

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 188.921 van 17 december 2008
in de zaak A. 115.909/X-10.766.**

In zake : Jean-Paul THANS,
die woonplaats kiest bij
advocaten M. BOES en W. MERTENS,
kantoor houdende te 3580 BERINGEN,
Scheigoorstraat 5

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat B. KNAEPS,
kantoor houdende te 3500 HASSELT,
Willekensmolenstraat 72, bus 1 en 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 Jean-Paul THANS op 22 januari 2002 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van de Vlaamse regering van 7 september 2001 houdende de definitieve vaststelling van het plan tot gedeeltelijke wijziging van het gewestplan Sint-Truiden - Tongeren op het grondgebied van de gemeenten Bilzen, Borgloon, Heers, Hoeselt, Kortesseem, Sint-Truiden, Riemst, Tongeren en Voeren, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 27 november 2001;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur P. BARRA;

Gelet op de beschikking van 11 mei 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 9 mei 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 13 juni 2008;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat A. BEELEN, die loco advocaten M. BOES en W. MERTENS verschijnt voor de verzoeker;

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. Feiten

1.1. De verzoeker is mede-eigenaar van een hoeve en aanhorigheden gelegen te Bilzen, Grote Spouwen, kadastraal bekend sectie A, nrs. 845/g, 846/t, 847/c, 848/g, 849/a en 849/b.

Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 vastgestelde gewestplan Sint-Truiden - Tongeren zijn de betrokken percelen gelegen in woongebied met landelijk karakter en woonuitbreidingsgebied.

Door de bestreden beslissing ondergaan de percelen een bestemmingswijziging naar agrarisch gebied.

1.2. Op 28 april 2000 beslist de Vlaamse regering tot voorlopige vaststelling van het ontwerpplan tot gedeeltelijke wijziging van het gewestplan Sint-Truiden - Tongeren op het grondgebied van de gemeenten Bilzen, Borgloon, Heers, Hoeselt, Kortesseem, Sint-Truiden, Riemst, Tongeren en Voeren.

Met betrekking tot het gebied waartoe onder meer de percelen van de verzoeker behoren, wordt het volgende overwogen:

“Overwegende anderzijds dat het woonuitbreidingsgebied in Grote Spouwen, als kern in het buitengebied niet noodzakelijk is, dat de landschappelijke en de historische waarde van het gebied primeert en derhalve het gebied wordt aangeduid als landschappelijk waardevol agrarisch gebied”.

Op de bestemmingskaart worden de percelen van de verzoeker evenwel ingekleurd als “gewoon” agrarisch gebied.

- 1.3. Tijdens het openbaar onderzoek van 18 september 2000 tot 16 november 2000 dient de raadsman van de verzoeker bezwaar in met een brief van 14 november 2000.
- 1.4. De gemeenteraad van Bilzen brengt op 20 december 2000 gunstig advies uit.
- 1.5. Op 23 april 2001 brengt de regionale commissie advies uit.
- 1.6. Op 23 augustus 2001 wordt advies nr. 31.991/1/V uitgebracht door de afdeling wetgeving van de Raad van State.
- 1.7. Op 7 september 2001 neemt de Vlaamse regering het bestreden besluit.

2. Voorwerp van het beroep - belang

De verzoeker vraagt de nietigverklaring van het bestreden besluit in zijn geheel. Hij blijkt zich evenwel enkel gegriefd te achten in zoverre de percelen waarvan hij eigenaar is een bestemmingswijziging ondergaan en toont geen belang aan bij de vernietiging van het bestreden besluit met betrekking tot andere percelen. Evenmin blijkt dat een gedeeltelijk vernietiging van het bestreden besluit voor zover deze op vanuit planologisch isoleerbare percelen van de verzoeker betrekking heeft, tot gevolg zou hebben de algemene economie van het plan aan te tasten. Het beroep is derhalve slechts ontvankelijk in zoverre het bestreden besluit de percelen betreft waarvan de verzoeker eigenaar is.

3. Ten gronde

3.1. Uiteenzetting van het enig middel

In zijn verzoekschrift voert de verzoeker in een enig middel de schending aan van artikel 11, §§ 2, 4 en 7 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de hoorplicht en van het motiveringsbeginsel:

“Toelichting

Aan het recht van de burger om een bezwaar in te dienen tijdens een openbaar onderzoek over een ontwerp gewestplan of een ander plan van aanleg beantwoordt in hoofde van de overheid een driedubbele verplichting:

% Ze moet kennis nemen van die bezwaren.

