

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 211.433 van 22 februari 2011
in de zaak A. 186.848/X-13.639.**

In zake : Luc BEECKMAN
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Filip De Preter
 kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
 Keizerslaan 3
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de gemeente HAALTERT
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Veerle Tollenaere
 kantoor houdend te 9000 GENT
 Koning Albertlaan 128
 bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenskomende partijen :

1. Maurice DE SAEDELEER
2. Chrysantha VAN BUGGENHOUT
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Marc Vander Kimpen
 kantoor houdend te 9620 ZOTTEGEM
 Grotenbergstraat 49
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 28 januari 2008, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 3 december 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert waarbij aan DE SAEDELEER - VAN BUGGENHOUT de voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van

uitgevoerde werken bij een bestaande feestzaal op percelen die zijn gelegen aan de Boekentstraat 72 te Haaltert (Kerksken), kadastraal bekend sectie A nrs. 511/m, 511/n, 511/p, 511/s en 511/t.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 184.203 van 16 juni 2008 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoekende partij heeft een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

De verzoekende partij heeft een toelichtende memorie ingediend.

De tussenkommende partijen hebben een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 2 september 2008. De tussenkommende partijen hebben een memorie ingediend.

Eerste auditeur Peter Provoost heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een laatste memorie ingediend. De tweede verwerende partij en de tussenkommende partijen hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 26 november 2010.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Filip De Preter, die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Elsbeth De Vylder, die loco advocaat Veerle Tollenaere verschijnt voor de tweede verwerende partij, en advocaat Sofie Rodts, die loco

advocaat Marc Vander Kimpen verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

Eerste auditeur Peter Provoost heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1 Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kerksken verleent op 1 september 1969 aan de tweede tussenkomende partij de vergunning voor het bouwen van een vergaderzaal op het perceel “se(c)tie A, nr. 511c Boekentstraat Kerksken”. Op dezelfde datum verleent hetzelfde college inzake het perceel “se(c)tie B, nr. 511c Boekentstraat Kerksken” aan de eerste tussenkomende partij de vergunning voor het bouwen van een woning.

3.2. Bij de vaststelling van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem bij koninklijk besluit van 30 mei 1978, wordt het betrokken perceel opgenomen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

3.3. Bij besluit van 30 augustus 1993 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert aan de tussenkomende partijen de bouwvergunning voor het “uitbreiden van de bestaande feestzaal” na ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar op volgende gronden:

“De voorgestelde uitbreiding alsmede de bestaande feestzaal, zijn volgens het gewestplan Aalst gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

In toepassing van art. 79 van de stedenbouwwet kan van de voorschriften van het gewestplan worden afgeweken indien het gaat om vergunde bestaande gebouwen.

Wat betreft de bestaande gebouwen op het eigendom blijkt dat slechts voor de helft ervan op 01.09.1969 bouwvergunning is verleend. Art. 79 is derhalve niet van toepassing”.

3.4. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert verleent op 22 augustus 1994 aan de tweede tussenkomende partij een milieuvergunning klasse 2 voor onder meer de exploitatie van “lokale met een dansgelegenheid, met een totale oppervlakte van 450 m²” op een perceel dat is gelegen aan de Boekentstraat 72 en kadastraal bekend is onder sectie A nr. “511k”. Als bijzondere voorwaarde wordt onder andere opgelegd dat “er een bouwvergunning (regularisatie) is verkregen voor de totaliteit van de bedrijfsinstallatie”.

3.5. Op 26 januari 1998 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert aan de eerste tussenkomende partij de bouwvergunning voor het “aanleggen van een parking” op het perceel “sectie A” nr. “511c”, gelegen aan de Boekentstraat, onder de “voorwaarde” dat “de parkeerplaatsen 1, 2, 3 en 11 (...) niet (worden) vergund gezien het perceel t.h.v. de parkeerplaatsen 3 en 11 gekruist wordt door voetweg 57”. Deze vergunning wordt echter bij beslissing van 12 februari 1998 door de gemachtigde ambtenaar geschorst om de volgende redenen:

“Het college van burgemeester en schepenen diende over deze aanvraag het advies in te winnen van de gemachtigde ambtenaar, omwille van de volgende redenen:

De in de aanvraag vermelde werkzaamheden en handelingen zijn niet vrijgesteld van het voorafgaand eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar.

De door het college van burgemeester en schepenen gevolgde procedure is niet regelmatig omwille van de volgende reden(en): Volgens de voorschriften van de kleine werken kunnen parkeerplaatsen, opritten en verhardingen aangelegd in een woongebied in de onmiddellijke omgeving van een vergund woongebouw. Aangezien de ‘mogelijkheid latere inplanting open bebouwing’ nog niet vergund is, kan de parking niet in functie van deze aangelegd worden.

Gelet op het grote aantal parkeerplaatsen (11 vergunde) kan de parking evenmin in functie van de linksaanpalende woning (nr. 72) beschouwd worden”.

Gelet op de voormelde schorsingsbeslissing, besluit het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert in zitting van 16 februari 1998 tot de intrekking van het voormelde vergunningsbesluit van 26 januari 1998.

