**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK**

**Xe KAMER**

**A R R E S T**

**nr. 203.799 van 7 mei 2010**
**in de zaak A. 165.551/X-12.463.**

In zake: 1. Urbain PINXTEREN
2. Jeannine CINEGER
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Pascal Mallien
kantoor houdend te 2000 ANTWERPEN
Meir 24
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN

---

*I. Voorwerp van het beroep*

1. Het beroep, ingesteld op 29 augustus 2005, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 26 mei 2005 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen waarbij Urbain Pinxteren en Jeannine Cineger de vergunning wordt geweigerd voor het regulariseren en uitbreiden van een klein bedrijf op een perceel gelegen te Ranst, Herentalsebaan, kadastraal bekend sectie C, nr. 251/c.

*II. Verloop van de rechtspleging*

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

Adjunct-auditeur Sofie De Doncker heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende 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 18 december 2009.

Staatsraad Johan Bovin heeft verslag uitgebracht.

Auditeur Sofie De Doncker 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 partijen zijn sinds 15 april 1977 eigenaar van een huis met aanhorigheden gelegen te Ranst, Herentalsebaan, kadastraal bekend sectie C, nr. 251/c.

Het betrokken perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan Antwerpen gelegen in agrarisch gebied.

Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

4. De verzoekende partijen baten er een ouderlingentehuis uit, “Huize Millegem” genaamd.

Dit ouderlingentehuis is sinds 1 september 1991 erkend als rusthuis. Bij besluit van 5 november 2001 van de directeur-generaal van de administratie Gezin en Maatschappelijk Welzijn wordt het aantal erkende woongelegenheden van 8 op 10 gebracht.

5. Bij besluit van 22 augustus 1985 weigert de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen de door de verzoekende partijen gevraagde vergunning voor het verbouwen van een handelsruimte tot privé-opvanghuis voor bejaarden.

Dit besluit is gemotiveerd als volgt:

> “Overwegende dat het ingestelde onderzoek heeft uitgewezen dat door de verbouwing/uitbreiding van het betrokken gebouw de grondoppervlakte zou verdubbelen tot 632,6 m² met een bouwvolume van ongeveer 2.280 m³; dat de toekomstige bestemming namelijk bejaardentehuis, een veel intensievere bewoning van het betrokken gebied tot gevolg zal hebben; dat de

verbouwing/uitbreiding en de gebruikswijziging bijgevolg een niet geringe invloed zullen hebben op de onmiddellijke omgeving;

Overwegende bijgevolg dat door de uitvoering van de werken de door het gewestplan voorziene bestemming in het gedrang komt; dat de vergunning dan ook dient te worden geweigerd".

Bij besluit van 9 juni 1988 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen wordt de door de verzoekende partijen gevraagde vergunning voor het verbouwen van een handelsruimte tot privé-opvanghuis voor bejaarden andermaal geweigerd.

Dit weigeringsbesluit is gemotiveerd als volgt:

"Overwegende dat het ingestelde onderzoek heeft uitgewezen dat de verbouwing/uitbreiding van het betrokken gebouw aanleiding zou geven tot een zeer grote vermeerdering van de grondoppervlakte en van het bouwvolume; dat de toekomstige bestemming namelijk bejaardenhuis, een veel intensievere bewoning van het betrokken gebied tot gevolg zal hebben; dat de verbouwing/uitbreiding en de gebruikswijziging bijgevolg een niet geringe invloed zullen hebben op de onmiddellijke omgeving".

6. Op 31 januari 2003 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst een regularisatieaanvraag in "voor de uitbreiding van een klein bedrijf".

7. Tijdens het openbaar onderzoek worden geen bezwaren ingediend.

8. Op 16 juni 2003 verleent de afdeling Land een gunstig advies.

9. Op 19 augustus 2003 verleent de brandweer van de stad Lier een voorwaardelijk gunstig advies.

10. Bij besluit van 31 maart 2004 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst de gevraagde regularisatievergunning op grond van de volgende motieven:

"- In het dossier is niet aangetoond dat de uitbreiding het noodzakelijke gevolg is van één van de in artikel 145bis, §1, 4**/** van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18/5/1999 en latere wijzigingen genoemde decretale voorwaarden of wettelijke maatregelen.