% Ze moet deze bezwaren onderzoeken.

% En in geval zij meent het bezwaar niet te kunnen bijtrede, moet zij de redenen aangeven waarom zij dit niet doet.

Die redenen moeten natuurlijk pertinent zijn d.w.z. dienstig ter beantwoording van de ingediende relevante bezwaren.

Deze plicht van onderzoek en motivering berust in de regel bij de streekcommissie van advies. Ze kan worden overgenomen door de regering wanneer de commissie in gebreke zou zijn gebleven.

In deze zaak werden namens de eigenaars, waaronder de verzoekende partij, bezwaren ingediend waarbij zowel gewezen werd op de afwezigheid van enige reden om de percelen een agrarische bestemming te geven als op redenen van stedenbouwkundige relevante aard waarom deze percelen de bestemming dienen te behouden die in het oorspronkelijk gewestplan daaraan was gegeven.

Deze bezwaren werden trouwens samengevat door de streekcommissie.

Het mag dan ook des te meer verbazen dat de streekcommissie in haar antwoord zich beperkt heeft tot twee redenen die niet van aard zijn om zelfs maar een begin van antwoord te geven aan de stedenbouwkundige bezwaren die namens de eigenaars werden ingediend.

Zeggen dat de bestemming niet afhankelijk is van de concrete situatie waarin de eigenaar of de huidige gebruikers zich bevinden of dat als aan een aantal voorwaarden voldaan is planschadevergoeding kan worden gevraagd, is in het geheel geen antwoord op de argumenten op grond waarvan gesteld werd dat de gronden niet moesten bestemd worden als landbouwgrond en anderzijds wel degelijk de roeping hadden van bouwgrond, gelet op hun ligging in de dorpskern, gelet op de opties van het structuurplan Vlaanderen en gelet op hun ligging aan uitgeruste wegen.

Er blijkt ook niet dat op enig ander niveau op relevante wijze geantwoord werd op de ingediende bezwaren.

Het middel is gegrond”.

3.2. Ontvankelijkheid van het middel

3.2.1. De verwerende partij werpt in haar memorie van antwoord een exceptie van onontvankelijkheid van het middel op. Volgens de verwerende partij wordt in het middel niet uiteengezet op welke wijze de bestreden beslissing de aangehaalde wetsbepalingen schendt, noch welke wetsbepalingen geschonden zouden zijn.

3.2.2. Het hierboven geciteerde middel bevat een voldoende duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en de wijze waarop die regel naar het oordeel van de verzoeker door de bestreden beslissing werd geschonden. Het middel is ontvankelijk. De exceptie wordt verworpen.

3.3. Beoordeling van het middel

3.3.1. De wettelijke verplichting om het voorlopig vastgesteld ontwerp-gewestplan aan een openbaar onderzoek te onderwerpen en de resultaten ervan voor advies aan de regionale commissie van advies voor te leggen, brengt met zich mee dat de regionale commissie van advies kennis moet nemen van de tijdens dat openbaar onderzoek op regelmatige wijze geformuleerde bezwaren en opmerkingen, en dat ze deze moet onderzoeken en beoordelen. Deze werkwijze vereist dat uit het advies van de regionale commissie van advies voor de bezwaarindiener op begrijpelijke wijze blijkt waarom zijn bezwaar als niet gegrond werd bevonden.

3.3.2. In het bezwaarschrift van 14 november 2000 stelt de raadsman van de verzoeker onder meer wat volgt:

“De eigenaars zijn van oordeel dat deze bestemmingswijziging zich in het geheel niet opdringt en stedenbouwkundig geheel onverantwoord is.

1.

Deze eigendom sluit perfect aan bij de dorpskern: het dorpsplein, het gemeenschapscentrum en de kerk zijn op hooguit 200 meter verwijderd van dit perceel.

Tegenover het perceel aan de overzijde van de Sapstraat is een quasi volzette woonzone met een tiental woningen. Ook de hoek van de Grammestraat en de Sapstraat is bebouwd en in de Grammestraat aan de tegenoverliggende zijde liggen twee woningen. Tenslotte is ook het begin van de Schoolsteeg bebouwd.

