

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. 92.801 van 30 januari 2001

A. 96.786/XIII-1925

In zake : **DE NYS** Christine,

die woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Philippe BOUILLARD, advocaat,
rue Lelièvre 9
5000 Namen,

tegen :

het Waals Gewest,
vertegenwoordigd door zijn Regering,

dat woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Pierre LAMBERT, advocaat,
Defrélaan 19
1180 Brussel.

Tussenkommende partij :

COOREMANS Jacques,
die woonplaats heeft gekozen bij
Mr. Alfred TASSEROUL, advocaat,
rue Pépin 21
5000 Namen.

DE VOORZITTER VAN DE XIIIe KAMER,

Gezien het op 25 oktober 2000 ingediende verzoekschrift, waarbij Christine DE NYS de nietigverklaring vordert van "het ministerieel besluit van 17 april 2000 waarbij de minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening aan Jacques COOREMANS een stedenbouwkundige vergunning afgeeft voor de "verbouwing van een boerderij" op een terrein gelegen te 5330 Assesse (Maillen), rue Neuve Ferme 36, kadastraal bekend sectie B, nrs 103v, 10y";

Gezien de vordering die dezelfde verzoekster tegelijkertijd heeft ingesteld om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de voormelde handeling te verkrijgen;

Gezien het op 20 november 2000 ingediende verzoekschrift, waarbij Jacques COOREMANS vraagt als tussenkomende partij te mogen optreden in het kort geding;

Gezien de nota met opmerkingen en het administratief dossier van de verwerende partij;

Gezien het verslag van de heer NIKIS, auditeur bij de Raad van State, opgemaakt op grond van artikel 94 van de algemene procedureregeling en van artikel 12 van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan de partijen;

Gezien het op 21 december 2000 ingediende verzoekschrift, waarbij Jacques COOREMANS vraagt als tussenkomende partij te mogen optreden in het beroep tot nietigverklaring;

Gelet op de beschikking van 10 januari 2001, waarvan aan de partijen kennis is gegeven en waarbij zij worden opgeroepen om te verschijnen op de openbare terechtzitting van 26 januari 2001 om 9.30 uur;

Gehoord het verslag van de heer LEROY, kamervoorzitter;

Gehoord de opmerkingen van Mr. Ph. BOUILLARD, advocaat, die voor verzoekster verschijnt, van Mr. A. TASSEROUL, loco Mr. P. LAMBERT, advocaat, die voor de verwerende partij verschijnt, en van Mr. A. TASSEROUL, advocaat, die voor de tussenkomende partij verschijnt;

Gehoord het eensluidend advies van de heer NIKIS, 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 :

Jacques COOREMANS heeft krachtens een overeenkomst van 3 augustus 1994 verscheidene gronden gelegen te 5330 Assesse (Maillen), rue Neuve Ferme, in erfpacht voor een duur van 27 jaar. Een van die gronden, bestaande uit het perceel kadastraal bekend sectie B, nr. 10y, wordt gebruikt als vliegveld voor lichte toestellen, terwijl op het perceel kadastraal bekend sectie B, nr. 103v een geheel is opgetrokken dat een boerderij met woongedeelte, erf en bijgebouwen omvat. Volgens het gewestplan van Namen liggen de terreinen in een landbouwgebied.

Jacques COOREMANS dient op 29 juni 1999 een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning in met het oog op het verbouwen van bestaande silo's tot loodsen en het inrichten van de boerderijgebouwen om daarin, rond een binnenplein, loodsen, een bar, een vergaderzaal, een kantoor en zes kamers onder te brengen die dienst zouden moeten doen als bijgebouwen voor de exploitatie van een club van liefhebbers van ultra-lichte-motorvliegtuigen (ULM). Het project is verdeeld in vier zones :

- in zone 1 (blijkbaar een oude schuur) zal een ULM-loods worden ondergebracht;
- in zone 2 (benedenverdieping) komen eveneens ULM-loodsen, maar voorts ook een bar, een vergaderzaal, en een lokaal met de verwarmingsketel en wc's;
- in zone 3 (gelegen op de eerste verdieping, boven zone 2) zouden zes kamers en een kantoor komen;
- in zone 4 (bestaande uit oude silo's) zouden ULM-loodsen komen.

Tijdens het onderzoek van het dossier heeft de aanvraag aanleiding gegeven tot het volgende verslag en de volgende adviezen :

- een verslag van de brandweer van 29 juli 1999, waarin verscheidene technische maatregelen worden aanbevolen;
- een gunstig advies van het directoraat-generaal Landbouw van het Ministerie van het Waals Gewest van 6 augustus 1999;

- een gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen van Assesse van 13 september 1999.

Omtrent de aanvraag wordt van 12 tot 15 juli en van 16 tot 26 augustus 1999 een openbaar onderzoek gehouden; tijdens dat onderzoek wordt geen enkele opmerking geformuleerd.

