

**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.**

**A R R E S T**

**nr. 194.616 van 24 juni 2009  
in de zaak A. 151.598/X-11.877.**

In zake : de n.v. HELI SERVICE BELGIUM,  
die woonplaats kiest bij  
advocaat P. FLAMEY,  
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,  
Jan Van Rijswijcklaan 16

tegen :

de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT,  
die woonplaats kiest bij  
advocaat M. van DIEVOET,  
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,  
Boomstraat 14.

---

**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 de n.v. HELI SERVICE BELGIUM op 7 mei 2004 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 4 maart 2004 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant houdende verwerping van haar beroep tegen het besluit van 28 april 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw waarbij de vergunning wordt geweigerd voor het regulariseren van een bestemmingswijziging en verbouwingswerken binnen het bestaande volume van een loods, op een perceel gelegen te Sint-Pieters-Leeuw, Pepingensesteenweg, kadastraal bekend sectie I, nr. 611/g;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

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

Gelet op de beschikking van 19 september 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 de laatste memorie van de verzoekende partij;

Gelet op de beschikking van 9 februari 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 6 maart 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad J. CLEMENT;

Gehoord de opmerkingen van advocaat P.-J. VERVOORT, die loco advocaat P. FLAMEY verschijnt voor de verzoekende partij, en van advocaat F. van DIEVOET, die loco advocaat M. van DIEVOET 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. Feiten**

1.1. Op 17 januari 1984 (datum van het ontvangstbewijs) vragen Luc en Edwin VAN CAUWELAERT, blijkbaar namens de p.v.b.a. P. VAN CAUWELAERT, aannemer van tuinen en sportvelden, aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw de vergunning voor “het bouwen van een loods voor opslag”, op een perceel gelegen te Sint-Pieters-Leeuw, Pepingensesteenweg 250, kadastraal bekend sectie I, nr. 597/f.

Blijkens de bij die aanvraag horende plannen gaat het om het “bouwen van een stapelplaats” in metalen en aluminium geïsoleerde witte bardageplaten, van 17,50 op 46 meter, met een hoogte van 6,27 meter.

1.2. Het voornoemde perceel ligt, volgens het op 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle - Vilvoorde - Asse, in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

1.3. Op 4 september 1984 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw de vergunning voor het “bouwen van een loods”.

1.4. Op 31 januari 2003 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt de verzoekende partij aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw de vergunning “voor de regularisatie van de verbouwingswerken van een loods binnen het bestaande bouwvolume tot loods voor onderhoud en administratie van herstel en reparatie van helikopters”, op de percelen met de nrs. 611/g en 611/h.

In een “begeleidende nota” bij de aanvraag wordt onder meer het volgende gesteld:

“Op 4 september 1984 werd een bouwvergunning afgeleverd aan de heren Luc en Edwin Van Cauwelaert voor de bouw van een loods (...). De loods werd onmiddellijk gebouwd en gebruikt als opslagplaats en onderhoudsatelier in het kader van een helikopteractiviteit.

(...)

Bestaande toestand

In de bestaande toestand is een gedeelte van de stapelplaats vervangen door een kantoorruimte en heeft men een glazen inkomhal aan het geheel bijgebouwd. Het kantoorgedeelte werd opgetrokken in een ander materiaal dan de stapelplaats, en er werden bijkomende raamopeningen in aangebracht.

(...)

Binnen het bebouwde volume werden plaatselijk twee bouwlagen aangebracht (in de vergunde toestand slechts 1) zodat de vloeroppervlakte van het geheel groter werd:

(...)

Te regulariseren toestand

a) Het slopen van de glazen inkomhal (...)

b) Na het slopen van de inkomhal gaat men ter plaatse van de opening in de gevel een glasvlak aanbrengen. Hierdoor worden het vergunde bouwvolume en grondoppervlakte gerespecteerd.

Op het ganse gebouw behoudt men een plat dak, en het aantal bouwlagen wordt niet vermeerderd. Meer dan 60 % van de buitenmuren blijft behouden”.

1.5. Tijdens het openbaar onderzoek, dat loopt van 8 februari 2003 tot 9 maart 2003, worden twee individuele bezwaarschriften en één collectief bezwaarschrift met 283 handtekeningen ingediend.

