

Nederlandse tekst (titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973).

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

Nr. 83.204 van 28 oktober 1999

A. 77.143/XIII-489

In zake : **CORTHALS** Daniel,
die woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Patrick HENRY, advocaat,
place des Nations Unies 7
4020 Luik,

tegen :

1. de gemeente Esneux,
2. het Waals Gewest, vertegenwoordigd door zijn Regering.

Tussenkomen partij :

REQUIER Laurent,
die woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Eric LEMMENS, advocaat,
rue du Parc 79
4020 Luik.

DE RAAD VAN STATE, XIIIe KAMER,

Gezien het op 16 januari 1998 ingediende verzoekschrift, waarbij Daniel CORTHALS de nietigverklaring vordert van de bouwvergunning die het college van burgemeester en schepenen van Esneux op 4 november 1997 aan Laurent REQUIER afgegeven heeft voor een goed gelegen rue de la Clissure 18-22, kadastraal bekend sectie F, nrs. 178n, 179l en 179s, met het oog op de regularisatie van een tuinhuis met "carport", een tuinhuisje, twee garages, een zwembad, een werkplaats

voor de fabricage van roomijs, een kantoor en een opslagplaats voor roomijs, van de wijziging van de bestemming van een stal in een ijssalon en van het plaatsen van lichtreclame;

Gezien het op 20 juli 1998 ingediende verzoekschrift, waarbij Laurent REQUIER vraagt als tussenkomende partij te mogen optreden;

Gelet op de beschikking van 30 juli 1998, waarbij die tussenkomst wordt toegestaan;

Gezien de regelmatig uitgewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien de memorie van tussenkomst;

Gezien het verslag van Mevr. GUFFENS, auditeur bij de Raad van State;

Gelet op de beschikking van 14 april 1999, waarbij de neerlegging van het dossier en het verslag ter griffie wordt gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan de partijen en gezien het door verzoeker ingediende verzoek tot voortzetting van de procedure;

Gelet op de beschikking van 20 september 1999, waarvan aan de partijen kennis is gegeven en waarbij wordt bepaald dat de zaak voorkomt op de terechtzitting van 21 oktober 1999;

Gehoord het verslag van de heer LEROY, staatsraad;

Gehoord de opmerkingen van Mr. N. DUBOIS, loco Mr. P. HENRY, advocaat, die voor de verzoekende partij verschijnt, van Mr. J. -M. DEFOURNY, advocaat, die voor de eerste verwerende partij verschijnt, van Mr. B. HENDRICKX, loco Mr. P. LAMBERT, advocaat, die voor de tweede verwerende partij verschijnt, en van Mr. E. LEMMENS, advocaat, die voor de tussenkomenende partij verschijnt;

Gehoord het eensluidend advies van Mevr. GUFFENS, auditeur;

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

Overwegende dat de volgende feiten dienstig zijn voor het onderzoek van het beroep :

Met een op 15 juli 1997 ingediend verzoek, waarvan op 18 juli 1997 ontvangst bericht wordt, vraagt Laurent REQUIER, eigenaar van een goed gelegen rue de la Clissure nr. 18 te Fontin (gemeente Esneux), kadastraal bekend sectie F, nrs. 178n, 179l en 179s, aan het college van burgemeester en schepenen van Esneux een bouwvergunning aan met het oog op de regularisatie van een tuinhuisje, een tuinhuis met "carport", twee garages, een rond zwembad, een werkplaats voor de fabricage van roomijs, een kantoor en een opslagplaats voor roomijs, van het plaatsen van lichtreclame en van de wijziging van de bestemming van een stal in een ijssalon. De bewuste percelen liggen gedeeltelijk in een lineair woongebied met landelijk karakter en gedeeltelijk in agrarisch gebied.

In een op 14 juli 1997 aan het college van burgemeester en schepenen gerichte brief preciseert de

raadsman van verzoeker, na kennis te hebben genomen van de afgifte van een aan Laurent REQUIER verleende exploitatievergunning, enerzijds, en van de bedoeling van de laatstgenoemde om een regularisatievergunning aan te vragen, anderzijds, dat het bewuste gebouw voorheen een boerderij was, dat ze verbouwd is tot werkplaats voor de fabricage van roomijs met consumptiezaal, en dat verschillende gebouwen zonder vergunning toegevoegd zijn aan de gebouwen van de oorspronkelijke boerderij; de raadsman wijst ook op de huidige bestemming van die gebouwen.

