

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 193.125 van 8 mei 2009
in de zaak A. 131.783/X-11.251.**

In zake : Arthur DE RIJBEL,
 die woonplaats kiest bij
 advocaat R. DE CLERCQ,
 kantoor houdende te 9000 GENT,
 Onderstraat 48

tegen :

de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN.

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 Arthur DE RIJBEL op 7 januari 2003 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 31 oktober 2002 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende verwerping van zijn beroep ingesteld tegen de beslissing van 8 augustus 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke waarbij hem de vergunning wordt geweigerd tot het bouwen van een woning op een perceel gelegen te Lebbeke, Bontegem, kadastraal bekend sectie B, nr. 541/d;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door eerste auditeur-afdelingshoofd
F. DE BUEL;

Gelet op de beschikking van 1 maart 2006 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien het verzoek tot voortzetting van de procedure van de verzoekende partij;

Gelet op de beschikking van 7 januari 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 30 januari 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad S. DE TAEYE;

Gehoord de opmerkingen van advocaat J. BUYSE, die loco advocaat R. DE CLERCQ verschijnt voor de verzoekende partij, en van bestuurssecretaris-jurist K. VAN KEYMEULEN, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

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

1.1. Op 29 januari 2002 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt de verzoeker aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke de vergunning voor het “bouwen van een woning” aan de Bontegem, kadastraal bekend sectie B, nr. 541/d.

Het voornoemde perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan Dendermonde gelegen in agrarisch gebied.

1.2. Op 28 maart 2002 verstrekt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke een ongunstig pre-advies over de aanvraag.

1.3. In het ongunstig advies van 30 juli 2002 van de gemachtigde ambtenaar wordt onder meer gesteld dat “het hier niet gaat om een volwaardige bedrijfswoning en de aanvraag aldus als strijdig te beschouwen is met de bepalingen van bovenvermeld gewestplan”.

1.4. Op 8 augustus 2002 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke de gevraagde vergunning.

1.5. Op 31 oktober 2002 weigert de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen de inwilliging van verzoekers beroep tegen de voormelde beslissing.

Dit is de bestreden beslissing, waarin het volgende wordt overwogen :

“Overwegende dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen op 21 augustus 2002 werd betekend;

dat het beroep werd ingediend overeenkomstig artikel 53 van bovenvermeld decreet van 22 oktober 1996 en aldus ontvankelijk is;

Overwegende dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen steunt op het advies van de gemachtigde ambtenaar van de administratie voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting van 30 juli 2002, nr. 8/42011/2211/6, dat luidt als volgt :

‘Ongunstig’

dat in het overwegend gedeelte van voormeld advies onder meer het volgende wordt gesteld :

‘De aanvraag is volgens het gewestplan Dendermonde (koninklijk besluit 7 november 1978) gelegen in een agrarisch gebied.

...

- ongunstig advies dd. 19 december 2002 voor het bouwen van een woning, om reden dat het hier geen volwaardige bedrijfswoning betrof.

- weigeringsbeslissing dd. 11 januari 2001.

- beroep door de aanvrager bij de bestendige deputatie op 12 januari 2001.

- besluit bestendige deputatie dd. 12 april 2001 waarbij het beroep niet werd ingewilligd.

- ongunstig advies dd. 27 maart 2002 voor het ophogen van het kwestieuze perceel.

...

Overwegende dat het hier niet gaat om een volwaardige bedrijfswoning en de aanvraag aldus als strijdig te beschouwen is met de bepalingen van het bovenvermeld gewestplan ;

Overwegende eveneens dat de afdeling Land een ongunstig advies verleende ;

Gelet op het bovenstaande, kan de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komen.

...

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt dient de aanvraag ongunstig te worden geadviseerd.’;

Gelet op de argumentatie van appellanten tot staving van het beroep ;

Overwegende dat uit het onderzoek blijkt dat de aanvraag strekt tot het bouwen van een woning op een grond te Lebbeke, deelgemeente Wieze, Bontegem, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nr. 541 d ;

dat de weg Bontegem gelegen is in het oude gelijknamige gehucht, binnen het rurale gebied tussen de huidige deelgemeenten Wieze (thans Lebbeke) en Moorsel (thans Aalst) ;

dat de in deze omgeving schaars aanwezige bebouwing in hoofdzaak bestaat uit verspreide landelijke woningbouw en agrarische bedrijven (vooral tuinbouw) ;

dat de weg Bontegem met zijn betonverharding en alle nutsleidingen in stedenbouwkundig opzicht als een volwaardig uitgeruste weg te beschouwen is ;

dat het bouwperceel een met bomen omzoomde braakliggende grond is die zich op een eiland bevindt, gevormd door de oude buurtweg nr. 9 en een rechttrekking ervan ;

dat binnen deze omschrijving van circa 200 m op 50 m een vijftal kleinere private woningen staat ;