- Er is ons geen vergunning bekend voor het gebouw en voor de functie van het gebouw".

11. Op 19 mei 2004 stelt de raadsman van de verzoekende partijen tegen dit weigeringsbesluit beroep in bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen.

12. Bij het thans bestreden besluit van 26 mei 2005 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen wordt het beroep van de verzoekende partijen niet ingewilligd en wordt dienvolgens de gevraagde vergunning geweigerd.

*IV. Ontvankelijkheid van het beroep*

*A. Belang*

*Standpunt van de partijen*

13.1. De verzoekende partijen zetten in het verzoekschrift hun belang bij het beroep uiteen als volgt:

> "Verzoekende partijen hebben een persoonlijk, rechtstreeks, actueel, geoorloofd en materieel belang bij de vernietiging van het aangevochten besluit.
>
> Verzoekende partijen zijn immers eigenaars van het onroerend goed waarvoor de regularisatievergunning werd aangevraagd.
>
> Overeenkomstig het bijgevoegd stavingstuk 9, met name authentieke aankoopakte van notaris René VAN KERKHOVEN dd. 15 april 1977, kan het eigendomsrecht van verzoekers in nietigverklaring als volgt omschreven worden:
>
> > 'Een huis met aanhorigheden op en met grond gelegen te Ranst, Herentalsebaan 18 (thans 12), gekadastreerd sectie C nr., 252/B, 251/B en delen van 250/A en 249'.
>
> Over het belang van verzoekende partijen kan derhalve niet geredetwist worden met betrekking tot het aanvechten van het besluit van de bestendige deputatie van de Provincieraad Antwerpen van 26 mei 2005".

13.2. De verwerende partij werpt een exceptie van niet-ontvankelijkheid op wegens gebrek aan het vereiste belang.

Zij zet deze exceptie uiteen als volgt:

> "Het verzoekschrift wijdt een klein stukje aan het belang. Enkel het eigendomsrecht wordt belicht (...).
>
> Dit is echter onvoldoende. Uit het verdere verweer zal blijken dat verzoeker geen belang heeft bij de vordering tot vernietiging van het besluit van 26 mei 2005 tot weigering van de vergunning tot het regulariseren en uitbreiden van een klein bedrijf op een terrein, gelegen te Ranst, Herentalsebaan 12, sectie C, nr. 251 C.

Het belang is het voordeel dat de verzoeker verwacht uit het verdwijnen van de schade die voor hem is ontstaan uit de bestreden beslissing, welke verdwijning het verhoopte gevolg is van de gevorderde vernietiging (...).

Wat verzoeker in eerste instantie nastreeft, is minstens de vergunning tot functiewijziging die niet zou verkregen zijn omdat verweerster geen rekening heeft gehouden met de memorie van 24 mei 2005. Dit is ten stelligste tegen te spreken, zoals verder blijkt (middel 1). De Bestendige Deputatie is van oordeel dat de gegevens, aangereikt in die memorie, net aantonen dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 145 bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening én dat het volumineus (1899 m³) zonevreemd gebouw in het nog redelijk open agrarisch gebied de goede ruimtelijke ordening schaadt.

Bovendien is de discussie aangaande de schending van artikel 9 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 1993 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen buiten de geëigende bestemmingszone (middel 2), inhoudloos. Het bestreden besluit houdt op dit vlak niets anders in dan wat verzoeker voorhoudt.

Een verzoeker heeft slechts belang bij een procedure bij de Raad van State indien hij ook belang heeft bij elk van de ingeroepen middelen (...). Dit is hier duidelijk niet het geval".

13.3. In de memorie van wederantwoord stellen de verzoekende partijen:

"Het belang van verzoekende partijen wordt door de verwerende partij betwist.

Verwerende partij stelt dat verzoekende partijen onvoldoende aangetoond hebben dat ze een voordeel hebben bij het instellen van de vernietigingsprocedure.

Met het bestreden besluit wordt aan de verzoekende partijen regularisatie en uitbreiding van hun klein bedrijf geweigerd.