1.6. Op 13 maart 2003 verleent de afdeling Land een voorwaardelijk gunstig advies omtrent de aanvraag.

1.7. Op 16 april 2003 verleent de gemachtigde ambtenaar zijn advies, waarin onder meer het volgende wordt gesteld:

“De aanvraag voorziet aanpassingswerken aan een bestaande loods binnen het volume. De loods werd echter vergund in functie van een tuinbouwbedrijf. Er is niet voldaan aan de voorwaarden van artikel 145bis § 1, b en d: de functie is niet vergund en de milieuvergunning voor de huidige uitbating van de loods is niet in orde. De functiewijziging van de loods van landbouwdoeleinden naar een loods voor onderhoud van helikopters is niet mogelijk volgens de bepaling van artikel 145bis, § 2.

Daarenboven is het ingediende voorstel in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Het bedrijf integreert zich niet in zijn omgeving en betekent een aantasting van de schoonheidswaarde van het omliggende open landschap.

Bovendien veroorzaakt het hinder voor de omwonenden.

Bijgevolg is het ingediend voorstel niet in overeenstemming met artikel 145 bis van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening.

Het voorgestelde ontwerp brengt de goede ruimtelijke ordening in het gedrang”.

1.8. Op 28 april 2003 weigert het college de gevraagde regularisatievergunning. Het besluit is als volgt gemotiveerd:

“De bouwplaats is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977, gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het ingediende project strekkende tot het regulariseren van de verbouwingswerken van een loods binnen het bestaand bouwvolume tot loods voor onderhoud en administratie van herstel en reparatie van helikopters (artikel 195 quinquies juncto 145 bis) is niet in overeenstemming met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse i.c. artikel 11 & 15 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

De aanvraag brengt de bebouwingswijze van de aanpalende percelen en de omgeving in het gedrang, gelet op de configuratie en de aanwezige bebouwing van de omliggende percelen.

Het project is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening.

In zitting van 2 april 2001 heeft het college van burgemeester en schepenen een weigering afgeleverd voor het aanleggen van een vloeiend betonpiste met pompeneiland en twee ondergrondse dubbelwandige opslagtanks met ref 2001/00008/BA. De bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant heeft in zitting van 9 april 2002 het beroep niet ingewilligd.

In zitting van 7 oktober 2002 heeft het college van burgemeester en schepenen een negatief planologisch attest afgeleverd ingevolge het ongunstig advies van de gewestelijke planologische ambtenaren.

Op 5 april 2001 werd een proces-verbaal opgesteld door de technicus, Mr. Willy NIJS, met ref 284/AB/900585/00 - OPVGAPV 900585 voor het niet naleven van de vergunning wat betreft gevelaanzichten en materialen, bestemming en afmetingen.

Het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap afdeling Land bracht op 13 maart 2003 een gunstig advies uit met als voorwaarde dat de zonevreemde gebouwen rechtmatig tot stand zijn gekomen.

Op 4 februari 2003 werd er advies gevraagd aan de brandweer van Halle.

Tijdens het openbaar onderzoek werd er twee bezwaren en/of opmerkingen ingediend en een petitie met 283 handtekeningen die weerhouden wordt daar deze van toepassing zijn op stedenbouwkundig vlak.

De activiteiten, het uitvoeren van helikoptervluchten voor allerlei doeleinden is niet in overeenstemming met de planologische voorschriften.

Er is geen relatie tussen de helicopteractiviteiten en het bestaand vergund land- en tuinbouwbedrijf.

Behoud van bedrijf tast de karakteristieken en eigenheid van de omliggende open ruimte aan en zorgt voor overlast voor de omgeving (lawaai, inkijk omliggende erven, enzovoort).

Aldus ONGUNSTIG om bovengenoemde redenen”.

1.9. Op 27 mei 2003 (datum van het ontvangstbewijs) stelt de verzoekende partij administratief beroep in bij de bestendige deputatie tegen de weigeringsbeslissing van het college.

