis van het beheersingsgebied van het gewestplan (...).

En terwijl artikel 159 (oud artikel 107) van de Grondwet de rechterlijke macht gebiedt een onwettig besluit zoals een niet regelmatig bekendgemaakt gewestplan buiten toepassing te laten (...).

En terwijl de bestreden beslissing, door zich enkel te steunen op de niet-verbindende bestemming gegeven door het gewestplan, onwettig is.

Tweede middel, genomen uit de schending van de artikelen 2 en 43 van de stedenbouwwet, uit de schending van de artikelen 10 en 11 (oude artikelen 6 en 6 bis) van de Grondwet, uit de schending van het continuïteitsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, en met toepassing van artikel 159 (oud artikel 107) van de Grondwet.

Doordat de bestreden beslissing gesteund is op de bestemming van de grond in het gewestplan Hasselt-Genk als landbouwgebied.

Terwijl reeds op het ogenblik van het vaststellen van het gewestplan talloze constructies in dit landbouwgebied en dus buiten de strook van 50 meter woonzone met landelijk karakter gelegen waren (bv. serres, tuinhuisjes,...), en ook de loods toen reeds ter plaatse bestond.

En terwijl sindsdien de landbouwfunctie volledig is verdwenen in het bewuste gebied, en de overheid talloze andere constructies in deze landbouwzone heeft vergund of geduld.

En terwijl aldus bijvoorbeeld onmiddellijk achter de gronden van beroepster een groot deel van het landbouwgebied ingenomen wordt door een voetbalterrein met cafetaria en kleedkamers, en de achterliggende gronden aan de overzijde van de straat ingenomen zijn door de aangelegde tuinen horend bij de woningen langs de straatkant (...).

En terwijl ook het Bestuur Landinrichting in het advies dd. 9 december 1992 over de aanvraag van beroepster uitdrukkelijk erkent dat het landbouwgebied ter plaatse 'structureel sterk aangetast' is.

En terwijl het bestuur geen vergunningen kan afleveren of niet zomaar passief constructies kan dulden in een landbouwgebied van het gewestplan, en tegelijkertijd deze bestemming kan tegenstellen aan de regularisatie van het gebouw van beroepster, dat reeds van vóór het gewestplan op dezelfde plaats aanwezig was, zonder het gelijkheidsbeginsel te miskennen en zonder het continuïteitsbeginsel te schenden, dat oplegt een manifest voorbijgestreefd plan van aanleg te herzien om dit aan te passen aan de actuele toestand.

En terwijl het continuïteitsbeginsel de overheid immers verplicht over te gaan tot de herziening van een plan van aanleg, wanneer de implementering van de voorschriften van dit plan niet langer gerechtvaardigd is (...) of wanneer de maatschappelijke visie over de bestemming van dit gebied klaarblijkelijk gewijzigd is (...).

En terwijl het getuigt van onzorgvuldig bestuur om toepassing te maken van een bestemmingsvoorschrift van een gewestplan dat achterhaald is en waarvoor de herzieningsprocedure reeds had moeten ingezet zijn.

Derde middel, genomen uit de schending van de artikelen 45 §2, eerste lid en 65 §1 van de stedenbouwwet, uit de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering der bestuurshandelingen, en uit de schending van het continuïteits- en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Doordat de bestreden beslissing aan beroepster de regularisatievergunning weigert voor een constructie gelegen in het landbouwgebied van het gewestplan.

Terwijl de verwijzing naar de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan geen afdoende motivering voor de weigering vormt, in het licht van het gebrek aan verbindende waarde van het gewestplan, het voorbijgestreefd karakter van het bestemmingsvoorschrift en de voortdurende inertie van de overheid.

En terwijl het bestuur immers de regularisatievergunning niet op goede gronden kan weigeren, wanneer blijkt dat de constructie reeds jarenlang ter plaatse in het landbouwgebied aanwezig is en wordt geduld zonder dat het bestuur stappen onderneemt om een einde te stellen aan deze beweerde onwettige toestand (...).

En terwijl het gemeentebestuur van Lummen in dit dossier steeds van oordeel is geweest dat elke maatregel die een herstel in de vroegere toestand impliceert uit den boze is en een verslechtering zou betekenen, en derhalve het vorderen van een transactiesom heeft voorgesteld (...).

En terwijl het gemeentebestuur zulks nog bij monde van schepen PUTZEYS ter hoorzitting van 8 september 1993 op de diensten van het GEWEST heeft bevestigd.

En terwijl evenmin in de aangespannen strafprocedure het herstel in de vorige toestand kan worden bekomen, bij ontstentenis van akkoord van het gemeentebestuur.

En terwijl de omstandigheid dat het VLAAMS GEWEST zich in vermelde procedure burgerlijke partij heeft gesteld om een herstelmaatregel te vorderen hieraan niets afdoet, nu deze vordering noodzakelijkerwijze onontvankelijk is gezien het Hof van Cassatie in meerdere arresten (...) heeft gesteld dat een rechtstreekse vordering of een burgerlijke partijstelling vanwege het VLAAMS GEWEST in stedenbouwkzaken enkel kan geschieden wanneer rechtstreekse en persoonlijke schade kan aangetoond worden.

En terwijl de optie voor een vergelijk met het betalen van een transactiesom, impliceert dat de constructie van beroepster kan en mag blijven bestaan en bijgevolg redelijker- en noodzakelijkerwijze dient geregulariseerd te worden.

En terwijl het in de bestreden beslissing ‘in bijkomende orde’ gestelde weigeringsmotief met betrekking tot de schending van de privacy van de burens niet kan weerhouden worden, nu het een overtuigend motief betreft dat de weigering niet kan dragen, en er bovendien geen sprake kan zijn van enige schending van de privacy, gezien het omvattende groenscherm en de totale afwezigheid van klachten dienaangaande van de burens”.

2.2. Onderzoek van de aangevoerde middelen.

2.2.1. Uit de overwegingen van het bestreden besluit blijkt dat de verwerping van het beroep van de verzoekende partij op meerdere motieven is gesteund, onder meer “dat de achteringelegde inplanting van het grote gebouw, tot 1,25 meter van de zijdelingse erfscheiding, evenzo in strijd is met een evenwichtige en open aanleg binnen het landelijk gebied”.

Dit weigeringsmotief, dat is gesteund op een beoordeling van de goede plaatselijke aanleg, staat los van het weigeringsmotief dat de aanvraag strijdig is met de gewestplanbestemming en dat geen toepassing kan worden gemaakt van artikel 79 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, ingevoegd bij decreet van 23 juni 1993, en van het weigeringsmotief dat het betrokken gebouw de privacy van de rechtergebuur ernstig in het gedrang kan brengen, en volstaat op zich om het bestreden besluit wettig te verantwoorden.

2.2.2. In de door de verzoekende partij aangevoerde middelen wordt dit weigeringsmotief niet betwist. De eventuele ontvankelijkheid en gegrondheid van deze middelen, die zijn gericht tegen de overige weigeringsmotieven, kan derhalve niet tot de vernietiging van het bestreden besluit leiden.

Uit de omstandigheid dat voormeld weigeringsmotief “in bijkomende orde” wordt aangevoerd kan, in tegenstelling tot hetgeen door de verzoekende partij in haar laatste memorie wordt gesteld, niet worden afgeleid dat dit op zich niet als een draagkrachtig weigeringsmotief kan worden aangemerkt.

2.2.3. De middelen, gericht tegen overtollige motieven, zijn niet ontvankelijk.

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

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

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vier november 2008, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	P. LEFRANC,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.