De vernietiging van de bestreden beslissing dient aan de verzoekende partijen enig voordeel te verschaffen, een nuttig effect te sorteren. Het belang wordt derhalve ook bepaald door de gevolgen van de gevorderde vernietiging. Het nuttig effect wordt niet alleen bepaald door de vernietiging op zichzelf maar ook door de met het dictum onverbrekelijk verbonden motieven (...).

Verzoekende partijen hebben belang en dus ook voordeel bij de vernietiging van de weigering van de regularisatie en uitbreiding als gevolg waarvan verzoekende partijen mogelijkerwijs alsnog de gevraagde vergunning zouden kunnen krijgen.

Immers elk ingeroepen middel door verzoekende partijen strekt ertoe om alsnog eventueel de regularisatie te verkrijgen op basis van correcte gegevens en de juiste motieven, de vaststelling van de functiewijzing en het artikel 145bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

Verwerende partij stelt ten onrechte vast dat de bestendige deputatie van oordeel is dat de gegevens aangereikt in de memorie van 24 mei 2005 van verzoekende partijen, net aantonen dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 145bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en er derhalve geen belang meer is voor een annulatiecontentieux...

Allereerst dient vastgesteld te worden dat het bestreden besluit geenszins gegevens uit deze memorie van 24 mei 2005 gebruikt om de

weigeringsbeslissing te motiveren en te ondersteunen; het bestreden besluit doet alsof er geen memorie bestaat van 24 mei 2005 !

Bovendien loopt hiermee verwerende partij vooruit op de gevolgen die een vernietigingsarrest op het administratief vlak zou kunnen hebben. Met deze toetssteen geenszins aangetoond dat verzoekende partijen geen belang hebben (...).

Een dergelijke redenering zou tot gevolg hebben dat de Raad van State allereerst zou moeten onderzoeken, ten gronde, of een wetsartikel al dan niet correct werd toegepast door een administratieve overheid.

Wanneer het wel correct zou zijn toegepast, weze het met een gebrekkige motivatie, zou men geen belang hebben om dit middel in te roepen (sic).

De bewering van verwerende partij dat verzoekende partijen geen belang zouden hebben bij de ingeroepen middelen, kan dan ook niet gevolg worden. Verzoekende partijen herbevestigen hun persoonlijk, rechtstreeks, actueel, geoorloofd en materieel belang.

Verzoekende partijen zijn immers eigenaars - tot op de dag van vandaag - van het onroerend goed te Ranst, Herentalsebaan 12, sectie C, nr. 251/C, waar het rusthuis 'Huize Millegem' is gevestigd... waarvoor de regularisatievergunning werd aangevraagd".

*Beoordeling*

13.4. De verwerende partij werpt op dat de verzoekende partij slechts belang heeft bij een procedure voor de Raad van State indien zij ook belang heeft bij elk van de ingeroepen middelen en dat dit te dezen niet het geval is.

13.5. Als zodanig valt het onderzoek van de exceptie samen met het onderzoek van de middelen.

De exceptie wordt verworpen.

*B. Exceptio obscuri libelli*

*Standpunt van de partijen*

13.6. In de memorie van antwoord werpt de verwerende partij een exceptio obscuri libelli op, die zij uiteenzet als volgt:

"Onder middel moet worden verstaan de voldoende duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop die regel door de bestreden rechtshandeling wordt geschonden (...).
De uiteenzetting van de middelen is een wezenlijk onderdeel van het verzoekschrift, aangezien ze de verwerende partij in staat stelt zich te verdedigen ten aanzien van de grieven van verzoeker en ze de Raad van State in staat stelt de gegrondheid van die grieven te onderzoeken.

Uit de bespreking van middel 2 zal blijken dat dit dermate uiteengezet is, dat het niet anders kan beschouwd worden dan als onderdeel van middel 1. Middel 3 is veeleer in de uiteenzetting aangetast door een intrinsieke tegenstelling. Bovendien wordt met dit derde middel, zoals verder blijkt,

betwist dat artikel 145 bis, § 1 niet van toepassing is, terwijl dit nergens in het bestreden besluit wordt gezegd.
Ten aanzien van deze onduidelijkheden wordt de exceptio obscuri libelli opgeworpen (...)".