De gemachtigde ambtenaar geeft op 26 oktober 1999 een als volgt gemotiveerd ongunstig advies :

" Aangezien het goed volgens het gewestplan in een landbouwgebied ligt;

Gezien het voorafgaand gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen;

Overwegende dat het project niet strookt met artikel 35 van het Waals Wetboek (WWROSP) waarin opgesomd wordt welke gebouwen in een landbouwgebied kunnen worden toegestaan;

Overwegende dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek, dat overeenkomstig artikel 330, 11°, van het Waals Wetboek is gehouden, geen enkele opmerking noch enig bezwaar is geformuleerd;

Overwegende dat de verbouwing van sleuvsilo's tot loodsen voor het stallen van ULM's verder reikt dan de "uitzonderlijke situatie" van artikel 111 van het Waals Wetboek;

Overwegende voorts dat de bestaande gebouwen van de boerderij door de onderscheiden wijzigingen ervan niet passen in de bestaande bebouwing (verschillende dakhellingen, platte daken, diversiteit van materialen ...) en niet overeenstemmen met de bouwtrant van het bestaande boerderijgebouw, doordat, hoewel de boerderijen in de streek traditioneel zeer gesloten zijn, in de buitenmuur van de boerderij zeer veel openingen worden voorzien en wel volgens een repetitief patroon, waarbij bovendien gebruik wordt gemaakt van houten raamwerk dat niet karakteristiek is voor de plaatselijke architectuur;

Overwegende dat artikel 111 van het Waals Wetboek derhalve niet kan worden toegepast".

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 2 november 1999 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

Jacques COOREMANS stelt op 10 december 1999 beroep in bij de minister. Op 12 januari 2000 worden hij, de gemachtigde ambtenaar en de gemeente door de Beroepscommissie gehoord. In een nota die de datum van 18 januari 2000 draagt, stelt hij voor om in de geplande werken de volgende wijzigingen aan te brengen :

" ZONE 1

De voorgestelde oude loods wordt vervangen door een nieuw gebouw van dezelfde grootte (oppervlakte) als in het afgewezen project en dit gebouw zal loodrecht komen te staan op de grote loods aan de zuidkant. Het nieuwe gebouw en de bestaande loods zullen met elkaar worden verbonden door een klein gebouw met een plat dak.

ZONE 3

Op de eerste verdieping van de loods aan de oostkant komen er aanzienlijk minder vensteropeningen om het repetitieve en monotone effect te vermijden. Volgens het nieuwe project komen er slechts 6 venster- en deuropeningen tegenover 13 in het oude project. Bovendien komt er raamwerk in oude baksteen in de plaats van het houten raamwerk.

De term "gastenkamer" moet worden rechtgezet. Het gaat in feite om kamers waar leerling-piloten (ULM) in opleiding kunnen logeren.

ZONE 4

Voor de bestaande betonnen silo's zou een dak met 2 x 2 dakvlakken kunnen worden voorgesteld ter vervanging van het dak met 2 dakvlakken van het afgewezen project.

De verticale gevelbekleding in planken zou kunnen worden vervangen door een donkergrijze metalen gevelbekleding, zoals de gevelbekleding waarin voor de zones 1, 2 en 3 is voorzien".

Op 14 maart 2000 zendt Jacques COOREMANS een rappelbrief die op 16 maart 2000 door de minister ontvangen is. Bij een besluit van 17 april 2000 willigt de minister het beroep gedeeltelijk in, vernietigt hij de beslissing van de gemeente Assesse van 2 november 1999 en verleent hij de gevraagde vergunning op de volgende voorwaarden :

- " - de metalen platen waarmee de betonnen silo's zullen worden bedekt, moeten antracietgrijs van kleur zijn;
- de deuren en de verticale metalen gevelbekleding van de gebouwen in de zones 1, 2 en 3 moeten bruin van kleur zijn".

Dat is de bestreden handeling, die als volgt gemotiveerd is :

- " Overwegende dat het perceel gelegen is in een landbouwgebied volgens het gewestplan van Namen dat goedgekeurd is (bij) besluit van de Waalse Gewestexecutieve van 14 mei 1986;

