

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 203.734 van 6 mei 2010
in de zaak A. 184.777/X-13.400.**

In zake: de b.v.b.a. CHABIMMO
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Thierry Taffijn
kantoor houdend te 1700 DILBEEK
Ninoofsesteenweg 244
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 31 juli 2007, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 31 mei 2007 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende verwerping van het beroep van de verzoekende partij tegen het besluit van 22 februari 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove waarbij de vergunning wordt geweigerd voor het wijzigen van de bestemming van een particuliere woning naar privé-club gelegen te Ninove (Meerbeke), Halsesteenweg 320, kadastraal bekend sectie D, nr. 524/w.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Auditeur Ronny Vercruyssen heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 2 april 2010.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Julie Van Overstraeten, die loco advocaat Thierry Taffijn verschijnt voor de verzoekende partij, en Marie-Anne De Geest, bestuurssecretaris, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Ronny Vercruyssen 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. De verzoekende partij is eigenares van een woning (villa) die is gelegen aan de Halsesteenweg 320 te Ninove (Meerbeke) op een perceel dat kadastraal bekend is onder sectie D, nr. 524/w.

Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem is het perceel gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het perceel is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

4. Op 31 oktober 2006 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij met betrekking tot de voormelde woning bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove een aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor “bestemmingswijziging naar privé-club zonder werken aan de buitengevels”.

5. Tijdens het openbaar onderzoek, gehouden van 23 november 2006 tot 25 december 2006, wordt één bezwaarschrift ingediend.

6. Het agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer - District en Regie 415 Aalst, brengt op 30 november 2006 een gunstig advies uit “gezien de aanvraag in overeenstemming is met (de) algemene en bijzondere voorwaarden”.

Ook het advies van 5 december 2006 van het departement Landbouw en Visserij, Duurzame Landbouwwontwikkeling Oost-Vlaanderen is gunstig. Daarin wordt gesteld wat volgt:

“Geacht college,

Uw adviesaanvraag met bovenvermelde referte werd uit landbouwkundig standpunt en uit oogpunt van een goede landinrichting onderzocht en er wordt een gunstig advies gegeven.

De aanvraag heeft geen betrekking op professionele agrarische of para-agrarische activiteiten.

De aanvraag en de bestaande toestand uiteraard indien vergund zijn van die aard dat hier geen landbouwbelangen in het gedrang komen.

De definitieve juridisch administratieve afweging gebeurt door de gemachtigde ambtenaar van de administratie R-O (tenzij vrijstelling) en (of) het college van Burgemeester en Schepenen.

(...)”.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove brengt op 18 januari 2007 het volgende ongunstig advies uit:

“Gelet op de ligging in landschappelijk waardevol agrarisch gebied;

Gelet op de aanvraag voor een functiewijziging van particuliere woning naar privéclub;

Gelet op het gunstig advies van het departement landbouw en visserij;

Gelet op het gunstig advies van het agentschap voor infrastructuur wegen en verkeer;

Overwegende dat er gedurende het openbaar onderzoek 1 bezwaar werd ingediend dat als volgt kan worden samengevat: vrees voor overlast, ruimtegebrek (parkeergelegenheden), waardevermindering;

Gelet op de bestemming volgens het gewestplan;

Gelet op de nabijheid van het Neigembos dat in het GRS als habitatrichtlijngebied, beschermd landschap, beeldbepalende stijlrand, pastoraal landschap, e.d. wordt beschouwd.

Overwegende dat de aanvraag aldus niet past in de visie van het GRS, dat streeft naar het behoud van dit landschap met cultuurhistorische en ecologische waarde”.

Op 12 februari 2007 brengt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar ook een ongunstig advies uit dat luidt als volgt:

“OVERWEGEND GEDEIELTE

BEKNOPT BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Zonevreemde woning bestemmen tot privé-club.

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan AALST - NINOVE - GERAARDSBERGEN - ZOTTEGEM (KB 30/05/1978) gelegen in een agrarisch landschappelijk waardevol gebied.