13.7. In hun memorie van wederantwoord repliceren de verzoekende partijen:

"Door verzoekende partijen werd steeds duidelijk aangegeven welke rechtsregels overtreden werden en werd een toelichting over de wijze waarop deze geschonden zijn verschaft.

Het is aan verzoekende partijen toegelaten om twee verschillende middelen in (te) roepen die weliswaar gedeeltelijk op dezelfde wijze geschonden werden door verwerende partij maar op andere rechtsregels betrekking hadden. Verzoekende partijen achten het raadzaam om te opteren voor duidelijk twee van elkaar gescheiden middelen.

Eveneens werd ten onrechte door de verwerende partij gesteld dat er in het derde middel een intrinsieke tegenstelling zou zijn. Hiervoor verwijzen verzoekende partijen naar de uiteenzetting bij het derde middel in hun verzoekschrift tot vernietiging en onderhavige memorie van wederantwoord (...).

Uw Raad zal bovendien vaststellen dat de uiteenzetting van de middelen in het verzoekschrift tot vernietiging de verwerende partij voldoende duidelijk heeft geïnformeerd over de juiste toedracht van elk middel aangezien de verwerende partij zich naar behoren heeft verdedigd op elk van deze middelen.

Uw Raad dient immers bij de beoordeling van de ingeroepen 'exceptio obscuri libelli' rekening te houden met de wijze waarop het middel door de verwerende partij werd begrepen en haar heeft toegelaten verweer te voeren. Uit de memorie van antwoord van verwerende partij (...) blijkt duidelijk dat verwerende partij de betrokken middelen voldoende heeft begrepen derwijze dat haar rechten van verdediging geenszins geschonden zijn

(...)

Derhalve dient het inroepen van de exceptio obscuri libelli afgewezen te worden en de ontvankelijkheid van de middelen vastgesteld te worden".

*Beoordeling*

13.8. Volgens de verwerende partij zijn de middelen onvoldoende duidelijk uiteengezet, reden waarom zij de exceptio obscuri libelli inroept.

13.9. Als zodanig valt het onderzoek van deze exceptie samen met het onderzoek van de middelen.

De exceptie wordt verworpen.

*V. Onderzoek van de middelen*

*A. Derde middel*

*Uiteenzetting van het middel*

14.1. In een derde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 145bis, § 1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO), alsmede de daaraan te verbinden schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Zij zetten dit middel uiteen als volgt:

> "4.3.1. Algemeen
> Overeenkomstig de bepalingen van artikel 145bis van het decreet van 18 mei 1999, houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, vormen de geldende bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen en de algemene plannen van aanleg op zichzelf geen weigeringgrond bij de beoordeling door de vergunningverlenende overheid, van aanvragen tot verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande gebouwen voorzover voldaan is aan bepaalde voorwaarden. Deze uitzonderingsbepaling geldt o.a. indien de aanvraag betrekking heeft op:
> 1/ het verbouwen van een bestaand gebouw binnen het bestaande bouwvolume.
> (...)
> 4/ het uitbreiden van een bestaand gebouw, niet zijnde woningbouw, met een gebouw of een vaste inrichting, op voorwaarde dat de uitbreiding het noodzakelijke gevolg is van overeenkomstig het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning voorgeschreven algemene, sectoriële of bijzondere voorwaarden, strekkende tot het bevorderen van de kwaliteit van het leefmilieu, of het noodzakelijk gevolg van een voorwaarde die betrekking heeft op de gezondheid van de mens opgelegd na advies van de bevoegde administratie naar aanleiding van een vergunning verleend in het kader van dat decreet, of het noodzakelijk gevolg van maatregelen voorgeschreven door de sociale inspecteurs die bevoegd zijn in het kader van de wet van 16 november 1972 betreffende de arbeidsinspectie, of het noodzakelijk gevolg van maatregelen voorgeschreven in het kader van de wet van 2 april 1971 betreffende de bestrijding van voor planten en plantaardige producten schadelijke organismen, in het kader van de wet van 24 maart 1987 betreffende de dierengezondheid, of in het kader van de wet van 14 augustus 1986 betreffende de bescherming en het welzijn der dieren;
> (...)
> 6/ het uitbreiden van een bestaande woning: de uitbreiding kan, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch een geheel mee vormen, slecht leiden tot een maximaal bouwvolume van 850m³; deze uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100% echter niet overschrijden. De Vlaamse regering kan hiervoor nadere regels vaststellen.