Overwegende dat de aanvraag de oprichting beoogt van een alleenstaande landelijke woning op het meest noordelijke perceel van dit blok ;

dat het een woning van één bouwlaag onder schilddak betreft, opgetrokken volgens een klassieke vormgeving en met dito bouwmaterialen ;

dat de vloeroppervlakte en het bouwvolume van de woning respectievelijk 165 m² en 706 m³ bedragen ;

dat rondom zijdelingse bouwvrije stroken van voldoende grootte worden voorzien ;

Overwegende dat de betrokken eigendom volgens de planologische voorzieningen van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgesteld gewestplan Dendermonde gelegen is in een agrarisch gebied ;

dat volgens artikel 11.4.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen, de agrarische gebieden bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin, waar behoudens bijzondere bepalingen 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 toelaatbaar zijn ;

dat residentiele bebouwing strijdig is met de bestemming van het agrarisch gebied ;

dat in het advies van 4 juli 2002 terzake van het ministerie van de Vlaamse gemeenschap, afdeling Land wordt verwezen naar de adviezen van 12 juli 1999, 27 oktober 1999 en 11 oktober 2000 ;

dat het advies van 12 juli 1999 luidt als volgt :

‘Het betreft hier geen bedrijfswoning zodat een bijkomende residentiele woning in het agrarisch gebied niet kan worden aanvaard.’ ;

Overwegende dat voor hetzelfde eigendom reeds eerder een identieke aanvraag werd ingediend ;

dat de stedenbouwkundige vergunning door het college van burgemeester en schepenen werd geweigerd op 11 januari 2001 ;

dat het bij de bestendige deputatie ingestelde beroep niet werd ingewilligd in zitting van 12 april 2001 ;

dat in de beslissing van de bestendige deputatie werd gesteld dat de beoogde woning niet als een tweede verblijfswoning in het kader van de uitbating van een tuinbouwbedrijf kon worden beschouwd, dat onvoldoende garanties bestonden dat de dochter van de aanvrager, die de nieuwe woning zou betrekken, effectief in het bedrijf zou worden tewerkgesteld en dat er ook geen fysisch-ruimtelijke relatie met het moedererf bestond ;

dat een aanvraag tot het ophogen van het betrokken perceel in beroep werd vergund door de bestendige deputatie in zitting van 1 augustus 2002 ;

Overwegende dat het thans om een identieke aanvraag voor het oprichten van een woning gaat ;

dat geen nieuwe elementen aan het dossier met betrekking tot het aspect bedrijfswoning werden toegevoegd ;

dat hier nog geen sprake is van een effectieve generatiewisseling, noch van een splitsing van het bedrijf, evenmin van twee bedrijfsuitbaters ;

dat de relatie inzake exploitatie van de gevraagde woning met het bedrijf niet wordt aangetoond ;

dat deze tweede woning geen stedenbouwkundig en functioneel geheel vormt met het bestaande gebouwencomplex, vermits beide door een straat gescheiden zijn ;

dat derhalve moet gesteld worden dat het effectief om een zuivere residentiele woning gaat ;
dat artikel 145 bis § 1 van het hogervermeld decreet van 18 mei 1999 geen afwijkingsmogelijkheid voorziet voor het optrekken van een nieuwe residentiele woning in het agrarisch gebied ;
dat het beroep niet vatbaar is voor inwilliging”.

1.6. Eerder, op 1 augustus 2002, werd het door de verzoeker bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen ingestelde beroep tegen de beslissing van 11 april 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke waarbij hem een vergunning werd geweigerd voor het regulariseren van het ophogen van het kwestieuze perceel, ingewilligd.