Op 29 juli 1997 brengt het college van burgemeester en schepenen :

1° een voorwaardelijk gunstig advies uit over de vergunningsaanvraag voor het tuinhuisje, de twee garages, het tuinhuis met "carport", het ronde zwembad, de werkplaats voor de fabricage van roomijs, de opslagplaats voor roomijs, het kantoor, de wijziging van de bestemming van de stal in een ijssalon, waarbij het erop wijst dat de doorgang van al het voertuigenverkeer en van de klanten uitsluitend via de centrale toegangsweg mag verlopen, dat de aan de zijkant gelegen weg langs het eigendom van verzoeker strikt voor de hulpdiensten voorbehouden wordt en dat een 2 m hoge groene haag die de constructie aan het oog onttrekt geplant wordt aan de gemeenschappelijke zijgrenzen;

2° een ongunstig advies uit wat de lichtreclame betreft.

Na de eigenaars van het omstreden goed te hebben gehoord, bevestigt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Esneux op 5 augustus 1997 zijn voorwaardelijk gunstig advies, in zoverre het betrekking heeft op de bovenvermelde gebouwen, en brengt

het een gunstig advies uit voor het plaatsen van lichtreclame, voor zover die aan de straat ter hoogte van de centrale toegangsweg aangebracht wordt en elke dag om 22 uur gedoofd wordt. Het college wijst er bovendien op dat de groene haag die de constructie aan het oog onttrekt wel mag worden vervangen door een decoratieve afsluiting.

Nadat Laurent REQUIER op verzoek van het bestuur Ruimtelijke Ordening te Luik bijkomende plannen heeft ingediend in verband met de verbouwing van de stal tot een ijssalon, brengt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Esneux op 14 oktober 1997 na inzage van de genoemde plannen een nieuw gunstig advies uit. Op 31 oktober brengt de gemachtigde ambtenaar een uitvoerig gemotiveerd gunstig advies uit. Op 4 november 1997 geeft het college van burgemeester en schepenen de gevraagde vergunning af, waaraan voorwaarden verbonden zijn, onder meer die welke de gemachtigde ambtenaar oplegt. Dit is de bestreden handeling;

Overwegende dat verzoeker een enig middel ontleent aan schending van de artikelen 41 en volgende en 176.4.1 van het Waals Wetboek van ruimtelijke ordening, stedenbouw en patrimonium (WWROSP), en aan overtreding van het gewestplan van Luik; dat hij betoogt dat de toegestane gebouwen, alsmede de wijziging van het toegestane gebruik niet overeenstemmen met de behoeften van een agrarisch of para-agrarisch bedrijf, in de zin van artikel 176 van het WWROSP, en dat een werkplaats voor de fabricage van roomijs op basis van melkproducten en een consumptiezaal geen agrarische of para-agrarische activiteit zijn; dat hij, op grond van de vaststelling dat de begunstigde van de vergunning aan de Minister van Landbouw een verandering van de bestemming van de bewuste gebouwen, voorheen agrarische bedrijfsgebouwen, aangevraagd heeft, besluit dat de genoemde gebouwen in

een agrarisch gebied niet toegestaan zijn; dat hij in zijn wederantwoord opmerkt dat, hoewel er in de rechtspraak van uitgegaan wordt dat de gemachtigde ambtenaar een discretionaire bevoegdheid heeft op grond waarvan hij kan afwijken van verordenende voorschriften, hij dit alleen kan doen op voorwaarde dat die afwijking verenigbaar is met de goede plaatselijke aanleg en op voorwaarde dat zijn beoordeling niet onredelijk is; dat hij erop wijst dat de bevoegdheid van de gemachtigde ambtenaar om afwijkingen toe te staan in de rechtspraak alleen vastgelegd is voor verordeningen en niet voor het gewestplan; dat hij van oordeel is dat volgens de wetgeving die destijds van toepassing was in een vergunning kon worden afgeweken :

- van de voorschriften van een bijzonder plan van aanleg en van een verkavelingsvergunning op basis van artikel 48 van het WWROSP;
- van de voorschriften van een rooiplan, van een gemeentelijke of gewestelijke stedenbouwkundige verordening op grond van artikel 42, § 2, eerste lid, van het WWROSP;
- van de voorschriften van een gewestplan, op basis van de artikelen 185, 186, 188, 1° en 2°, van het WWROSP;

dat hij hieruit besluit dat een vergunning alleen kan afwijken van een gewestplan onder de voorwaarden die bepaald zijn bij de voormelde artikelen, en opmerkt dat in casu niet voldaan is aan de voorwaarden die vervuld moeten zijn opdat de artikelen 186 en 188, 1°, toepassing kunnen vinden, omdat :