De mogelijkheden, vermeld in het eerste lid, 1/ tot en met 6/, geldt enkel indien voldaan is aan volgende voorwaarden:

a) de woning of het gebouw is op het moment van de vergunningsaanvraag niet verkrot; woningen of gebouwen worden beschouwd als verkrot als ze niet voldoen aan de elementaire eisen van stabiliteit op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen;
b) de woning of het gebouw is hoofdzakelijk vergund of wordt geacht vergund te zijn, ook wat de functie betreft;
c) het volume van de herbouwde woning blijft beperkt tot 1.000 m³, indien het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, en het aantal woongelegenheden blijft, is bovendien, zowel bij verbouwen, herbouwen als uitbreiden, beperkt tot het bestaande aantal;
d) voor inrichting in gebouwen, niet zijnde woningbouw, waarvoor een milieuvergunning vereist is overeenkomstig het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, is bovendien voldaan aan de volgend(e) voorwaarden:
   - op het moment van de vergunningsaanvraag beschikt de aanvrager over de nodige milieuvergunning voor de uitbating;
   - het gebouw werd uitgebaat in de loop van het jaar voorafgaand aan de vergunningsaanvraag; in het geval van herbouwen volgens het eerste lid, 2/ dateren de activiteiten in het gebouw van voor 17 juli 1984 en is de milieuvergunning nog geldig voor een periode van minstens 10 jaar op het ogenblik van het indienen van deze aanvraag.

4.3.2. Bespreking middel

Het bestreden besluit stelt het volgende vast:

> 'De aanvraag voldoet echter niet aan de bepalingen van artikel 145bis van vernoemd decreet.
>
> Er van uitgaande dat de functiewijziging zich eerst heeft voorgedaan in de betrokken doening, waarna het ouderlingentehuis werd uitgebreid, wordt vastgesteld dat beroeper op geen enkel ogenblik aantoont dat de te regulariseren uitbreiding van het betrokken bedrijf, met name een ouderlingentehuis het noodzakelijk gevolg is van een van de in artikel 145bis §1, 4/ genoemde decretale voorwaarden of wettelijke maatregelen.
>
> Wanneer men er van zou uitgaan dat eerst de woning werd uitgebreid en pas later de functiewijziging naar bejaardentehuis plaatsvond, wordt vastgesteld dat de aanvraag niet voldoet aan de beperking tot het maximaal volume van 850 m³, aangezien uit het statistisch formulier blijkt dat het totale volume 1.899 m³ bedraagt.
>
> De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemming.'

Het aangevochten besluit stelt ten onrechte vast dat artikel 145bis, §1, 4/ van het D.RO. niet van toepassing is omdat verzoekende partij op geen enkel ogenblik aangetoond heeft dat de uitbreiding het noodzakelijk gevolg is van een decretale voorwaarde.

De betreffende uitbreiding is steeds geruggensteund op grond van de Vlaamse decreten inzake voorzieningen voor bejaarden, gecoördineerd op 18 december 1991, gewijzigd bij decreten van 23 februari 1994, 15 juli 1997 en 14 juli 1998. Dit werd reeds gesteld in het verzoekschrift in administratief beroep van verzoekende partij dd. 19 mei 2004 (...) en nogmaals aangehaald in memorie naar aanleiding van de hoorzitting (...).

De dienst administratie Gezin en Maatschappelijk welzijn stelt vast dat het rusthuis verder mocht uitgebouwd worden, doch er kwamen steeds meer en stringentere voorwaarden met betrekking tot de veiligheidsnormen voor service flatgebouwen, onder andere het besluit van de Vlaamse Regering van 4 november 1987 en 15 maart 1989. (...)

Deze vereisten dat er een afzonderlijk trappengebouw werd voorzien, afgesloten met branddeur RF 1/2 H.

Betreffend trappenhuis maakt het voorwerp uit van de laatste stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

Naar aanleiding van het verslag van de brandweer te Lier dd. 19 augustus 2003 (...) werd de architect Bert MULLER gevraagd om de plannen verder te detailleren, rekening houdende met de opmerkingen van de brandweer.