1.10. Op 24 februari 2004 organiseert de bestendige deputatie een hoorzitting waarop de verzoekende partij haar standpunt verdedigt en een stavingsnota neerlegt waarin onder meer het volgende wordt gesteld:

“23. De gemachtigde ambtenaar weerhoudt ten onrechte in zijn advies, bevestigd door het College van Burgemeester en Schepenen dat niet zou voldaan zijn aan de voorwaarden gespecificeerd in art. 145bis, §1, b) en d), dewelke vereisen dat het gebouw hoofdzakelijk vergund is wat betreft zijn functie enerzijds en de aanvrager over de nodige milieuvergunning beschikt anderzijds.

De loods waarvoor vergunning wordt aangevraagd werd oorspronkelijk bij besluit van 4 september 1984 van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw vergund. Het is evenmin onbelangrijk erop te wijzen dat zij onmiddellijk in functie van de uitbating van een helihaven in gebruik werd genomen.

Bovendien werd aan appellante bij besluit van 7 mei 1998 van de Bestendige Deputatie een milieuvergunning afgeleverd voor de uitbating van een onderhoudsatelier voor helikopters. Het is nu juist de desbetreffende loods, voorwerp van onderhavige aanvraag, die tevens binnen het kader van het onderhoudsatelier wordt ingeschakeld en vergund en in de milieuvergunning wordt omschreven als ‘werkplaats voor het onderhoud van helikopters’. Het staat dus als een paal boven water dat de vereiste milieuvergunning voor handen is. Voor de goede orde vermeldt appellante dat het bevel tot stopzetting zoals tussengekomen op 6 februari 2003, en waartegen georganiseerd administratief beroep bij de minister hangende is, in het geheel geen betrekking heeft op de loods en de onderhoudsactiviteiten dewelke behoorlijk werden vergund.

24. Aangaande het stedenbouwkundig vergund karakter van de bestaande loods, werd reeds vermeld dat een vergunning werd bekomen dd. 30/08/1984. (en niet op 04/09/1984 op dewelke afschrift werd verleend) Het gegeven dat de aanvraag van deze vergunning een agrarische bestemming beoogde, is echter niet pertinent. Niet alleen vermeldt de vergunning geen enkele voorwaarde dewelke betrekking heeft op het aanwenden van de loods voor een bepaald gebruik (noch in de vergunning zelf noch in de bijlagen wordt gewag gemaakt van enige koppeling van de vergunning aan de landbouwexploitatie), bovendien was een dergelijke gebruikswijziging bij het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning op 4 september 1984 niet vergunningsplichtig.

Het is immers inmiddels reeds onbetwistbaar dat het Besluit van de Vlaamse Executieve van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen als onwettig dient te worden beschouwd.

Bovendien werd de vergunning in kwestie verleend voordat het betreffende onwettige besluit in werking is getreden. De bij vergunning verleende rechten kunnen dan ook geenszins retroactief worden gewijzigd door het tussenkomen van een besluit dat bepaalde handelingen voortaan vergunningsplichtig stelt”.

1.11. Op 4 maart 2004 verwerpt de bestendige deputatie het beroep van de verzoekende partij, na haar gehoord te hebben. Dit is het bestreden besluit, waarin onder meer het volgende gesteld wordt:

“De vergunning die werd verleend op 4 september 1984 voor de loods had in de aanvraag duidelijk een agrarische bestemming; in de vergunning wordt gesproken van een geïsoleerde loods voor het bergen en herstellen van materiaal voor tuinaanleg. Zoals blijkt uit de bijgevoegde nota werd deze loods onmiddellijk gebruikt als helikopterloods voor een helikopterbedrijf. Er is echter geen vergunning die deze bestemmingswijziging toelaat. Er kan een vermoeden bestaan dat de loods als tuinbouwloods met misleiding is aangevraagd. Zoals gezegd door de gewestelijk planologisch ambtenaar in het negatief planologisch attest ‘vinden de bedrijfsactiviteiten plaats op een locatie waarvoor geen wijziging van gebruik of functie is vergund in gebouwen die niet voor die bestemming vergund zijn en die niet uitgevoerd zijn conform de bouwaanvraag en -vergunning. Er bestaan dan ook geen vergunningen die deze activiteiten op deze locatie toelaten’.