3.6. In zitting van 30 september 2002 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning voor “het aanleggen van een parking” (16 parkeerplaatsen) naast de “feestzaal” op een perceel dat is gelegen aan de Boekentstraat 70 en kadastraal bekend is onder “sectie A, nr(s) 0511P” en dit onder de voorwaarde om “het tracé van de voetweg duidelijk aan te geven”.

3.7. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert verleent op 22 maart 2004 aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning voor “het plaatsen van een lichtreclamepaneel, afsluitplaten en een blokhut” op een perceel dat is gelegen aan de Boekentstraat “74” en kadastraal bekend is onder sectie A nr. “0511P”.

3.8. Op 23 november 2005 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning “voor het uitbreiden van een vergund tuinhuis met een afdak, een voetpad tussen de nieuwe parking en de feestzaal, een poort aan de rechterzijde van het terrein en verlichtingspalen” op percelen die zijn gelegen aan de Boekentstraat 72 te Haaltert (Kerksken) en die kadastraal bekend zijn onder sectie A nrs. “0511M, 0511N, 0511P, 0511S” en “0511T”. De vergunning wordt niet verleend voor de andere onderdelen van de aanvraag.

Tegen dat besluit stellen de tussenkomende partijen een beroep in bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen. De deputatie besluit op 30 maart 2006 tot het verlenen aan de tussenkomende partijen van de stedenbouwkundige vergunning “voor het plaatsen van verlichtingspalen onder de voorwaarde dat de palen worden ingeplant binnen de zone voor parking zoals voorzien op de plannen vergund op 30 september 2002”,

“voor het aanleggen van een voetpad tussen de parking en de feestzaal onder de voorwaarde dat het voetpad binnen de 50 m woonzone wordt aangesloten op de op 1 september 1969 vergunde toegangsweg tot de feestzaal” en “voor het aanleggen van (een) parking”. Zij weigert de vergunning “voor het plaatsen van een betonnen sokkel onder de blokhut (tuinhuis), het oprichten van een aanpalende bergplaats voor afval, het plaatsen van speeltuigen, het plaatsen van houten panelen, het vervangen van een haag achteraan het perceel door houten platen” en “het oprichten van een poort en een terras”.

3.9. Op 3 mei 2005 dienen de tussenkomende partijen een aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor “het regulariseren van een feestzaal” inzake percelen die zijn gelegen aan de Boekentstraat 72 te Haaltert (Kerksken) en kadastraal bekend zijn onder “sectie A” nrs. “0511M” en “0511N”. Bij besluit van 28 november 2005 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert, dat zich aansluit bij het advies van 21 november 2005 van de gemachtigde ambtenaar, die vergunning. In het voormelde advies van 21 november 2005 stelt de gemachtigde ambtenaar vast “dat het om een gebouw gaat dat deels (circa 293m²) vergund is en deels (circa 306m²) wederrechtelijk is tot stand gekomen”.

Tegen het voormelde weigeringsbesluit van 28 november 2005 tekenen de tussenkomende partijen administratief beroep aan bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen, maar tijdens de zitting op 30 maart 2006 trekken ze dat beroep in. Bij besluit van de laatst vermelde datum neemt de deputatie akte van die intrekking.

3.10. De gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur leidt bij brief van 1 december 2005 een herstellvordering in om het “verwijderen van de speeltuigen op perceel 511r”, het “uitvoeren van de vergunde parking op perceel 511p conform de vergunning d.d. 30/09/2002” en, voor de overige inbreuken, de betaling van een meerwaarde ten belope van 63.590,85 euro door de bevoegde rechter te doen bevelen.

3.11. Op 15 mei 2006 beveelt de burgemeester van de gemeente Haaltert, met ingang van 31 mei 2007, de stopzetting van de exploitatie die voorwaardelijk vergund is bij voormeld milieuvergunningsbesluit van 22 augustus 1994.

Bij besluit van 30 mei 2007 stelt de burgemeester de door hem bevolen stopzetting uit “tot er een definitieve uitspraak gekend is van de stedenbouwkundige aanvraag van 25 mei 2007”.

Op 13 juli 2007 besluit de burgemeester tot de intrekking van dat uitstelbesluit van 30 mei 2007, zodat het stopzettingsbesluit van 15 mei 2006 onverwijld wordt uitgevoerd.

3.12. Op 15 januari 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert aan de tweede tussenkomende partij een gedeeltelijk positief planologisch attest onder de voorwaarde dat “bij de aanvraag van de eerste stedenbouwkundige vergunning (...) een groenplan (dient) bijgevoegd te worden met minstens een groene bufferstrook (groenblijvende, streekeigen soorten) langs de rechter perceelsgrens van de percelen met nummers 511 p en s en rekening houdend met de functie van voetweg nr. 57” voor, enerzijds, op korte termijn het “vernieuwen dak oud gedeelte feestzaal”, de “regularisatie voorste deel van de feestzaal”, de “uitbreiding feestzaal aan de rechter zijde van het gebouw”, de “regularisatie van de weide (speeltuigen, barbecue, ...)”, de “uitbreiding blokhut”, het “vergroenen achterste parking”, de “regularisatie houten schutsels”, een verlichtingspaal en een poort, en anderzijds, op lange termijn de uitbreiding van de feestzaal achteraan.