Als dusdanig wordt gepreciseerd:

- de veilig vastgehechte leuning met betrekking tot de binnentrap;
- de compartimentering tussen het trappenhuis en de overige woning met RF 1/2 H deuren;
- de doorsnede van de veranda.

Art. 145bis § 1, punt 4 van D.R.O. stelt dat een bestaand gebouw kan worden uitgebreid op voorwaarde dat de uitbreiding een noodzakelijk gevolg is van onder andere 'een voorwaarde die betrekking heeft op de gezondheid van de mens opgelegd na advies van de bevoegde administratie en naar aanleiding van de vergunning verleend in het kader van dat decreet'.

Het begrip 'dat decreet' verwijst niet enkel naar het laatste milieuvergunningsdecreet van 28 juni 1985. Het kan ook betrekking hebben op:

- het toenmalig decreet van 5 maart 1985 houdende de erkenning en subsidiëring van voorzieningen voor bejaarden, aangevuld door besluiten van de Vlaamse Executieve van 10 juli en 17 juli 1985;
- het daaropvolgend coördinatiedecreet inzake voorzieningen voor bejaarden dd. 18 december 1991;
- de daaropvolgende wijzigingen aan betreffend decreet op 23 februari 1994, 15 juli 1997 en 14 juli 1998;
- de daaropvolgende wijzigingen aan het besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 1985 bij besluit van de Vlaamse Regering van 17 april 1991, 18 december 1998 en 28 januari 2000;
- de daaropvolgende wijziging aan het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 1985 bij besluit van de Vlaamse Regering van 17 april 1991 en 18 december 1998.

In dat kader is het belangrijk vast te stellen dat de brandweer van de stad Lier in haar verslag van 19 augustus 2003 uitdrukkelijk rekening houdt de veiligheidsnormen voor rustoorden ten gunste van bejaarden, waarvan de oorsprong dateert van het KB van 12 maart 1974.

Het oorspronkelijk houden van een ouderlingentehuis in de bestaande hoeve met aanhorigheden was niet meer aanvaardbaar overeenkomstig bovenvermelde wetgeving in de loop der jaren.

Betreffende wetgeving is voorzien in het kader van de 'gezondheid van de mens'.

Als dusdanig verleent art. 145bis § 1, punt 4 van het Vlaams decreet organisatie ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 thans het kader om de bovenvermelde uitbreidingen te regulariseren.

De uitzonderingsbepalingen, vermeld in art. 145bis § 1 met betrekking tot de mogelijkheden vermeld in het eerste lid, 1/ tot en met 6/, vinden echter geen toepassing daar het slechts betrekking heeft op enerzijds woningbouw en anderzijds inrichtingen en gebouwen waarvoor een milieuvergunning vereist is.

In casu gaat het om een vaste inrichting, een ouderlingentehuis, die geen milieuvergunning vereist, maar wel erkenningen overeenkomstig de decreten inzake voorziening van bejaarden, gecoördineerd op 18 december 1991.

Ten titel van overvloede kan worden beklemtoond dat verzoekers het verworven onroerend goed dd. 15 april 1977 steeds hebben benut als ouderlingentehuis en de vervolgens te regulariseren verbouwingen telkens te

wijten zijn aan de strenger en strenger wordende voorwaarden voor erkenning met betrekking tot bejaardentehuizen.

Vóór de combinatie van de functiewijziging en betreffende regularisatie overeenkomstig art. 145bis § 2, gevoegd bij het decreet van het Vlaams Parlement van 28 november 2003, diende er wel een verklaring te worden ondertekend, waarbij verdere uitbreiding wordt uitgesloten gedurende een periode van tien jaar.

Dit is echter niet van toepassing voor minder ingrijpende verbouwingen zoals het beperkt toevoegen van raam- en deuropeningen, het aanbrengen van uithangborden, het uitvoeren van niet-constructieve verbouwingen.

Hierdoor kan besloten worden dat aan de voorwaarden van artikel 145bis, §1, punt 4 van het D.R.O. is voldaan waardoor de vergunning voor uitbreiding kon afgeleverd worden.

Aangaande de verenigbaarheid met omgeving wordt verwezen naar punt 4.1.2. schending van motiveringsplicht".