De verleende vergunning van 1984 werd niet nageleefd wat de bestemming betreft, naar invulling werden eveneens essentiële delen toegevoegd, zoals een bijkomende vloeroppervlakte op de verdieping welke werken zijn die verband houden met de stabiliteit. De vergunning van toen werd op essentiële punten niet nageleefd en is derhalve niet van toepassing.

De vergunning van de loods als stapelplaats werd verleend op 30 augustus 1984. Volgens artikel 52 §2 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 mag van deze vergunning gebruik worden gemaakt twintig dagen na de kennisgeving ervan. Dit is dus ten vroegste op 19 september 1984. Het besluit van de Vlaamse Executieve van 17 juli 1984 houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen is verschenen in het Belgisch Staatsblad op 30 augustus 1984. Dit besluit ging van kracht 10 dagen na zijn verschijning in het Belgisch Staatsblad met name op 9 september 1984. Op de dag dat met de bouw van de loods mocht gestart worden was het besluit reeds van kracht en moest een functiewijziging worden aangevraagd (los van het feit dat de plannen niet overeenstemmen met de uitvoering ervan waarvoor eveneens een nieuwe vergunning moest aangevraagd worden). In het besluit staat immers vermeld in artikel 3 dat ‘Wanneer het gebruik van een vergund gebouw gewijzigd wordt wat de hoofdfunctie betreft, naar een nieuw gebouw, dan wordt deze gebruikswijziging geacht een belangrijke ruimtelijke weerslag te hebben op de onmiddellijke omgeving wanneer het gaat om een gebouw gelegen in agrarisch gebied of een daarmee gelijkgesteld bestemmingsgebied en het nieuwe gebruik bestaat uit een ander gebruik dan een agrarisch gebruik.’ Het gebruik van een onderhoudsplaats voor helikopters in een helihaven is geen agrarisch gebruik. De functie van de loods is niet vergund als deel van een helihaven.

De aanvraag is in strijd met het planologisch voorschrift van landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Volgens artikel 145 bis §1 van het decreet houdende de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 en latere wijzigingen, vormen, voor zover voldaan is aan de voorwaarden gesteld in deze paragraaf, de geldende bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen en de algemene plannen van aanleg op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling, door

de vergunningverlenende overheid, van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande gebouwen. Deze uitzonderingsbepaling geldt slechts indien de aanvraag betrekking heeft op:

- het verbouwen van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume,
- het uitbreiden van een bestaand gebouw, niet zijnde woningbouw, op voorwaarde dat de uitbreiding het noodzakelijk gevolg is van overeenkomstig het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning voorgeschreven algemene, sectoriële of bijzondere voorwaarden, strekkende tot het bevorderen van de kwaliteit van het leefmilieu ...

– ...

Deze mogelijkheden gelden enkel indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a) de woning of gebouw is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot;
- b) de woning of gebouw is vergund of wordt geacht vergund te zijn;
- c) het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal

...

Nog volgens artikel 145bis §2 mag afgeweken worden van de voorschriften van het gewestplan voor het wijzigen van het gebruik van een bestaand vergund, eventueel leegstaand landbouwbedrijf, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen op voorwaarde dat:

- de bedrijfswoning en de bijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, krijgen als nieuw gebruik wonen met uitsluiting van meergezinswoningen, maar met inbegrip van tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft
- de bedrijfsgebouwen van dit landbouwbedrijf mogen niet afgesplitst worden van de bedrijfswoning en kunnen enkel een nieuw gebruik krijgen als woningbijgebouwen, of als accommodatie voor tijdelijke verblijfsgelegenheden op voorwaarde dat landbouw als nevenbestemming nog aanwezig blijft.

De aangehaalde artikels kunnen in voorliggend geval niet toegepast worden aangezien er niet van een vergund gebouw kan gesproken worden. Bijkomend is het omvormen van een loods voor landbouwdoeleinden tot een loods voor onderhoud van helikopters niet mogelijk volgens artikel 145bis §2.