- de werken met het oog op de verbouwing tot een consumptiezaal, van het gebouw gelegen in een

agrarisch gebied niet tot doel hadden toe te staan dat de wijze waarop het gebouw gebruikt werd op het ogenblik van de inwerkingtreding van het gewestplan, bestendig zou worden, een voorwaarde die inzonderheid blijkt uit de rechtsleer wat de toepassing van artikel 186 van het WROSP betreft;

- artikel 188, 1°, evenmin toepassing vindt, doordat de vroegere schuur niet gelegen was binnen een huizengroep aan dezelfde kant van de openbare weg, maar voorbij het woongebied met landelijk karakter, dat zich vanaf de weg over een diepte van 50 meter uitstrekt;

Overwegende dat artikel 176 van het WROSP, in de versie die van toepassing was op het ogenblik dat de bestreden handeling gesteld is, als volgt luidt :

- " 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. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 m en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden";

Overwegende dat de exploitatie waarvoor de bestreden vergunning afgegeven is, niet als een agrarische, noch als een para-agrarische activiteit kan worden beschouwd; dat het gedeeltelijk gaat om een ambacht en gedeeltelijk om een exploitatie in de horecasector;

Overwegende dat, volgens de versie die op het geschil van toepassing is, artikel 42, § 2, van het WROSP inzonderheid bepaalt dat het advies van de gemachtigde ambtenaar "(...) aan de afgifte van de vergunning ook voorwaarden (kan) verbinden om een goede plaatselijke ordening veilig te stellen, en in dat verband desnoods afwijken van alle verordenende voorschriften, inzonderheid van die welke uit rooiplannen voortvloeien"; dat die bepaling aan de gemachtigde ambtenaar een discretionaire bevoegdheid verleent op grond waarvan hij kan afwijken van "alle bestaande verordenende voorschriften", met inbegrip van de bepalingen van een gewestplan, zelfs al is dit tot nu toe niet uitdrukkelijk in enige beslissing bepaald;

Overwegende evenwel dat in dat artikel de mogelijkheid wordt vastgelegd om van de algemene regel af te wijken; dat het restrictief en met het oog op de goede plaatselijke ordening dient te worden geïnterpreteerd; dat de afwijking eveneens op een afdoende wijze dient te worden gemotiveerd;

Overwegende dat in casu de gemachtigde ambtenaar de toepassing van artikel 42, § 2, van het WROSP gemotiveerd heeft op grond van de omstandigheid dat het goed gelegen is binnen de hoek gevormd door het woongebied met landelijk karakter, dat een nabijgelegen wijk een woonwijk geworden is en dat een ijssalon in die wijk goed ingepast is, dat er naar gestreefd is aan de vroegere agrarische inrichting een nieuwe bestemming te geven die verenigbaar is met de omgeving, dat het agrarisch gebied niet bedreigd wordt doordat het zich aan de achterkant uitstrekt over een grote oppervlakte, dat er toegezien wordt op de inpassing in de bestaande bebouwing en dat de opslagplaats voor roomijs gesloopt is; dat hij aan de afgifte van de vergunning eveneens voorwaarden verbonden heeft met het oog op de

verenigbaarheid van het project met de omgeving, welke voorwaarden in de bestreden handeling overgenomen zijn;

Overwegende dat de afwijking van het gewestplan aldus gemotiveerd blijkt te zijn door overwegingen waarvan geen enkele kennelijk onredelijk is; dat het middel niet gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten, bepaald op 12.000 frank, komen ten laste van de verzoekende partij.

Aldus uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van de XIIIe kamer, op achtentwintig oktober 1900 negenennegentig door :

de HH. HANOTIAU,	kamervoorzitter,
LEROY,	staatsraad,
HANSE,	staatsraad,
Mevr. MALCORPS,	griffier.

De Griffier,

De Voorzitter,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.

VERTALING OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 63,
EERSTE LID, VAN DE WETTEN OP DE RAAD VAN STATE,
GECOÖRDINEERD OP 12 JANUARI 1973.