3.13. Op 14 mei 2007 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert de aanvraag van de eerste tussenkomende partij tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor “het regulariseren van de uitgevoerde werken bij een bestaande feestzaal” omdat de aanvraag niet voldoet aan de enige voorwaarde opgelegd in het planologisch attest, “het plaatsen van een poort als toegang tot de achterste parking overbodig is gezien de achterliggende parking, overeenkomstig het standpunt van het planologisch attest m.b.t. de uitbreidingen op korte termijn, niet kan worden

bestendig of uitgebreid” en “ook de verharding achter de feestzaal, dienstig als parking, niet in aanmerking kan worden genomen voor regularisatie”.

3.14. Op 24 september 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert aan de tweede tussenkomende partij een milieuvergunning voor het uitbaten van een feestzaal.

Ingevolge een administratief beroep van de verzoeker besluit de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen op 28 februari 2008 tot de opheffing van het voormelde besluit van 24 september 2007 en het verlenen aan de tweede tussenkomende partij van een milieuvergunning op proef voor een termijn van twee jaar voor het exploiteren van een feestzaal.

3.15. Op 20 juni 2007 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij andermaal een - ten opzichte van de laatstgeweigerde aanvraag, aangepaste - aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning strekkende tot het “regulariseren van uitgevoerde werken bij (de) bestaande feestzaal overeenkomstig planologisch attest” inzake percelen die zijn gelegen aan de Boekentstraat 72 en kadastraal bekend zijn onder sectie A nrs. 511/m, 511/n, 511/p, 511/s en 511/t.

De aanvraag omvat volgens de bijgevoegde beschrijvende nota:

- “1.Het vernieuwen van het dak van het oude gedeelte van de feestzaal. (...)
- 2.Regularisatie van het voorste deel van de feestzaal. (...)
- 3.Uitbreiding feestzaal aan de rechterzijde van het gebouw. (...)
- 4.Regularisatie van de weide: op de weide bevinden zich enkel speeltuigen. (...)
- 5.Beperkte uitbreiding van de blokhut (...)
- 6.Regularisatie van de houten schutsels (...)
- 7.Plaatsen van een verlichtingspaal (...).”

3.16. Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek wordt één bezwaarschrift ingediend. Het betreft een bezwaarschrift van de verzoeker.

3.17. Op 6 augustus 2007 verwerpt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert de bezwaren van de verzoeker en adviseert het de aanvraag gunstig.

3.18. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 5 september 2007 ongunstig omdat de parking A3, die is gelegen achter de feestzaal, om de redenen vermeld in het planologisch attest niet in aanmerking komt voor een stedenbouwkundige vergunning, en omdat de in het planologisch attest opgelegde bufferstrook niet langs de rechterperceelgrens is voorzien maar op een afstand van 3m van die grens.

3.19. Op 19 september 2007 dienen de tussenkomende partijen aangepaste plannen in waarbij wordt tegemoetgekomen aan de voormelde opmerkingen van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Gelet op die aanpassingen besluit het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert in zitting van 24 september 2007 om de aanvraagprocedure te hernemen vanaf de organisatie van het openbaar onderzoek.

3.20. Ter gelegenheid van het nieuwe openbaar onderzoek wordt terug enkel door de verzoeker een bezwaarschrift ingediend.

3.21. Het college van burgemeester en schepenen verwerpt op 5 november 2007 opnieuw de bezwaren van de verzoeker en adviseert de aanvraag gunstig.

3.22. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 27 november 2007 een gunstig advies.

3.23. Bij het bestreden besluit van 3 december 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert de regularisatievergunning onder de voorwaarde het advies van de brandweer strikt na te leven. De vergunning omvat het vernieuwen van het dak van het oud gedeelte van de feestzaal, de regularisatie van het voorste deel van de feestzaal,

van de weide met speeltuigen en van de houten schutsels, de uitbreiding van de feestzaal aan de rechterzijde van het gebouw en van de blokhut, en het plaatsen van een verlichtingspaal en een poort.

3.24. Ingevolge het planologisch attest van 15 januari 2007 wordt op 28 april 2008 een BPA “Chrisma” definitief aangenomen, dat op 22 mei 2009 gedeeltelijk wordt goedgekeurd. Tegen die beslissingen heeft de verzoeker bij de Raad van State op 18 augustus 2009 een annulatieberoep ingediend (zaak A. 193.696/X-14.328).

IV. Onderzoek van de middelen

Eerste middel, tweede onderdeel

Uiteenzetting van het tweede middelonderdeel

4. De verzoeker voert in een eerste middel, “met toepassing van artikel 159 van de Grondwet”, de schending aan van de artikelen 145ter en 145quater van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, de bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, de materiële motiveringsplicht en het redelijkheids- en zorzvuldigheidsbeginsel.

5. In een tweede onderdeel van het eerste middel betoogt de verzoeker dat de afwijkingsmogelijkheid van artikel 145quater van het DRO niet kan worden gebruikt om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen die grotendeels betrekking heeft op regulariserende werken aan een bedrijf dat grotendeels niet is vergund.

6. Om aan te tonen dat het bestaande bedrijf van de tussenkomende partijen grotendeels onvergund is, verwijst de verzoeker onder de

hoofding “voorafgaande opmerkingen” vooreerst naar een door hem aangebrachte kopie van de vergunde plannen uit 1969 zodat deze kunnen worden vergeleken met de plannen van de bestaande toestand van de bestreden stedenbouwkundige vergunning, “zoals die door de verwerende partij zal worden voorgebracht”.