Het bedrijf zoals het momenteel staat ingeplant, integreert zich niet in de onmiddellijke omgeving en is goed zichtbaar. Enkel ter hoogte van de Brabantsebaan is er een haagaanplanting. Het bedrijf zorgt voor een aantasting van het omliggend landschappelijk waardevol landschap. De aanvraag is in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Zoals reeds eerder vermeld werd er een negatief planologisch attest afgegeven na een ongunstig advies van de gewestelijk planologisch ambtenaar. Het beschikkend gedeelte luidt als volgt:

‘... De uitbating van het bedrijf gebeurt binnen gebouwen die niet vergund zijn voor een dergelijk zonevreemde activiteit. De noodzakelijke verhardingen zijn evenmin vergund. Een eventuele wijziging van het gebruik of van de functie van het terrein is niet gekend. De voorliggende milieuvergunning is slechts uitvoerbaar zo de bijhorende stedenbouwkundige vergunningen verleend zijn. Dit is niet het geval. Het bedrijf voert derhalve zijn activiteiten uit wars van stedenbouwkundige- en milieuvergunning.

De uitbating op deze site gebeurt derhalve onregelmatig. Het is onaanvaardbaar dat de gestelde problematiek, waarbij een onregelmatige toestand geregulariseerd wordt, onderzocht wordt in het kader van de opmaak van een BPA voor een zonevreemd bedrijf. Een BPA kan immers niet als doel hebben een onregelmatige toestand te regulariseren.

Het bedrijf is niet ingepast in zijn omgeving. Het tast de aanwezige open ruimte structureel aan. Het verstoort de intrinsieke waarde van het omliggend landschap. Het veroorzaakt hinder voor de omwonenden.'

Bijkomend wordt vermeld dat op 10 februari 2002 door de afdeling milieu-inspectie een beslissing tot stopzetting van de geldende milieuvergunning werd genomen.

Het beroep kan niet ingewilligd worden, om volgende redenen:

- de aanvraag komt niet in aanmerking voor toepassing van artikel 145bis §1 daar het om een niet vergund gebouw gaat
- de functie van de loods is evenmin vergund
- de aanvraag komt evenmin in aanmerking voor toepassing van artikel 145bis §2, de functiewijziging van de loods naar onderhoud van helikopters kan niet
- het bedrijf zorgt voor een visuele hinder in het waardevolle omliggende landschap en is hierdoor in strijd met de goede ruimtelijke ordening
- er werd een negatief planologisch attest afgegeven na een ongunstig advies van de gewestelijk planologisch ambtenaar”.

## **2. Ten gronde - eerste middel**

### **2.1. Het aangevoerde eerste middel**

2.1.1. In het eerste middel wordt de schending aangevoerd van artikel 145bis juncto artikel 195quinquies van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, het zorgvuldigheidsbeginsel, de materiële motiveringsplicht en de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, alsook de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

In het verzoekschrift wordt het middel als volgt toegelicht:

“Doordat, het bestreden besluit de stedenbouwkundige vergunning weigert, waarbij de toepassing van art. 145bis §1 DRO wordt miskend, met opgave van het motief dat het niet om een vergund gebouw zou gaan;

Dat het vermeend niet vergund karakter van de constructie als volgt wordt gemotiveerd:

‘De verleende vergunning van 1984 werd niet nageleefd wat de bestemming betreft, naar invulling werden eveneens essentiële delen toegevoegd, zoals een bijkomende vloeroppervlakte op de verdieping welke werken zijn die verband houden met de stabiliteit. De vergunning van toen werd op essentiële punten niet nageleefd en is derhalve niet van toepassing.’

Terwijl, eerste onderdeel, voor de loods, voorwerp van de vergunningsaanvraag, stedenbouwkundige vergunning werd verleend dd. 4 september 1984 door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw;

Dat in de voormelde vergunning vooreerst geen enkel gewag wordt gemaakt van enige voorwaarde dewelke betrekking heeft op het agrarisch gebruik van de vergunde loods;

Dat in tegendeel zonder meer sprake is van een bouwvergunning voor het bouwen van een loods; dat tevens de adviezen van de gemachtigde ambtenaar naar aanleiding van deze vergunning, met geen woord reppen over het vermeend landbouwkundig oogmerk van de vergunde constructie;

Dat in eerste instantie de gemachtigde ambtenaar dd. 20/02/1984 voorlopig ongunstig adviseerde, met opgave van de volgende motivering: 'Het ontwerp kan de goede aanleg van de plaats in het gedrang brengen';