In deze Zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 11.4.1. + 15.4.6.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen.

Deze voorschriften luiden als volgt:

‘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 op ten minste 300m van een woongebied of op ten minste 100m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100m 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’.

Landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen en of aan landschapsontwikkeling te doen.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

Overeenstemming met dit plan

Het voorstel is principieel in strijd met het van kracht zijnde plan.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

De gemachtigde ambtenaar mag bij het verlenen van een gunstig advies, in toepassing van art 145bis§2, afwijken van de voorschriften van een gewestplan of een algemeen plan van aanleg indien de aanvraag betrekking heeft op het wijzigen van gebruik in de zin van art 99 §1, eerste lid, 6/, en alleen in volgende gevallen:

- Het gebruik van een bestaand vergund, eventueel leegstaand, landbouwbedrijf- dat volgens het gewestplan niet is gelegen in een recreatiegebied of een ruimtelijk kwetsbaar gebied, behoudens een parkgebied - wordt gewijzigd met als nieuw gebruik uitsluitend wonen én op voorwaarde dat de volgende voorschriften nageleefd worden:

- 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.

- Het gebruik wijzigen van een bestaand vergund gebouw voor zover deze wijziging is opgesomd in een door de Vlaamse regering vast te leggen lijst.

De afwijking kan slechts worden verleend op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. (artikel 43§2, 6/ lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22.10.96, en zijn wijzigingen)

VERORDENINGEN

///

ANDERE ZONERINGSGEGEVENS

Het perceel is gelegen langs gewestweg N28.

De aangevraagde werken/handelingen zijn gelegen in de bufferzone van een habitatrictlijngebied.

EXTERNE ADVIEZEN

Het college van burgemeester en schepenen bracht op 18.01.2007 een ongunstig advies uit.

Op 30/11/2006 werd een gunstig advies uitgebracht door het Agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer - District en Regie 415 Aalst.

Op 05/12/2006 werd een gunstig advies uitgebracht door de Afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling Oost-Vlaanderen.

HET OPENBAAR ONDERZOEK

Wettelijke bepalingen

De aanvraag dient openbaar gemaakt te worden ingevolge art. 109 §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en zijn wijzigingen.

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

De voorgeschreven procedure van openbaar onderzoek werd gevolgd. Er werd één bezwaarschrift ingediend.

Evaluatie bezwaren.

Het bezwaar handelt over de vrees voor overlast, de waardevermindering van aangrenzend privégoed en het aantasten van het karakter van de omgeving rond het Neigembos.

Deze bezwaren worden beschouwd als zijnde niet van stedenbouwkundige aard.

RICHTLIJNEN EN OMZENDBRIEVEN

///

HISTORIEK

///

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De aanvraag heeft betrekking op een vrijstaande particuliere woning, gesitueerd in agrarisch gebied langsheen een gewestweg. Het voorstel beoogt om de bestemming van de Woning te wijzigen naar privé-club.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Overwegende dat de beoogde bestemming strijdig is met de planologische voorzieningen

Overwegende dat de beoogde bestemming ook niet als een nevenbestemming complementair aan de huidige functie van het gebouw, kan worden aanzien en aldus ook niet in aanmerking kan worden genomen voor toepassing van art. 145bis§2 van het DRO

ALGEMENE CONCLUSIE

De voorgestelde bestemmingswijziging is niet voor vergunning vatbaar”.

7. In zitting van 22 februari 2007 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove de gevraagde vergunning. Als motivering herhaalt het zijn ongunstig advies van 18 januari 2007 en vermeldt het dat “het (...) eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar (...) ook als (zijn) standpunt (wordt) beschouwd”.

8. Tegen dat weigeringsbesluit van 22 februari 2007 dient de verzoekende partij op 30 maart 2007 een beroep in bij de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen.