Het gaat hier dus niet om een geïsoleerd perceel dat niet aansluit bij of niet geïntegreerd is in een bestaande dorpskern. Hierbij is ook een detailplan gevoegd waaruit de aanwezigheid van deze bebouwing blijkt. (...)

2.

Het opleggen van een agrarische bestemming is stedenbouwkundig onjuist.

Het betreft een weiland waarop een aantal oude hoogstamfruitbomen staan, die meer dan 50 jaar oud zijn en niet onderhouden. Het weiland dient enkel als begrazing door vee van de pachter van het pand op de Sapstraat 25. Deze man is thans 79 jaar oud en heeft geen bedrijfsopvolger. Binnen hooguit 2 jaar zal het bedrijf volledig worden stopgezet.

Het pand zelf is erg verouderd en nooit gemoderniseerd aangezien de huidige pachter daaraan geen behoefte had. Voor de moderne veehouderij is het helemaal niet meer dienstig. Een jonge landbouwer zou er nooit in willen beginnen boeren, temeer daar het perceel in de dorpskern ligt en per definitie hinder voor de omwonenden zou veroorzaken bij een moderne bedrijfsuitvoering. (mestopslag, lawaaihinder, en dergelijk meer)

Bovendien is het totaal irrealistisch te veronderstellen dat men zelfs een bedrijfsopvolger zou vinden of iemand die bereid zou zijn om deze gronden als landbouwgrond te exploiteren.

Zoals in gans Limburg daalt het aantal landbouwers ook in de gemeente Bilzen zienderogen. (...) Daar moet aan worden toegevoegd dat allerlei beperkingen, zeker in de veehouderij die daarom in volle afbouw is, landbouwgrond voor begrazing oninteressant maken, vooral als deze in een woonkern gelegen is.

Het is dan ook volstrekt onbegrijpelijk waarom hier een bestemmingswijziging naar landbouwgrond wordt opgelegd daar waar er al een overschot aan landbouwgronden is in het zuiden van Limburg, en veeleer andere bestemmingen aangewezen zijn.

3. Stedenbouwkundige appreciatie

De Haspengouwse streek in Zuid-Limburg is gekenmerkt door vrij homogene woonkernen en relatief weinig verspreide bebouwing en lintbebouwing.

Het komt erop aan overigens in overeenstemming met de opties die in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen zijn opgenomen om de woonfunctie van de kernen te versterken en daardoor meteen de druk op bebouwing in de open ruimte weg te nemen.

De eigendom waar het hierover gaat is, zoals duidelijk uit de gegevens blijkt, in de woonkern geïntegreerd en heeft een natuurlijke roeping om als bouwgrond te worden aangewend.

Er is geen enkele objectieve reden voorhanden waarom dit perceel een andere bestemming zou moeten krijgen dan in het thans geldende gewestplan, integendeel.

Daar kan nog een ander element aan worden toegevoegd. De overheid heeft gemeend de gebouwen, die aan de Sapstraat gelegen zijn, te moeten beschermen als monument en de omgeving als dorpsgezicht. De eigenaars hebben tegen dit besluit bij de Raad van State een beroep tot nietigverklaring ingediend.

Ondermeer is gebleken dat een restauratie van de gebouwen geschat kan worden op een kostprijs van meer dan 70 miljoen BEF, waarvan in ieder geval 30 miljoen BEF minstens ten laste zou moeten blijven van de eigenaars.

Als dit beschermingsbesluit zijn uitwerking zou moeten blijven behouden, is de enige manier voor de eigenaars om de restauratie te kunnen realiseren, enig kapitaal te kunnen mobiliseren via de verkoop van de bouwgronden, die gelegen zijn langs de Sapstraat en de Grammestraat, hetgeen overigens perfect in overeenstemming met het bestaande gebouw kan gebeuren.

De huidige bestemmingswijziging die overwogen wordt, ontnemt aan de eigenaars bovendien elke mogelijkheid over de middelen te beschikken teneinde de restauratie na te komen. De overheid voert hier een compleet onsamenhangend beleid. Tegelijkertijd de hoeve beschermen en de mogelijkheden om in het onderhoud en de restauratie daarvan te voorzien wegnemen, kan niet anders dan tot onoverkomelijke moeilijkheden leiden.

Men kan niet van de eigenaars verwachten dat zij tientallen miljoenen gaan investeren in de restauratie van een gebouw, als men tegelijkertijd hen de middelen ontnemt om dit te kunnen realiseren.