Dat pas na bijkomend onderzoek ter plaatse de gemachtigde ambtenaar op 23 augustus 1984 een gunstig advies heeft uitgebracht, waarbij zijn eerste ongunstig advies werd herzien;

Dat noch in het ene noch in het andere advies wordt verwezen naar het stedenbouwkundige gebruik van de desbetreffende loods;

Dat in het bestreden besluit op gratuite wijze wordt gesuggereerd dat er 'een vermoeden kan bestaan dat de loods als tuinbouwloods met misleiding is aangevraagd';

Dat deze bewering op geen enkele objectieve grondslag gebaseerd is en faalt in feite; dat ten tijde van het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning in het geheel geen vergunningsplicht voor een gebruikswijziging voor handen was, en zodoende het gebruik geen essentieel element kon betreffen van de afgeleverde vergunning;

Dat de ingediende aanvraag kadert in de éénmalige amnestieregeling vervat in art. 195 quinquies DRO dat toelaat dat aangaande zonevreemde constructies met toepassing van art. 145bis DRO een regularisatievergunning wordt verleend onder de voorwaarden bepaald in voormeld artikel, met dien verstande dat de gebouwen die bij de aanvang van de vergunningsplichtige werken bestaan en geheel óf ten dele vergund of vergund geacht worden;

Dat het afwijken op bepaalde punten van het vergunde plan, hetgeen inherent is aan elke regularisatieaanvraag, niet tot gevolg heeft dat de afgeleverde vergunning zonder waarde verwordt, en het gebouw als onvergund zou moeten worden beschouwd; (...)

Dat het geheel zijn vergunde status pas zou verliezen indien het oorspronkelijk vergunde gebouw, door onvergunde ingrepen dermate zou zijn gedenatureerd, dat het in wezen niet meer om hetzelfde gebouw gaat; dat in casu de inplanting, afmetingen, concept steeds dezelfde zijn gebleven, zoals tevens aangegeven op het vergunde plan;

Dat de loods zijn essentieel karakter ten aanzien van het vergunde niet heeft verloren;

Dat de ingrepen dewelke afwijken van het vergunde plan in kwestie een ondergeschikt karakter vertonen, en aan het gebouw als stedenbouwkundige entiteit niets is gewijzigd, zodat sprake is van een hoofdzakelijk vergund gebouw; (...)

Dat aan de voorwaarde van het minstens gedeeltelijk vergund zijn van de constructie zoals vereist door art. 145bis §1, b) DRO volledig is voldaan;

Terwijl, tweede onderdeel, de beroepsgrievan van verzoekende partij werden opgenomen in een juridische nota dewelke tevens werd neergelegd op de hoorzitting van de bestendige deputatie;

Dat in deze nota reeds uitdrukkelijk werd gewezen op het hoofdzakelijk vergund karakter als voldoende voorwaarde voor de toepassing van art. 145bis op de voorliggende aanvraag, onder verwijzing naar rechtsleer en rechtspraak;

Dat hoewel verwerende partij als beroepsinstantie niet alle argumenten punt na punt diende te beantwoorden, minstens uit het bestreden besluit diende te blijken dat het bestuur de grieven bij zijn beoordeling heeft betrokken, en waarom de argumenten niet werden aangenomen; (...)

Dat het hierbij niet uitmaakt of de grieven werden aangedragen op het ogenblik van het aantekenen van hoger beroep bij aangetekend schrijven, of

naar aanleiding van de hoorzitting, dewelke verzoekster diende toe te laten zijn beroepsgrievens toe te lichten;

Dat het bestreden besluit botweg de argumentatie van verzoekende partij naast zich neer heeft gelegd en op geen enkele wijze antwoordt op de door verzoekende partij ontwikkelde argumentatie betreffende het hoofdzakelijk vergund karakter van de loods en de implementering van art. 195 quinquies bij de beoordeling van de aanvraag;

Dat zij dit evenmin heeft gedaan met de andere grieven van verzoekster dewelke zij heeft aangevoerd;

Zodat, het bestreden besluit het hoofdzakelijk vergund karakter van het voorwerp van de aanvraag heeft miskend, en de motivering ter zake noch feitelijk, noch juridisch de bestreden beslissing kan schragen zodoende dat de in het middel opgenomen bepalingen en beginselen zijn geschonden”.