9. Bij het bestreden besluit van 31 mei 2007 willigt de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen het beroep van 30 maart 2007 niet in en weigert ze bijgevolg de stedenbouwkundige vergunning. In dat besluit wordt overwogen wat volgt:

“Overwegende dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen steunt op het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van agentschap R-O Vlaanderen, ruimtelijke ordening, van 12 februari 2007, nr. 8.00/41048/7565.1, dat luidt als volgt:’...

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften De aanvraag is volgens het gewestplan ... gelegen in een agrarisch landschappelijk waardevol gebied.

...

Overeenstemming met dit plan

Het voorstel is principieel in strijd met het van kracht zijnde plan.

...

Andere zoneringsgegevens

Het perceel is gelegen langs gewestweg N28.

...

Externe adviezen

Het college van burgemeester en schepenen bracht op 18.01.2007 een, ongunstig advies uit.

Op 30/11/2006 werd een gunstig advies uitgebracht door het Agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer - District en Regie 415 Aalst.

Op 05/12/2006 werd een gunstig advies uitgebracht door de Afdeling

Duurzame Landbouwonwikkeling Oost-Vlaanderen.

Het openbaar onderzoek

... Er werd één bezwaarschrift ingediend.

Evaluatie bezwaren

Het bezwaar handelt over de vrees voor overlast, de waardevermindering van aangrenzend privégoed en het aantasten van het karakter van de omgeving rond het Neigembos.

Deze bezwaren worden beschouwd als zijnde niet van stedenbouwkundige aard.

...

Beschrijving van de bouwplaats de omgeving en de aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op een vrijstaande particuliere woning, gesitueerd in agrarisch gebied langsheen een gewestweg. Het voorstel beoogt om de bestemming van de woning te wijzigen naar privé-club.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de beoogde bestemming strijdig is met de planologische voorzieningen

Overwegende dat de beoogde bestemming ook niet als een nevenbestemming, complementair aan de huidige functie van het gebouw, kan worden aanzien en aldus ook niet in aanmerking kan worden genomen voor toepassing van art. 145bis§2 van het DRO

Algemene conclusie

De voorgestelde bestemmingswijziging is niet voor vergunning vatbaar...’;

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

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het wijzigen van de bestemming van een woning tot privé-club, op een perceel gelegen te Meerbeke, deelgemeente van Ninove, Halsesteenweg 320, en met als kadastrale omschrijving, 4/ afdeling, sectie D, nr. 0524W;

dat het perceel gelegen is langs de noordoostelijke zijde van de Halsesteenweg, de gewestweg N28 die de verbinding vormt tussen Ninove en Halle;

Overwegende dat het terrein, dat over een breedte van zo'n 43 m aan de Halsesteenweg paalt, bebouwd is met een vrijstaande woning;

Overwegende dat met onderhavige aanvraag vergunning gevraagd wordt om de woning te mogen omvormen tot privé-club;

dat geen verdere informatie verstrekt wordt behalve enkele foto's zodat klaarblijkelijk geen vergunningsplichtige verbouwingen gepland worden;

Overwegende dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek één bezwaar werd ingediend;

dat in dit bezwaar onder meer gesteld wordt dat gevreesd wordt voor geluidshinder en verstoring van de nachtrust, en dat er onvoldoende parkeergelegenheid is;

Overwegende dat volgens artikel 111 §5 1/ van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, voor de aanvragen voor percelen gelegen langs gewestwegen steeds een advies dient gevraagd te worden aan de wegbeheerder, dit advies is bindend voor de gemeente voor zover het negatief is of er voorwaarden zijn opgelegd;

dat, gezien de aanvraag betrekking heeft op een grond gelegen langs de gewestweg N28 Halle - Ninove, advies gevraagd werd aan het agentschap Infrastructuur Wegen en Verkeer District en regie 415 Aalst, dewelke op 30 november 2006 een voorwaardelijk gunstig advies uitbracht;