*Beoordeling*

14.2. De verwerende partij werpt op dat het middel allerminst duidelijk is, nu enerzijds wordt betwist dat artikel 145bis, § 1 DRO niet van toepassing is, terwijl anderzijds wordt gesteld dat de uitzonderingsbepalingen vermeld in datzelfde artikel niet van toepassing zijn op de aanvraag. Volgens de verwerende partij voldoet het middel derhalve niet aan het toentertijd geldende artikel 2, §1, 2/ van het algemeen procedurereglement en is het niet ontvankelijk obscuri libelli.

Er dient te worden vastgesteld dat de verwerende partij, zij het in ondergeschikte orde, er in is geslaagd het middel vrij omstandig te beantwoorden. Hieruit blijkt dat zij in haar rechten van verweer niet werd geschaad. Gelet op de wijze waarop het middel is uiteengezet, wordt dit ter vrijwaring van de rechten van verdediging beoordeeld zoals de verwerende partij het heeft begrepen.

De exceptie wordt verworpen.

14.3. De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd. In de akte moeten de juridische en feitelijke overwegingen worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen en deze moeten afdoende zijn. Artikel 6 van dezelfde wet bepaalt dat deze "slechts van toepassing (is) op de bijzondere regelingen waarbij de uitdrukkelijke motivering van bepaalde bestuurshandelingen is voorgeschreven, in zoverre deze regelingen minder strenge verplichtingen opleggen". Uit een en ander volgt dat op

het vlak van de motiveringsverplichting, de voormelde wet van 29 juli 1991 een wet van suppletoire aard is.

Artikel 53, § 3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet), legt aan de bestendige deputatie en aan de Vlaamse regering, wanneer zij in beroep uitspraak doen over bouw- en verkavelingsaanvragen, een motiveringsverplichting op die niet minder streng is dan deze voorgeschreven bij de voormelde wet van 29 juli 1991. Bijgevolg vallen deze beslissingen niet onder de toepassing van de laatstgenoemde wet.

Uit wat voorafgaat volgt dat de ingeroepen schending van de formele motiveringsverplichting geacht moet worden te zijn afgeleid uit de schending van artikel 53, § 3 van het gecoördineerde decreet.

14.4. Krachtens artikel 2, § 1 van het gecoördineerde decreet hebben alle voorschriften van de plannen van aanleg dezelfde bindende en verordenende kracht, blijven zij gelden totdat zij door andere plannen kunnen worden vervangen na een herziening en mag er alleen van worden afgeweken in de gevallen en in de vormen door dit decreet bepaald.

14.5. De verzoekende partijen betwisten niet dat het betrokken bouwwerk is gelegen in agrarisch gebied en dat de aanvraag onverenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften die gelden voor agrarische gebieden.

14.6. De verzoekende partijen stellen evenwel dat de verwerende partij ten onrechte heeft geoordeeld dat de aanvraag niet beantwoordt aan de voorwaarden vervat in artikel 145bis, § 1, 4/ DRO.

Het toentertijd geldende artikel 145bis, §1, 4/ DRO luidt als volgt:

> "§1. Voorzover voldaan is aan de voorwaarden in deze paragraaf, vormen de geldende bestemmingsvoorschriften van de gewestplannen en de algemene plannen van aanleg op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling, door de vergunningsverlenende overheid, van aanvragen tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot bestaande gebouwen of bestaande constructies. Deze uitzonderingsbepaling geldt slechts indien de aanvraag betrekking heeft op:
>
> (...)
>
> 4/ het uitbreiden van een bestaand gebouw, niet zijnde woningbouw, met een gebouw of een vaste inrichting, op voorwaarde dat de uitbreiding het noodzakelijke gevolg is van overeenkomstig het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning voorgeschreven algemene, sectoriële of bijzondere voorwaarden, strekkende tot het bevorderen van de kwaliteit van het leefmilieu, of het noodzakelijk gevolg van een voorwaarde die betrekking heeft op de gezondheid van de mens opgelegd na advies van

de bevoegde administratie naar aanleiding van een vergunning verleend in het kader van dat decreet, of het noodzakelijk gevolg van maatregelen voorgeschreven door de sociale inspecteurs die bevoegd zijn in het kader van de wet van 16 november 1972 betreffende de arbeidsinspectie, of het noodzakelijk gevolg van maatregelen voorgeschreven in het kader van de wet van 2 april 1971 betreffende de bestrijding van voor planten en plantaardige producten schadelijke organismen, in het kader van de wet van 24 maart 1987 betreffende de dierengezondheid, of in het kader van de wet van 14 augustus 1986 betreffende de bescherming en het welzijn der dieren".