2.1.2. In haar laatste memorie voert de verzoekende partij nog aan dat het bestaande gebouw minstens had moeten worden beschouwd als een gedeeltelijk vergund gebouw in de zin van het voornoemde artikel 195 quinquies.

## **2.2. Beoordeling**

De verzoekende partij betwist niet dat de aanvraag waarover het bestreden besluit uitspraak doet afwijkt van de gewestplanbestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Zij meent dat haar aanvraag betrekking heeft op een (deels) vergund gebouw, zodat toepassing had kunnen worden gemaakt van de in het middel aangevoerde decretale bepalingen die afwijkingen van de gewestplanbestemming toelaten.

Blijkens de toelichtende nota bij haar aanvraag heeft de verzoekende partij in 1984 op het betrokken perceel een opslagplaats en onderhoudsatelier voor haar helikopterhaven opgericht.

Het uitgangspunt van het middel is dat de verzoekende partij zich voor het aldus opgerichte gebouw kan beroepen op de bouwvergunning die op 4 september 1984 aan Luc en Edwin VAN CAUWELAERT werd verleend.

De bindende kracht van plannen van aanleg brengt met zich mee dat de vergunningverlenende overheid bij het beoordelen van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning nagaat of de bestemming van het bouwwerk overeenstemt met de planologische voorschriften.

Artikel 11, 4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, luidt als volgt:

“De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten

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. (...)”.

Op 4 september 1984 verleende het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw aan Luc en Edwin VAN CAUWELAERT de vergunning voor “het bouwen van een loods voor opslag”. Noch in de aanvraag, noch in enig ander bij de vergunning horend document wordt gespecificeerd wat er in de loods zal worden opgeslagen.

Een stedenbouwkundige vergunning moet worden geïnterpreteerd rekening houdend met de hogere norm die de plannen van aanleg zijn. Bijgevolg moet worden vastgesteld dat op 4 september 1984 een vergunning werd verleend voor het bouwen van een loods voor opslag met een agrarische of para-agrarische bestemming.

Het blijkt niet - en de verzoekende partij beweert ook niet - dat een opslagplaats en onderhoudsatelier voor de helikopterhaven van de verzoekende partij beschouwd kan worden als een loods voor opslag met een agrarische of para-agrarische bestemming.

Het uitgangspunt van het middel als zou de bouwvergunning van 4 september 1984 met zich meebrengen dat het bestaande gebouw als geheel of gedeeltelijk vergund moet worden beschouwd, faalt.

In het bestreden besluit wordt de vergunning terecht geweigerd op grond van de strijdigheid met het gewestplanvoorschrift en het niet-vergunde karakter van het bestaande gebouw.

Het eerste middel is niet gegrond.

### **3. Het zesde middel**

#### **3.1. Het aangevoerde zesde middel**

Een zesde middel wordt geput uit de schending van de hoorplicht, artikel 53, §1 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, de beginselen van behoorlijk bestuur inzonderheid het zorgvuldigheids- en het fair playbeginsel en de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

In het verzoekschrift wordt het middel als volgt toegelicht:

“Doordat, verwerende partij nog voor de behandeling van het dossier, en nog voor het ogenblik dat verzoekster haar argumenten heeft kunnen toelichten op basis van het haar toekomende hoorrecht een ontwerp-besluit notificeert aan

verzoekster, dat nadien ongewijzigd wordt overgenomen in het bestreden besluit;

Terwijl, verzoekster naar aanleiding van de hoorzitting een aantal elementen heeft aangebracht dewelke als grieven in hoger beroep bij de beoordeling dienden te worden betrokken, en klaarblijkelijk niet werden overwogen;

Dat het hoorrecht also tot een louter schijnmanoeuvre verwordt, en de rechten van verdediging van verzoekster grovelijk worden geschonden;

Dat verzoekster vooreerst verwijst naar het gegeven dat bij de beoordeling in het geheel geen rekening werd gehouden met de beroepsgrievens zoals deze werden verwerkt in een nota uiteengezet op de hoorzitting; dat deze grieven niet in het minst bij de belangenafweging werden betrokken en verzoekster in het bestreden besluit niet kan afleiden waarom de door haar aangehaalde grieven niet werden weerhouden;