Overwegende dat artikel 35 van het voormelde Waals Wetboek inzonderheid als volgt luidt : "Landbouwgebieden zijn bestemd voor landbouw in de algemene zin van het woord. Ze moeten bijdragen tot landschapszorg of -bouw. In landbouwgebieden mogen alleen gebouwen opgericht worden die onontbeerlijk zijn voor het bedrijf en voor de huisvesting van de exploitanten die landbouwer

van beroep zijn. Accommodatie voor hoefvetoerisme is eveneens toegelaten, voor zover die noodzakelijk deel uitmaken van het landbouwbedrijf. Landbouwgebieden kunnen uitzonderlijksterwijs bestemd zijn voor recreatieve activiteiten in de open lucht op voorwaarde dat ze hun oorspronkelijke bestemming behouden. Wat de recreatieve activiteiten betreft, kunnen de handelingen en werken slechts tijdelijk toegelaten worden, behalve voor de verbouwing, de uitbreiding of de heroprichting van een bestaand gebouw. Vissershutten zijn er toegelaten voor zover ze niet gebruikt worden als verblijfplaats of voor handelsactiviteiten, al ware het maar tijdelijk. De Regering bepaalt de voorwaarden waaronder een vergunning wordt afgegeven voor bebossing, intensieve teelt van bossoorten, visteelt, vissershutten en recreatieve activiteiten in de open lucht, alsmede voor de handelingen en werken die daaraan verbonden zijn";

Overwegende dat de ingediende aanvraag strekt tot de herinrichting van een deel van de boerderij, de inrichting van 5 gastenkamers en de renovatie en vergroting van loodsen; dat in de boerderij in kwestie geen landbouwactiviteit meer plaatsvindt;

Overwegende dat de aanvrager op die plaats in feite een club van ULM-liefhebbers exploiteert; dat hij de boerderij wil renoveren om die activiteit beter te kunnen ontwikkelen; dat de gastenkamers volgens de architect bedoeld zijn als logies voor de leerling-piloten in opleiding;

Overwegende dat van 12 tot 15 juli en van 16 tot 26 augustus 1999 een openbaar onderzoek is gehouden en wel overeenkomstig artikel 330, 11°, van het voormelde Waals Wetboek; dat naar aanleiding van dat onderzoek geen enkel bezwaar is ingediend;

Overwegende dat het directoraat-generaal Landbouw op 6 augustus 1999 over het project een gunstig advies heeft verleend;

Overwegende dat het principe van de omvorming van een boerderij tot een plaats voor openluchtrecreatie in bestaande gebouwen kan worden aanvaard in het licht van artikel 35 van het voormelde Wetboek, maar dat het project in dat geval evenwel moet beantwoorden aan criteria inzake inpassing in het al dan niet bebouwde landschap;

Overwegende dat op 18 januari 2000 gewijzigde plannen zijn ingediend; dat die plannen opgemaakt zijn overeenkomstig de richtlijn van het bestuur stedenbouw, dat een klein gebouw met een plat dak het nieuwe gebouw dat in zone 1 zal worden opgericht, met de bestaande loods zal verbinden;

Overwegende dat er volgens de gewijzigde plannen in zone 3 slechts 6 vensteren deuropeningen komen tegenover 13 in het oude project, terwijl er raamwerk in oude baksteen komt in plaats van het houten raamwerk;

Overwegende dat de silo's zullen worden afgedekt met een dak met 2 x 2 dakvlakken ter vervanging van het dak met 2 dakvlakken dat oorspronkelijk gepland was; dat die bedekking demonteerbaar is".

Jacques COOREMANS meldt op 17 april 2000 ontvangst van het bestreden besluit. De werken zijn op 16 augustus 2000 begonnen;

Overwegende dat Jacques COOREMANS vraagt om als tussenkomende partij te mogen optreden; dat hij de begunstigde van de bestreden handeling is; dat er grond bestaat om dat verzoek in te willigen;

Overwegende dat niet betwist wordt dat verzoekster op ongeveer 1500 meter woont van de plaats waar de werken die bij de bestreden handeling worden toegestaan, uitgevoerd zouden worden;

Overwegende dat de auditeur een verslag heeft opgemaakt met toepassing van artikel 94 van de algemene procedureregeling; dat die bepaling, die, volgens de bewoordingen ervan, van toepassing is op het geval dat "de vordering kennelijk gegrond is", a fortiori evenwel alleen kan worden toegepast als het beroep kennelijk ontvankelijk is; dat een beroep tot nietigverklaring van een stedenbouwkundige vergunning, ingesteld door een persoon die woont op anderhalve kilometer van het gebouw dat door die vergunning wordt toegestaan, niet kennelijk ontvankelijk is; dat het onderzoek van de vordering tot schorsing en van het beroep tot nietigverklaring behoort te worden voortgezet,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst in het kort geding, ingediend door Jacques COOREMANS, wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De debatten in verband met de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring worden heropend, te beginnen met de vordering tot schorsing.

Artikel 3.

De rechtspleging zal verlopen overeenkomstig artikel 12 en volgende van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State.

Artikel 4.

De beslissing over de kosten wordt in beraad gehouden.

Aldus uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van de
XIIIe kamer, op dertig januari tweeduizend en één door :

de Hr.	LEROY,	kamervoorzitter,
Mevr.	MALCORPS,	griffier.

De Griffier,

De Voorzitter,

M.-Chr. MALCORPS.

M. LEROY.

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