Overwegende dat het departement Landbouw en Visserij, Duurzame landbouwonwikkeling Oost-Vlaanderen op 5 december 2006 een gunstig advies uitbracht, onder voorbehoud van het vergund zijn van de woning, aangezien hier geen landbouwbelangen in het gedrang komen;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen in zitting van donderdag 18 januari 2007 een ongunstig vooradvies formuleerde alvorens deze aanvraag voor advies over te maken aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, in dit vooradvies werd onder meer verwezen naar de geldende gewestplansbestemming en naar het gegeven dat de aanvraag niet past in de visie van het GRS dat streeft naar het behoud van dit landschap met cultuurhistorische en ecologische waarde;

Overwegende dat appellant in het beroepsschrift onder meer aanhaalt dat de motiveringsplicht geschonden is, en dat in deze omgeving nog tal van andere commerciële activiteiten terug te vinden zijn en dat de in het bezwaar aangehaalde argumenten niet gegrond zijn;

Overwegende dat de aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid, de zogenaamde watertoets; dat het voorliggende project niet ligt in een recent overstroomd gebied, en de verharde of bebouwde oppervlakte niet doet toenemen zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag; dat de aanvraag de watertoets goed doorstaat;

Overwegende dat de bouwplaats volgens de planologische voorzieningen van het bij K.B. d.d. 30 mei 1978 vastgesteld gewestplan Aalst -Ninove - Geraardsbergen - Zottegem gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied;

Overwegende dat volgens artikel 11 par. 4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen, de agrarische gebieden bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin, waar behoudens bijzondere bepalingen de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens

verblijfsgelegenheid, voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven toelaatbaar zijn;

dat volgens artikel 15 par. 4.6.1 van het voornoemd koninklijk besluit voor de landschappelijk waardevolle gebieden beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen en dat in deze gebieden alle handelingen en werken mogen worden uitgevoerd die in overeenstemming zijn met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen;

dat de voorgestelde werken principieel strijdig zijn met de geldende bestemmingsbepalingen;

Overwegende dat de relevante afwijkingsbepalingen van artikel 145bis §2 van het vermelde decreet van 18 mei 1999 bepalen dat bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op een vergunningsplichtige wijziging van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie in de zin van artikel 99, §1, eerste lid, 6/, alleen mag afwijken worden van de voorschriften van een gewestplan of een algemeen plan van aanleg in de volgende gevallen:

- het wijzigen van het gebruik van een bestaand vergund, eventueel leegstaand, landbouwbedrijf, dat volgens het gewestplan niet gelegen is in een recreatiegebied of een ruimtelijk kwetsbaar gebied, behoudens een parkgebied, met als nieuw gebruik uitsluitend wonen, én op voorwaarde dat de volgende voorschriften nageleefd worden:

1. 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;
2. 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;

- het wijzigen van het gebruik van een bestaand, vergund gebouw voor zover deze wijziging is opgesomd in een door de Vlaamse regering vast te leggen lijst;

dat deze afwijkingen slechts kunnen worden verleend op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad;

dat naast de in het decreet opgenomen toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen enkel deze toegelaten zijn die opgenomen zijn in het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone;

dat de gevraagde functiewijziging niet opgenomen is in het decreet noch in voornoemd uitvoeringsbesluit zodat dient geconcludeerd te worden dat de aanvraag, niet voor stedenbouwkundige vergunning in aanmerking komt;

dat gelet op de hiervoor aangehaalde legaliteitsbelemmeringen voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning verdere opportuniteitsafwegingen overbodig zijn;

Overwegende dat uit wat voorafgaat dient geconcludeerd te worden dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is”.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

10. De verzoekende partij voert in haar verzoekschrift het volgende eerste middel aan:

“1) In hoofddorde : Schending van de motiveringsplicht

In eerste instantie dient er opgemerkt te worden dat de bestreden beslissing onvoldoende gemotiveerd is. Volgens de wet van 29/07/1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, dient elke bestuurshandeling uitdrukkelijk en afdoende gemotiveerd te worden. Bovendien dient de bestuurshandeling de juridische en feitelijke overwegingen waarop de beslissing is gebaseerd in de akte zelf te vermelden.