2. Over de gegrondheid van het beroep

2.1. Eerste middel

2.1.1. Het aangevoerde eerste middel

In een eerste middel voert de verzoeker “machtsoverschrijding wegens schending van het gestelde in Art. 43, par. 1 en 2 van het decreet betreffende de Ruimtelijke Ordening, zoals gecoördineerd op 22.10.1996 (B.S. 15.03.1997)” aan:

“Dat, met name, het C.B.S. van de gemeente LEBBEKE een gunstig advies had uitgebracht, maar dat het zich in zijn eindbeslissing heeft dienen te schikken naar het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar van de Administratie voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesti(n)g dd. 30.07.2002, advies waarin hoofdzakelijk verwezen wordt naar de bepalingen van het Gewestplan Dendermonde (K.B. 07.11.1978 volgens hetwelk de aanvraag gelegen is in een agrarisch gebied) en naar een ongunstig advies van de Afd. Land dd. 27.03.2002;

Dat samenlezing van het gestelde in een vorig advies van de afdeling Land dd. 05.02.2002 (betrekking hebbend op een ingewilligde regularisatie-aanvraag om ter plekke een terreinophoging uit te mogen voeren) en van het gestelde in het even gemeld decreetsartikel nochtans duidelijk maakt dat zomin de gemachtigde ambtenaar als de Bestendige Deputatie zich te houden hadden aan de Algemene Bepalingen van het vigerende Gewestplan;

Dat de afdeling Land in haar advies dd. 05.02.2002 immers met recht en reden had opgemerkt ‘dat deze aanvraag - gezien het een restperceel is voor de landbouw- geoordeeld moet worden in functie van de goede plaatselijke aanleg.’;

Dat de gemachtigde ambtenaar derhalve -met het gunstig advies van het C.B.S. voor ogen- en vervolgens ook de Bestendige Deputatie dus terdege en volkomen rechtsgeldig af hadden kunnen wijken van alle bestaande verordenende voorschriften;

Dat laatst vermelde overheidsinstanties zulks niet hebben gedaan, minstens nagelaten hebben om hun (weigerings-) beslissing op een degelijke manier te motiveren en te onderbouwen;

Dat de aangeklaagde inbreuk op de hoger vermelde decreetsbepaling derhalve bewezen voorkomt, welshalve het aangevochten besluit vernietigd behoort te worden”.

Ter terechtzitting stelt de verzoeker zich naar de wijsheid van de Raad van State te gedragen.

2.1.2. Beoordeling

Het middel geeft niet aan welke decretale bepaling tot gevolg zou hebben dat “zomin de gemachtigde ambtenaar als de Bestendige Deputatie zich te houden hadden aan de Bindende Bepalingen van het vigerende Gewestplan”.

Er valt niet in te zien hoe een advies van de afdeling Land tot dergelijke conclusie zou kunnen nopen.

2.2. Tweede middel

2.2.1. Het aangevoerde tweede middel

In een tweede middel voert de verzoeker “machtsoverschrijding wegens motiveringsgebrek” aan :

“Zoals hierboven reeds werd betoogd en zoals de afdeling Land in haar advies dd. 05.02.2002 pertinent had opgemerkt, moet de voorliggende aanvraag -gezien het een restperceel betreft voor de landbouw- beoordeeld worden in functie van de goede plaatselijke aanleg;

Welnu : in de inwilligingsbeslissing (i.v.m. de aangevraagde regularisatie van de ophoging van het betreffend perceel) dd. 01.08.2002 kan woordelijk gelezen worden wat volgt :

‘Dat de aanvrager het beroep van tuinbouwer-bloemist uitoefent.

Dat zijn bedrijf zich aan de overkant van de straat bevindt;

Dat kwestieus terrein zal ingeschakeld worden in de bedrijfsuitbating;

Dat dit tot voorheen quasi onmogelijk was vermits het terrein waterziek was;

Dat het terrein met onderhavige werken van een hol naar een bol profiel werd omgebouwd, wat de landbouwkundige waarde, en des te meer in geval van een tuinbouwbedrijfsuitbating zoals in casu, ten goede is gekomen;

Dat het terrein nu geschikt is voor het kweken van meer lommerbehoevende bloemen en planten;

Dat slechts een minimum aan grondverzet noodzakelijk was;

Dat de wijziging in niveau zich beperkt tot 0 cm aan de randen, tot 40-45 cm in het midden;