Voorts stelt de verzoeker daartoe dat in verschillende documenten de overtredingen op gedetailleerde wijze worden omschreven. Zo wijst hij op de vermelding in het besluit van 30 augustus 1993 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert dat “(w)at betreft de bestaande gebouwen op het eigendom blijkt dat slechts voor de helft ervan op 01.09.1969 bouwvergunning is verleend” (zie hierboven randnummer 3.3), op de vermelding in een brief van 22 maart 1994 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert aan de politiecommissaris van Haaltert “dat de bestaande feestzaal grotendeels in overtreding werd opgericht”, en op de volgende overwegingen in het besluit van 30 maart 2006 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen (zie hierboven randnummer 3.8):

“Dat bij uitvoering van de werken echter ruimschoots werd afgeweken van de goedgekeurde bouwplannen.

Dat de zaal 10,3 (m) langer werd uitgevoerd dan vergund (in totaal 30,3 m); dat langs de noordzijde, aansluitend op de aanbouw met sanitair, een aanbouw met een breedte van 2,93 m over een diepte van 6,75 (m) werd voorzien; dat de vestiaire groter werd uitgevoerd dan voorzien en een diepte kreeg van 5 m in plaats van de op het vergunde plan voorziene 2,7 (m) en dat ook de hall een grotere diepte kreeg (6,13 m in plaats van 4,5 m).

Dat de voorziene platte bedaking werd vervangen door een zadeldak met kleine helling, met de nok evenwijdig aan de lengteas van het perceel.

Dat aan de achterzijde van de feestzaal, eveneens tegen de linkerperceelsgrens aan, een berging werd aangebouwd, volgens de aanvraag dienstig als stockageruimte voor reservemeubilair, met een breedte van 6,5 m en een lengte van 10,4 m onder een lessenaarsdak, aflopen(d) naar de rechterzijde van het perceel, met langs deze zijde een kroonlijsthoogte van 2,9 m.

Dat de feestzaal, ondanks een weigering tot stedenbouwkundige vergunning op 30 augustus 1993, ook langs de voorzijde werd uitgebreid; dat hierbij, aansluitend o(p) de bestaande keuken, een koude keuken werd toegevoegd met een breedte van 7,75 m en een diepte van 7m, alsook, aansluitend op de hall en de vestiaire, een receptieruimte met een breedte

van 5,40 m en een maximale diepte van 7,95 m; dat deze nieuwbouw werd opgericht in landelijke fermettestijl;

Dat bovenop deze nieuwbouw en het oude keuken- en sanitaire gedeelte een zadeldak werd geplaatst met een kroonlijsthoogte van 3,47 m en een noklijn, evenwijdig aan de straat en bijgevolg loodrecht op de noklijn van de feestzaal op een hoogte van 8,80 m; dat langs de voorzijde, ter hoogte van de hoofdingang een dakuitbouw met trapgevel (maximale hoogte 7,75 m) werd gebouwd;

Dat op een bosje gelegen aan de achterzijde van het perceel en een tuinzone behorend bij de woning aan de voorzijde van het perceel na, het volledige perceel, zowel voor, naast als achter de feestzaal, van een verharding in asfalt, dienstig als parkeerplaats, werd voorzien; dat vooraan de zaal een terras werd aangelegd in natuursteen;

Dat aan de achterzijde van het perceel, aansluitend op voornoemd bosje een afsluiting in houten tuinpanelen werd geplaatst; dat in het bosje zich opslagtanks alsook een houten berghok bevinden;

Dat langs de voorzijde van het rechterperceel een parking aanwezig is, voor een eerste maal definitief vergund op 22 juni 1998 en ondertussen meerdere malen gewijzigd (stedenbouwkundige vergunningen van 17 januari 2000 en 30 september 2002);

Dat uit het plaatsbezoek echter blijkt dat de aanleg van de parking niet overeenkomt met de laatst vergunde plannen in die mate dat zowel de links als de rechts voorziene groenstrook ontbreekt”.

Ook vestigt de verzoeker de aandacht op het feit dat de feestzaal gelegen is in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

7. Specifiek met betrekking tot het tweede onderdeel van het eerste middel zet de verzoeker onder meer uiteen dat artikel 145quater DRO een afwijkingsbepaling betreft op grond waarvan het bestuur slechts een vergunning kan verlenen wanneer aan al de toepassingsvoorwaarden is voldaan, waaronder de in artikel 145quater, §1, 1° van het DRO vermelde voorwaarde dat de aanvraag betrekking heeft op een bedrijf waarvan de gebouwen hoofdzakelijk vergund zijn of geacht worden vergund te zijn.

Met betrekking tot die toepassingsvoorwaarde voert de verzoeker vooreerst aan dat het begrip “hoofdzakelijk vergund” is ingevoerd bij “decreet van 19 juli 2002” en dat in de parlementaire voorbereiding daarbij (“Verslag, parl. st., VI. P., 2001-02, 1203/4, 17”) het volgende is vermeld:

“Met hoofdzakelijk vergund wordt bedoeld dat de basistoestand voor meer dan 90% in orde moet zijn, wat bij iedere aanvraag een weliswaar ad hoc, maar veeleer, strenge aanpak vergt. Bij een sterk gewijzigde inplanting

of een wederrechtelijke uitbreiding met meer dan 20% is het duidelijk dat deze basistoestand niet meer in orde is”.