Het moge duidelijk wezen dat dit in casu niet is gebeurd.

De motivering dient afdoende te zijn: in het licht van de vermelde motieven moet de beslissing als redelijk voorkomen, d.w.z. dat men vertrekkende van de motieven in redelijkheid tot de genomen beslissing moet kunnen komen.

De Bestendige Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen heeft zich in casu tevreden gesteld met het overnemen van de motivatie van de gemeente Ninove zonder een eigen redenering te ontwikkelen.

Ook de bestendige Deputatie legt de twee gunstige adviezen (het departement landbouw en visserij én het agentschap voor infrastructuur wegen en verkeer) naast zich neer en steunt zich dan op volgende elementen om een ongunstig advies te verstrekken:

a) Enerzijds het enige bezwaar dat is ingediend waarbij de vrees wordt geuit voor overlast, ruimtegebrek (parkeergelegenheden) en waardevermindering.

De Bestendige Deputatie aanvaardt dit bezwaar net als de Gemeente Ninove zonder enige onderzoek of nadere motivering.

Integendeel, de twee gunstige adviezen en de feitelijke situatie staan haaks op het enige bezwaar dat werd ingediend. (...)

b) Anderzijds de nabijheid van het Neigembos dat in het GRS wordt beschouwd als habitatrictlijngebied, beschermd landschap, beeldbepalend stijlrand, pastoraal landschap, ed ...

De aanvraag tot bestemmingswijziging uitgaande van verzoekende partij gaat niet samen met verbouwingswerkzaamheden aan het desbetreffende pand of perceel. De particuliere woonst wordt niet verbouwd, tevens blijft het buitenaanzicht van de woonst ongewijzigd.

Rekening houdende met deze feitelijke gegevens, is het voor verzoekende partij onduidelijk in hoeverre een wijziging van bestemming van particuliere woonplaats naar een privé-club (zonder enige verbouwingswerkzaamheden of wijzigingen aan het buitenaanzicht) op een of andere manier invloed zou hebben of schade zou kunnen toebrengen aan het beschermd landschap.

Derhalve heeft de Bestendige Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen zijn motiveringsplicht geschonden door ten eerste niet uitvoerig te motiveren op grond van feitelijk(e) gegevens én voorts niet afdoende te motiveren daar zij op grond van de meegedeelde motieven niet tot zulke beslissing kon zijn gekomen.

DAT DIT MIDDEL ERNSTIG EN GEGROND IS”.

Beoordeling

11. Gelet op het suppletoir karakter van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: motiveringswet), wordt de ingeroepen schending van de motiveringsverplichting geacht te zijn afgeleid uit de schending van het toentertijd geldende artikel 53, § 3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: gecoördineerde decreet) dat aan de deputatie, wanneer zij uitspraak doet over een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, een motiveringsverplichting oplegt die niet minder streng is dan deze die is opgelegd door de motiveringswet.

Wanneer de deputatie op grond van het voormelde artikel 53, § 3 van het gecoördineerde decreet in beroep uitspraak doet over een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, treedt zij niet op als administratief rechtscollege, maar als orgaan van het actief bestuur. Daaruit volgt dat zij, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, er niet toe is gehouden om al de in het beroep aangevoerde argumenten te beantwoorden, maar dat het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke redenen zij is verantwoord, zodat de aanvrager of de belanghebbende derde met kennis van zaken tegen de beslissing kan opkomen en de Raad van State de hem opgedragen wettigheidscontrole kan uitoefenen.

12. In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij voorhoudt, steunt de verwerende partij zich in het bestreden besluit niet op het bezwaarschrift dat is ingediend tijdens het openbaar onderzoek of op de nabijheid van het Neigembos. In zoverre mist het middel feitelijke grondslag.