Dat door het opmaken van een zogenaamd ‘ontwerp-besluit’ dat nadien blijkt het definitieve besluit te zijn geweest, men de rechtsonderhorige schendt in zijn gerechtvaardigd vertrouwen gehoord te worden omtrent zijn bezwaren, en de juiste feitelijke context;

Dat het doel van de hoorplicht, zijnde enerzijds vermijden dat de overheid zonder kennis van zaken beslissingen neemt en anderzijds de rechtsonderhorige de mogelijkheid te geven om zijn standpunt naar voor te brengen en also te pogen de ongunstige beslissing te neutraliseren, door de werkwijze van verwerende partij volledig teniet wordt gedaan;

Dat de hoorplicht het bestuur verplicht de betrokkene in de mogelijkheid te stellen zijn zienswijze te laten kennen of nuttig voor zijn belangen op te komen; dat deze mogelijkheid wordt ontegensprekend indien de door hem ingeroepen grieven, en naar voor gebrachte standpunten in het geheel niet worden betrokken bij de beoordeling; (...)

Dat het recht om gehoord te worden is verankerd in art. 53 §1, tweede lid DROG en zodoende dit recht niet kan worden verschalkt door vooraf reeds aan te geven welke het standpunt van de beroepsinstantie is, zonder reeds de betrokkene in zijn grieven te hebben gehoord;

Dat deze werkwijze enkel vanuit het oogpunt van de verdediging en het hoorrecht gerechtvaardigd is, wanneer uit het bestreden besluit blijkt welke de redenen zijn om niet in te gaan op de grieven geformuleerd en verdedigd op de hoorzitting, onder meer opgenomen in een omstandige stavingsnota; dat wanneer de tekst van het bestreden besluit exact de tekst blijkt te zijn van het ontwerp-besluit (copie-conform zelfs) dit hoorrecht volledig wordt uitgehold.

Dat deze techniek van voorafgaandelijk ontwerp-besluit overigens de indruk wekt dat de beslissing reeds genomen werd voor de hoorzitting en bijgevolg het fair-play beginsel is geschonden”.

### **3.2. Beoordeling**

Uit het loutere feit dat in het bestreden besluit een ontwerp-besluit dat dateert van vóór de hoorzitting “ongewijzigd wordt overgenomen” volgt geen schending van de in het middel aangevoerde beginselen en bepalingen.

In het bestreden besluit wordt uitdrukkelijk ingegaan op de bouwvergunning van 4 september 1984, waarop de verzoekende partij zich in haar “stavingsnota” voor de hoorzitting beroept.

De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat haar hoorrecht is geschonden.

Het zesde middel is niet gegrond.

#### **4. Het tweede, derde, vierde en vijfde middel**

Bij de beoordeling van het eerste middel is gebleken dat in het bestreden besluit de vergunning terecht wordt geweigerd op grond van de strijdigheid met het gewestplanvoorschrift en het niet-vergunde karakter van het bestaande gebouw. In het licht van dit determinerend motief zijn de motieven in het bestreden besluit in verband met het besluit van 17 juli 1984 van de Vlaamse Executieve houdende het vergunningsplichtig maken van sommige gebruikswijzigingen, het negatief planologisch attest en het ontbreken van een milieuvergunning overtuigende motieven. Aangezien kritiek op overtuigende motieven niet tot de vernietiging kan leiden, zijn het tweede, het derde, het vierde en het vijfde middel, die uitsluitend overtuigende motieven viseren, niet ontvankelijk.

De in het derde middel voorgestelde prejudiciële vragen moeten niet aan het Grondwettelijk Hof worden gesteld aangezien het derde middel niet ontvankelijk is om een reden die zelf niet het voorwerp vormt van de voorgestelde vragen.

### **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  
vierentwintig juni 2009, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

|        |               |                  |
|--------|---------------|------------------|
| de HH. | R. STEVENS,   | kamervoorzitter, |
|        | J. CLEMENT,   | staatsraad,      |
|        | S. DE TAEYE,  | staatsraad,      |
| Mevr.  | T. TEMMERMAN, | griffier.        |

**De griffier,**

**De voorzitter,**

**T. TEMMERMAN.**

**R. STEVENS.**