Voorts wijst de verzoeker op hetgeen hij reeds heeft aangevoerd inzake het grotendeels onvergund karakter van het bestaande bedrijf van de tussenkommende partijen (zie randnummer 6).

Ook poneert de verzoeker, met verwijzing naar het toentertijd geldende artikel 96 DRO, dat in zoverre het bedrijf zich zou beroepen op een vermoeden van vergunning, kan worden gesteld dat dit vermoeden duidelijk wordt weerlegd aangezien er een bouwplan voorhanden is waarvan het gebouw afwijkt en het gebouw bovendien reeds sinds 1994 als grotendeels onvergund wordt beschouwd.

Gelet op het voormelde komt het betrokken gebouw volgens de verzoeker niet in aanmerking om via een afwijkingsmogelijkheid van artikel 145quater van het DRO welke vergunning dan ook te verkrijgen.

8. De tussenkommende partijen betwisten verzoekers voorstelling van de toestand inzake stedenbouwkundige vergunningen. Vooreerst stellen ze dat ze aanvankelijk de feestzaal hebben uitgevoerd conform de in 1969 verleende vergunning, wat bewezen wordt door de herstellvordering van 1 december 2005. Het probleem ontstond bij het vaststellen van het gewestplan:

“De door de Heer en Mevrouw De Saedelee - Van Buggenhout om bedrijfseconomische redenen sedert 30 mei 1978 uitgevoerde werken in agrarisch landschappelijk waardevol gebied, zijn omwille van de normen van toepassing in de voornoemde zone bijgevolg - tot op de datum van het door de verzoekende partij bestreden besluit - nooit vergund en/of geregulariseerd geraakt (...)”.

Dit betekent niet dat de feestzaal niet hoofdzakelijk vergund is in de zin van artikel 145quater, §1, 1°, van het decreet Ruimtelijke ordening:

“Conform art. 1.1.2. §1, 8° van het Decreet d.d. 05.04.1995, dient het gebouw van de feestzaal van verzoekers in tussenkomst - evenals de overige onroerende goederen waarmee deze inrichting verbonden is - als een geheel te worden beschouwd.

Het voorgaande impliceert dat wanneer - overeenkomstig art. 145quater DRO moet worden geoordeeld of de gebouwen van de echtgenoten De Saedelee - Van Buggenhout al dan niet hoofdzakelijk vergund zijn, de vergunde woning (183,64 m² (...)) en de blokhut (22,56 m² (...)), de

parking op perceel 511p (11 a 58 ca), ..., mede in beschouwing dienen te worden genomen.

De som van de vergunde gebouwen en inrichtingen die conform art. 1.1.2. §1, 8° Decreet d.d. 05.04.1995 deel uitmaken van de inrichting van verzoekers in tussenkomst (oorspronkelijke feestzaal- 293 m² (...) + woning 183,64 m² + blokhut 22,56 m² + parking 1.158 m² = 1.657,20 m²) is beduidend groter dan het gedeelte van de feestzaal dat wederrechtelijk werd gerealiseerd (namelijk 306 m² (...)).

Het voorgaande staat dat de door verzoeker in (zijn) verzoekschrift d.d. 28.01.2008 aangehaalde akten, ten onrechte stellen dat de gebouwen die zich bevinden op de exploitatie van het echtpaar De Saedeleer - Van Buggenhout grotendeels of ruimschoots onvergund zijn”.

De tussenkomende partijen gaan verder:

“Abstractie gemaakt van het voorgaande, blijkt uit de herstellvordering van de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur (...) tot slot dat de enige zonder vergunning uitgevoerde werken aan de feestzaal van de tussenkomende partij de constructie vooraan en een bergruimte achteraan betreffen. Bovendien overweegt de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur dat:

‘...

Overwegende dat de ernst van alle overtredingen, gezien de principieel vergunde constructie d.d. 01.09.1969, relatief beperkt is gebleven, dat de parking op perceel 511p slechts een kwestie van technische details is,

Dat de actuele constructie op perceel 511m en 511n principieel in 1969 zou vergund geweest zijn,

Overwegende dat de aanwezigheid van de feestzaal verenigbaar kan geacht worden met de onmiddellijke omgeving die relatief weinig bewoond is, dat voor de diepe inplanting voldoende afstand worden gehouden met de onmiddellijke omwonenden, dat door de vergunning d.d. 01.09.1969 reeds op legale wijze een feitelijke aantasting werd gemaakt van wat pas later lwa-gebied zou worden,

Overwegende tot slot dat vanuit dezelfde optiek niet gesteld (kan) worden dat de goede ruimtelijke ordening zich verzet tegen het gedogen van de niet vergunbare constructies, dat reeds in 1969 werd geoordeeld dat de vergaderruimte er kon komen op die plaats in die omgeving, ...’

Het voorgaande staat afdoende dat de verzoekende partij ten onrechte stelt dat de gebouwen van de inrichting van de tussenkomende partij hoofdzakelijk onvergund zouden zijn.