Ook dit plan dient bij de oordeelsvorming over de voorgestelde gewestplanwijziging te worden betrokken.

Om al deze redenen zijn de eigenaars van oordeel, mevrouw de gouverneur, dat de voorgestelde gewestplanwijziging niet alleen niet opportuun is maar bovendien stedenbouwkundig niet verantwoord is.

Zij vragen uitdrukkelijk dat de huidige bestemming zou behouden blijven. Dat wil zeggen landelijk woongebied langsheen de Sapstraat en de Grammestraat en voor het overige woonuitbreidingsgebied”.

3.3.3. In haar advies beantwoordt de regionale commissie het bezwaar van de verzoeker in de “behandeling van de individuele bezwaarschriften” als volgt:

“Advies :

Dit bezwaar wordt niet bijgetreden.

Argumentatie :

De vastlegging van de bestemming is niet afhankelijk van de concrete situatie waarin de eigenaar of de huidige gebruiker zich bevindt.

Indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan, kan de eigenaar die ingevolge een planwijziging een bouwverbod wordt opgelegd, een aanvraag doen tot planschade”.

3.3.4. Het bestreden besluit overweegt hieromtrent enkel wat volgt:

“Overwegende dat de Regionale Commissie bij de formulering van haar advies rekening gehouden heeft met alle adviezen, opmerkingen en bezwaren die lokaliseerbaar zijn en betrekking hebben op voorliggend ontwerpplan; dat het advies van de Regionale Commissie de nodige verwijzingen bevat naar de betreffende adviezen en bezwaarschriften;

(...)

Overwegende dat op basis van voornoemd besluit van de Vlaamse regering van 28 april 2000 het ontwerpplan behouden blijft voor de gebieden waarvoor het gunstig advies Regionale Commissie het ontwerpplan bevestigt”.

3.3.5. Het antwoord van de regionale commissie van advies kan niet als een voor de verzoeker begrijpelijk en afdoende antwoord op zijn bezwaren worden beschouwd. In zijn bezwaarschrift voert de verzoeker een aantal stedenbouwkundige argumenten aan zoals de ligging bij een dorpskern, de moeilijkheid een agrarische bedrijvigheid zo dicht bij een woongebied uit te oefenen en de versterking van de kernen. Het antwoord van de commissie dat “de vastlegging van de bestemming niet afhankelijk (is) van de concrete situatie waarin de eigenaar of de huidige gebruiker zich bevindt” en dat de eigenaar onder een aantal voorwaarden een aanvraag kan doen tot planschade, is geen pertinent antwoord op de bezwaren geuit door de verzoeker. Evenmin kan de verwijzing naar het besluit houdende voorlopige vaststelling van de gewestplanwijziging waarin overwogen wordt “dat de landschappelijke waarde en historische waarde van het gebied primeert” in die zin volstaan, des te meer nu vastgesteld dient te worden dat deze overweging handelt over de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied en bijgevolg niet kan toegepast worden op de percelen van de verzoeker, die bestemd worden tot “gewoon” agrarisch gebied. Het middel is gegrond.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van de Vlaamse regering van 7 september 2001 houdende de definitieve vaststelling van het plan tot gedeeltelijke wijziging van het gewestplan Sint-Truiden - Tongeren op het grondgebied van de gemeenten Bilzen, Borgloon, Heers, Hoerselt, Kortesseem, Sint-Truiden, Riemst, Tongeren en Voeren, in zoverre het de percelen sectie A, nrs. 845/g, 846/t, 847/c, 848/g, 849/a en 849/b betreft.

Artikel 2.

Het beroep wordt voor het overige verworpen.

Artikel 3.

Dit arrest zal worden bekendgemaakt op dezelfde wijze als het gedeeltelijk vernietigde besluit.

Artikel 4.

De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

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

de H. R. STEVENS, kamervoorzitter,

de H. J. VAN NIEUWENHOVE, staatsraad,
door de voorzitter van de Raad van State aangewezen ter vervanging van de heer
J. BOVIN, staatsraad, verhinderd wegens ziekte na de debatten te hebben
bijgewoond en na te hebben deelgenomen aan het beraad,

de H. P. LEFRANC, staatsraad,
Mevr. A. TRUYENS, griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.