13. Het bestreden weigeringsbesluit is voorts wel degelijk gesteund op een eigen motivering van de verwerende partij, met name dat de gevraagde functiewijziging noch door het toentertijd geldende artikel 145bis, § 2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, noch door het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone, is toegestaan. De verzoekende partij toont de onregelmatigheid van dit motief, dat als afdoende moet worden beschouwd, niet aan.

Het middel is niet gegrond.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

14. De verzoekende partij voert in haar verzoekschrift het volgende tweede “middel” aan:

“2) In ondergeschikte orde: met betrekking tot de grond van de zaak.

Eerst en vooral wenst verzoekende partij op te merken dat de aangevraagde vergunning een bestemmingswijziging en in geen geval de uitvoering van werken betreft.

In casu betreft het een vergunde, bestaande villa die zonder enige vorm van verbouwing zou worden gewijzigd in een commercieel pand, namelijk een privé-club. Er bestaat dan ook geen enkel risico op een aantasting van de schoonheidswaarde van het landschap of een verandering in het karakter van het landschap aangezien alles er hetzelfde blijft uitzien.

Verzoekende partij wenst tevens te wijzen op de gunstige adviezen die werden verleend betreffende de functiewijziging van woning naar privé-club.

Een eerste gunstig advies werd afgeleverd door het Agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer - District en Regie 415 Aalst. Een tweede gunstig advies werd uitgebracht door de Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling Oost-Vlaanderen.

Daarenboven is het zo dat niettegenstaande het perceel is gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied, men op de gewestweg waar het pand is gelegen en in een straal van 500meter rond het pand de volgende commerciële activiteiten kan terug vinden:

- een restaurant
- een elektro-zaak
- een frituur
- een garage
- een taverne
- een aannemingsbedrijf
- een bakker
- een slager
- enz...

Aldus is het voor verzoekende partij, rekening houdende met deze feitelijke omstandigheden, onduidelijk hoe deze bestemmingswijziging enige invloed zou hebben of - a fortiori - schade zou toebrengen aan het Neigembos (dat in het GRS wordt beschouwd als habitatrichtlijngebied, beschermd landschap, beeldbepalend stijlrand, pastoraal landschap, ed...).

Tevens kan de vrees voor overlast, ruimtegebrek (parkeergelegenheden) en waardevermindering, waarvan sprake in het enige ingediende bezwaar, niet worden weerhouden. Kwestieuze villa is gelegen aan een (drukke) gewestweg waar talloze handelszaken zijn gevestigd en beschikt over voldoende parkeergelegenheid.

Deze bezwaren (overlast, ruimtegebrek, waardevermindering) zijn niet van stedenbouwkundige aard en worden trouwens op geen enkele manier gestoeld noch in het advies noch in de beslissing van het schepencollege d.d. 22/02/2007.

Ze gaan a fortiori in tegen het advies van het agentschap voor infrastructuur wegen en verkeer dat een gunstig eindbesluit trekt. Aldus kan aangenomen worden dat er geen gegronde vrees bestaat voor overlast en onvoldoende parkeergelegenheid.

Ook het argument al zou de wijziging van bestemming naar een privé-club in strijd zijn met het gewestplan die het desbetreffende perceel inkleurt als landschappelijk waardevol agrarisch gebied kan niet worden weerhouden. Verzoekende partij herhaalt dat het pand is gelegen op een drukke gewestweg waar in een straal van 500 m rond de villa talloze commerciële activiteiten (die totaal geen uitstaans hebben met landbouw in ruime zin) zijn gevestigd, zoals onder andere : een restaurant, een elektrozaak, een frituur, een garage, een taverne, een aannemingsbedrijf, een bakker, een slager, enz.
DAT DIT MIDDEL ERNSTIG EN GEGROND IS”.

Beoordeling

15. Een middel bestaat uit de voldoende duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel, volgens de verzoekende partij, wordt geschonden. De verzoekende partij geeft te dezen geen omschrijving van de door haar geschonden geachte rechtsregel.

Het middel is onontvankelijk.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van zes mei 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Roger Stevens