(...)”.

Wat betreft het tweede onderdeel antwoorden de tussenkomende partijen dat:

- “
- zij hoger aantonen dat de gebouwen van (hun) inrichting - als hoofdzakelijk vergund dienen te worden gekwalificeerd (de herstellvordering van de Gewestelijk Stedenbouwkundig Inspecteur – (...) - staft bovendien dat de overheid begrip opbrengt voor de situatie waarin de inrichting van de verzoekers in tussenkomst was beland na de redactie van het Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem);
 - hun aanvraag tot planologisch attest d.d. 30.08.2006 informeert naar het mogelijke behoud van hun bedrijf op de plaats waar het momenteel nog steeds gevestigd is (zie hoger - de regularisatie van delen van feestzaal Chrisma maakt slechts een beperkt onderdeel uit van voornoemde aanvraag);
 - art. 145 ter & quator DRO niet louter spreken over werken. Ook handelingen die een bedrijf binnen de twee jaar na datum van een planologisch attest wenst te realiseren, komen volgens voornoemde bepalingen in aanmerking voor afwijking van de voorschriften van het Gewestplan;
 - in tegenstelling tot hetgeen verzoeker beweert, biedt art. 145 quater §1, 2° DRO de mogelijkheid om via een stedenbouwkundige vergunning op grond van een planologisch attest tot regularisatie van een onvergund werk te komen:
 ‘2° de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is ingediend binnen een jaar na de afgifte van het planologisch attest. Indien het bedrijf deels vergund is, moet de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ook duidelijkheid bieden over de verwijdering of de gewenste regularisatie van de onvergunde werken, handelingen en wijzigingen;’

Derhalve stelt het verzoekschrift d.d. 28.01.2008 ten onrechte dat regularisatie na tussenkomst van een planologisch attest enkel kan op grond van het daaropvolgend R.U.P. of B.P.A”.

9. De verzoeker stelt in zijn toelichtende memorie dat de zaak niet eenvoudig kan worden afgedaan door er op te wijzen dat de gewestplanbestemming pas werd vastgesteld toen het bedrijf er al was:

“Dit is (...) geenszins te beschouwen als een uitzonderlijke situatie. Juist omwille van het grote aantal zonevreemde gebouwen en bedrijven heeft de regelgever in een reeks uitzonderings- en afwijkingsregels voorzien. Het probleem voor de tussenkomende partijen is evenwel dat die slechts van toepassing zijn op (hoofdzakelijk) vergunde gebouwen en bedrijven, terwijl de bewuste feestzaal dit nooit geweest is. Men kan er op wijzen dat met name de uitbreiding uit 1994 op basis van het toen nog geldende minidecreet in 1993 nog had kunnen worden vergund indien de feestzaal zelf vergund was. De vergunning werd evenwel toen reeds geweigerd omdat de toenmalige toestand grotendeels onvergund was (...)

Uiteraard is het bedrijf zonevreed, zoniet zou er geen planologisch attest zijn aangevraagd. Het zonevreed karakter creëert op zich natuurlijk

geen ‘uitzonderlijke’ situatie die een bestemmingswijziging kan onderbouwen”.

Uit de formulering van de herstellvordering kan niet worden afgeleid dat het gebouw kan worden geacht vergund te zijn:

“Het is correct dat de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur enkel een meerwaardevordering aan het parket heeft overgemaakt. Hij maakt zo duidelijk dat hij bereid is de overtreding te gedogen, wat natuurlijk niet wil zeggen dat er geen inbreuk is, integendeel. Zelfs indien de herstellvordering al door de rechtbank zou zijn opgelegd, quod non, en dus de rechterlijke toetsing zou doorstaan, dan nog verkrijgt het gebouw hierdoor nog niet het statuut van een vergund gebouw, maar hoogstens van een gedoogd gebouw”.

De verzoeker blijft erbij dat het zonder vergunning gerealiseerd gedeelte aanzienlijk is:

“De tussenkomende partijen geven overigens zelf toe dat het wederrechtelijke deel van het gebouw 306 m² groot is, onder verwijzing naar het stuk 5.6 van de verzoekende partij. Dit stuk is het besluit van de Bestendige Deputatie van 30 maart 2006 waarin de overtredingen uitgebreid worden omschreven. De tussenkomende partijen blijken dus die overtredingen impliciet te erkennen”.

Hij verwerpt de door de tussenkomende partijen berekende verhouding tussen wat vergund is en wat niet:

“De stelling dat voor het oordeel van het al dan niet vergund karakter rekening moet worden gehouden met zowel de eengezinswoning als de vergunde parking en de vergunde blokhut houdt geen steek. Vooreerst omdat in dat geval niet enkel rekening moet worden gehouden met de onvergunde onbebouwde delen van het terrein, met name de receptieweide en de achter het gebouw gelegen parking. Vervolgens omdat voor een bedrijf dat een feestzaal uitbaat het belangrijkste deel toch onbetwistbaar de feestzaal is, zodat het al dan niet hoofdzakelijk vergund karakter van het bedrijf moet worden beoordeeld in functie van dit gebouw”.