Dat het om een bijzonder klein restperceel gaat dat enkel voor activiteiten zoals thans voorgesteld, dienstig kan zijn;
 Dat het nieuw profiel qua niveau perfect aansluit met de aanpalende straten enerzijds, en met het enige aanpalende privaat terrein anderzijds;
 Dat de aangrenzende grachten voor een goede waterhuishouding in de omgeving zorgen, die met deze werken niet ontregeld wordt;
 Dat de werken geen invloed hebben op het bomenbestand op het terrein;
 Dat de grond zich in een omgeving situeert die niet direct als een open, en sterk dynamisch landbouwgebied kan beschouwd worden;
 Dat uit de meegestuurde fotoreeks genoegzaam blijkt dat het landschappelijk om een sterk verstoord, heterogeen gebied gaat, met sterk versnipperde structuur;
 Dat omwille van bovenstaande, moet aangenomen worden dat de werken geen repercussies hebben van landschappelijke aard, en zich goed in het bestaande landschap integreren;
 Dat werken binnen de vastgelegde landbouwzones zich niet noodzakelijk dienen te beperken tot deze die zich kaderen binnen de context van een volwaardig agrarisch bedrijf; zoals onterecht door de gemachtigde ambtenaar werd geopperd;
 Dat het immers volstaat dat de werken kunnen gekoppeld worden aan enige landbouwactiviteit (of tuinbouwactiviteit) in de ruime zin;
 Dat dit met onderhavige aanvraag het geval is, en dat de werken dus in overeenstemming zijn met de bestemming volgens het gewestplan;
 Dat kwestig citaat uit het inwilligingsbesluit van de B.D. dd. 01.08.2002 volkomen haaks staat op de -overigens bijzonder korte- motivering van het aangevochten besluit dd. 31.10. 2002, luidend als volgt :
 ‘Dat hier nog geen sprake is van een effectieve generatiewissel, noch van een splitsing van het bedrijf, evenmin van 2 bedrijfsuitbatingen;
 Dat de relatie inzake exploitatie van de gevraagde woning met het bedrijf niet wordt aangetoond;
 Dat deze tweede woning geen stedenbouwkundig en functioneel geheel vormt met het bestaande gebouwencomplex, vermits beide door een straat gescheiden zijn;
 Dat derhalve moet gesteld worden dat het effectief om een zuiver residentiële woning gaat.’
 Dat, door op 01.08.2002 overwogen te hebben dat het betreffend perceel deel uitmaakt van en aansluit bij het tuinbouwbedrijf van verzoeker, de Bestendige Deputatie zichzelf flagrant tegensprekt, waar ze het in haar besluit dd. 31.10.2002 doet voorkomen alsof het litigieuze perceel niets met het moederperceel zou te zien hebben, nu het ervan gescheiden is door een straat ...;
 Dat verzoeker hier overigens terdege in de continuïteit van de bedrijfsvoering wil voorzien, en een eenvoudige woning zoekt op te trekken voor zijn dochter, zijnde zijn gedoodverfde opvolgster in het tuinbouwbedrijf;
 Dat het aangevochten besluit dus ook wegens gebrekkige motivering vernietigd behoort te worden”.

Ter terechtzitting stelt de verzoeker zich naar de wijsheid van de Raad van State te gedragen.

2.2.2. Beoordeling

De overwegingen in het besluit van 1 augustus 2002 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen tot inwilliging van

de regularisatieaanvraag tot ophoging van het kwestieuze perceel, “dat het nieuwe profiel qua niveau perfect aansluit met de aanpalende straten enerzijds, en met het enige aanpalende privaat terrein anderzijds”, “dat werken binnen de vastgelegde landbouwzones zich niet noodzakelijk dienen te beperken tot deze die zich kaderen binnen de context van een volwaardig agrarisch bedrijf (...)”, “dat het immers volstaat dat de werken kunnen gekoppeld worden aan enige landbouwactiviteit (of tuinbouwactiviteit) in de ruime zin” en “dat dit met onderhavige aanvraag het geval is (...)”, zijn niet strijdig met de overweging in het bestreden besluit dat de woning waarvoor de vergunning wordt geweigerd “geen stedenbouwkundig en functioneel geheel vormt met het bestaande gebouwencomplex, vermits beide door een straat gescheiden zijn”.

De bewering van de verzoeker dat hij met de vergunningsaanvraag “in de continuïteit van de bedrijfsvoering wil voorzien, en een eenvoudige woning zoekt op te trekken voor zijn dochter, zijnde zijn gedoodverfde opvolgster in het tuinbouwbedrijf”, toont evenmin een motiveringsgebrek aan.

Het middel is niet gegrond.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

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

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op acht mei 2009, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. CLEMENT,	staatsraad,
	S. DE TAEYE,	staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

G. SCHEVENEELS.

R. STEVENS.