Hij stelt vast dat de tussenkomende partijen niet tegenspreken dat een planologisch attest niet mag zijn ingegeven door voldongen feiten, en stelt over hun argumentatie terzake:

“Het enkele feit dat naast de regularisatie ook enkele andere werken als korte termijn behoefte worden voorzie(n) spreekt niet tegen dat de initiële doelstelling gelegen is in regularisatie.

Enerzijds is (...) de regularisatie veruit het meest omvangrijke deel van de op korte termijn beoogde werken. Voor de aanpassingswerken in de omgeving van het gebouwen en de vernieuwing van het dak zou op zich geen planologisch attest nodig zijn geweest indien het gebouw vergund zou zijn, omdat deze werken op grond van artikel 145bis, §1, 1° en 5° DORO in aanmerking hadden kunnen komen voor een vergunning. Het enige andere werk dat op korte termijn werd beoogd is de bouw van een rokersruimte. Deze laatste heeft een omvang van 22,40 op 2,60 meter, en is dus ongeveer 58 m² groot. De omvang van het te regulariseren deel van de feestzaal bedraagt, aldus de tussenkomen partij zelf, 306 m², en is dus bijna zesmaal zo groot.

Anderzijds wordt het planologisch attest enkele maanden na een administratief stakingsbevel aangevraagd.

Bovendien wordt in de verschillende adviezen zelf toegegeven dat het de bedoeling is te komen tot regularisatie van de onwettige toestand.

De tussenkomen partijen doen verder geen moeite om tegen te spreken dat de verschillende instanties die over het attest moesten oordelen van mening waren dat de feestzaal in de huidige toestand eigenlijk niet goed ingeplant is. Dit toont overduidelijk aan dat men zich heeft laten leiden door het voldongen feit.

Dit wordt bevestigd door het B.P.A. dat intussen voorlopig is opgemaakt. Dit B. P.A. verbiedt uitdrukkelijk de herbouw van de bestaande gebouwen op de wijze waarop ze thans bestaan. Bij herbouw zal in een andere inplanting moeten worden voorzien. Het enige verschil dat bestaat in een aanvraag tot herbouw na het tenietgaan van het goed die volledig beoogt de bestaande toestand te herstellen, en een aanvraag tot regularisatie, is dat in het tweede geval het voorwerp van de aanvraag reeds is opgericht, en in het eerste geval niet”.

De verzoeker blijft er dus bij dat het planologisch attest onwettig is en hoe dan ook dit attest geen afwijking van het gewestplan kon verantwoorden, omdat het gebouw in kwestie niet hoofdzakelijk vergund is.

Beoordeling

10. Het toentertijd geldende artikel 145quater, §1 DRO bepaalde:

“Voor werken, handelingen en wijzigingen in een gebied waarvoor, blijkens een overeenkomstig artikel 145ter, § 1 afgeleverd planologisch attest, het maken van een ruimtelijk uitvoeringsplan of het maken of wijzigen van een plan van aanleg overwogen wordt, mag worden afgeweken van de voorschriften van een gewestplan of een algemeen plan van aanleg indien de aanvrager bewijst dat aan al de volgende voorwaarden voldaan is :

1° de aanvraag heeft betrekking op een bedrijf waarvan de gebouwen niet verkrot zijn en hoofdzakelijk vergund zijn of geacht worden vergund te zijn;

2° de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is ingediend binnen een jaar na de afgifte van het planologisch attest. Indien het bedrijf deels niet vergund is, moet de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ook duidelijkheid bieden over de verwijdering of de gewenste regularisatie van de onvergunde werken, handelingen en wijzigingen;

3° de aanvraag moet zich beperken tot de regelingen en voorwaarden voor de invulling van de kortetermijnbehoeften, zoals aangegeven in het planologisch attest”.

Aldus laat het voormelde artikel 145quater onder bepaalde voorwaarden toe voor werken, handelingen en wijzigingen in een gebied, waarvoor blijkens een overeenkomstig artikel 145ter, § 1 DRO afgeleverd planologisch attest het maken van een ruimtelijk uitvoeringsplan of het maken of wijzigen van een plan van aanleg overwogen wordt, af te wijken van de voorschriften van een gewestplan of een algemeen plan van aanleg. Eén van de voorwaarden daarbij is dat de gebouwen van het bedrijf hoofdzakelijk vergund zijn of geacht worden vergund te zijn.

11. In de parlementaire voorbereiding van het decreet van 19 juli 2002 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (Parl. St. VI. Parl. 2001-02, nr. 1203/4, 17) – bij artikel 9 van dat decreet is in het DRO artikel 145quater ingevoegd – is inzake het in artikel 145quater DRO opgenomen begrip “hoofdzakelijk vergund zijn of geacht worden vergund te zijn” onder meer vermeld dat “(h)et voor zich spreekt dat volledig of grotendeels illegale gebouwen geen beroep kunnen doen op deze ‘uitzonderingsregeling’ ”, dat “het begrip ‘hoofdzakelijk vergund’ met realiteitszin en gezond verstand (moet worden benaderd)” en “(e)en strikte (wiskundige) definitie geven in functie van de oppervlakte, het volume of een andere mathematische benadering (...) onmogelijk (is)”, en dat “(h)oofdzakelijk vergund (...) volgens de minister in essentie (betekent) dat de vergunningstoestand van de corpus van het bedrijf, de ruggengraat of de ‘core business’ moet aangetoond zijn”.

12. In het bestreden besluit heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert in zijn motivering overwogen dat “(d)e aanvraag (...) principieel in strijd (is) met de planologische voorschriften van het gewestplan” en dat “(e)r (...) echter toepassing (kan) gemaakt worden van artikel 145quater van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening in navolging van de aflevering van een gedeeltelijk positief planologisch attest op 15 januari 2007”. Dit houdt in dat er in het bestreden besluit wordt vanuit gegaan dat er is voldaan aan de toepassingsvoorwaarden van het toentertijd geldende artikel 145quater DRO.

13. In casu bevinden zich op de betrokken percelen van de tussenkomende partijen drie gebouwen: een gezinswoning, een blokhut en een feestzaal.

Het is onbetwistbaar dat de feestzaal een bedrijfsgebouw is van de tussenkomende partijen en dat dit het meest essentiële gebouw van dat bedrijf “Chrisma” betreft. Inzake die feestzaal stellen de tussenkomende partijen zelf in hun verzoekschrift tot tussenkomst alsook in hun memorie van 24 november 2008 dat de “oorspronkelijke feestzaal” een oppervlakte heeft van “293m²” en dat “het gedeelte van de feestzaal dat wederrechtelijk werd gerealiseerd” een oppervlakte omvat van “306m²”. Ze verwijzen daarbij naar het advies van 21 november 2005 van de gemachtigde ambtenaar inzake hun op 28 november 2005 geweigerde vergunningsaanvraag van 3 mei 2005 tot regularisatie van de feestzaal (zie hierboven randnummer 3.9), waarin die ambtenaar tot dezelfde beoordeling van de vergunningstoestand van de feestzaal is gekomen. Daarenboven betreft de 306m² slechts het grondoppervlak, zodat nog geen rekening is gehouden met de verdieping op het vooraan gesitueerde onvergunde gedeelte van de feestzaal, en blijkt het vergunde gedeelte uitgevoerd te zijn met een zadeldak in plaats van met een plat dak. Het bouwvolume van het niet vergunde aandeel van de feestzaal is dus nog beduidend groter.

Waar de tussenkomende partijen stellen dat de voornoemde cijfers, namelijk 293m² en 306m², geen rekening houden met de oppervlakte die ingevolge het toentertijd geldende artikel 96, §4, tweede lid DRO als vergund moest worden geacht, moet er op worden gewezen dat de tussenkomende partijen

voorbijgaan aan de in de voormelde bepaling gestelde voorwaarde dat “de overheid niet kan aantonen door enig bewijsmateriaal, behoudens getuigenverklaringen, zoals door middel van een goedgekeurd bouwplan, een proces-verbaal of een bezwaarschrift, dat de constructie in overtreding werd opgericht”. Alleen al omwille van het feit dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert met een brief van 22 maart 1994 aan de politiecommissaris van Haaltert heeft gemeld dat “de bestaande feestzaal grotendeels in overtreding werd opgericht” en dat “(d)e bouwvergunning van 1 september 1996 (niet werd) gerespecteerd”, geldt het vermoeden van vergunning in de zin van artikel 96, §4, tweede lid DRO niet.

Voor zover de tussenkomende partijen aanvoeren dat het bepaalde in artikel 1.1.2, §1, 8° van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid impliceert dat bij de beoordeling van de toepassingsvoorwaarde van het hoofdzakelijk vergund zijn in de zin van artikel 145quater van het DRO ook de vergunde woning en de blokhut in beschouwing moeten worden genomen, moet worden opgemerkt dat het begrip “milieutechnische eenheid” dat in die bepaling wordt omschreven niet relevant is aangezien het in casu gaat om het vergund karakter van de betrokken bedrijfsgebouwen en niet om het nadeel dat aan mens of milieu kan worden berokkend door een geheel van “inrichtingen en/of activiteiten, met inbegrip van hun exploitatieterrein en de overige onroerende goederen waarmee ze verbonden zijn”.

Dat “nagenoeg het volledige gelijkvloers” gebruikt zou worden voor de bedrijfsuitvoering van de feestzaal, in die zin dat “het bureel van de feestzaal (zich bevindt) in de gezinswoning”, potentiële klanten worden ontvangen in de woning en overeenkomsten worden ondertekend, doet niets af aan het voormelde.

Gelet op hetgeen voorafgaat, kan redelijkerwijze niets anders worden besloten dan dat de bedrijfsgebouwen van het bedrijf Chrisma niet hoofdzakelijk waren vergund en dat bijgevolg geen toepassing kon worden gemaakt van artikel 145quater DRO.

14. Het tweede onderdeel van het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 3 december 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Haaltert waarbij aan DE SAEDELEER - VAN BUGGENHOUT de voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van uitgevoerde werken bij een bestaande feestzaal overeenkomstig het planologisch attest op percelen die zijn gelegen aan de Boekentstraat 72 te Haaltert (Kerksken), kadastraal bekend sectie A nrs. 511/m, 511/n, 511/p, 511/s en 511/t.

2. De verwerende partijen worden verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro, ieder voor de helft.

De tussenkomende partijen worden verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 250 euro, ieder voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van tweeëntwintig februari 2011, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens

Roger Stevens