14.7. Het bestreden besluit is, wat de toepassing van artikel 145bis DRO betreft, gemotiveerd als volgt:

> "De aanvraag voldoet echter niet aan de bepalingen van artikel 145bis van voornoemd decreet.
> Er van uitgaande dat de functiewijziging zich eerst heeft voorgedaan in de betrokken doening, waarna het ouderlingentehuis werd uitgebreid, wordt vastgesteld dat beroeper op geen enkel ogenblik aantoont dat de te regulariseren uitbreiding van het betrokken bedrijf, met name een ouderlingentehuis het noodzakelijk gevolg is van één van de in artikel 145bis § 1, 4/ genoemde decretale voorwaarden of wettelijke maatregelen.
> Wanneer men er van zou uitgaan dat eerst de woning werd uitgebreid en pas later de functiewijziging naar bejaardentehuis plaatsvond, wordt vastgesteld dat de aanvraag niet voldoet aan de beperking tot het maximaal volume van 850m³, aangezien uit het statistisch formulier blijkt dat het totale volume 1.899m³ bedraagt.
> De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemming".

14.8. De verzoekende partijen stellen dat met de zinsnede in artikel 145bis, §1, 4/ DRO, meer bepaald "op voorwaarde dat de uitbreiding het noodzakelijke gevolg is van overeenkomstig het decreet van 28 juni 1985", niet enkel het decreet van 28 juni 1985 wordt bedoeld, doch ook alle andere decreten met het oog op de gezondheid van de mens. Vervolgens sommen zij een aantal decreten op in verband met de erkenning van voorzieningen voor bejaarden.

14.9. Artikel 145bis DRO is een uitzonderingsbepaling en dient als zodanig strikt geïnterpreteerd te worden. In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partijen voorhouden geldt de uitzonderingsbepaling van artikel 145bis, §1, 4/ DRO uitsluitend voor de in deze bepaling vermelde decreten en niet voor andere decreten met het oog op de "gezondheid van de mens" zoals door de verzoekende partijen wordt voorgehouden.

De overige argumenten van de verzoekende partijen doen aan de voormelde vaststelling geen afbreuk.

Het middel is niet gegrond.

*B. Tweede middel*

*Uiteenzetting van het middel*

14.10. In een tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 145bis, § 2 DRO, van artikel 9 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone, alsmede de daaraan te verbinden schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Zij zetten dit middel uiteen als volgt:

> "4.2.1.
>
> Het bestreden besluit van de bestendige deputatie van de Provincieraad Antwerpen bevat de volgende motieven op grond waarvan de aanvraag niet verenigbaar wordt geacht met de bepalingen van artikel 145bis van D.R.O.:
>
> > 'De aanvraag voldoet echter niet aan de bepalingen van artikel 145bis van voornoemd decreet.
> >
> > Uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening is de aanvraag eveneens niet aanvaardbaar. Een dergelijk volumineus, zonevreemd gebouw, gelegen in een nog redelijk open agrarisch landschap, schaadt de goede ruimtelijke ordening.'
>
> Het artikel 145bis, §2 van D.R.O. voorziet uitdrukkelijk dat er een nieuwe functie kan verleend worden aan een gebouw dat afwijkt van de voorschriften van het gewestplan onder voorwaarden bepaald in het artikel 145bis, §2 D.R.O. De Vlaamse Regering diende echter nadere regels vast te leggen voor de wijziging van het gebruik. Dit geschiedde bij besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003.
>
> Overeenkomstig de bepalingen van artikel 9 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone, kan met toepassing van artikel 145bis, §2, van het decreet een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie 'landbouw in de ruime zin', voor zover aan de volgende voorwaarden is voldaan:
>
> 1/ het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een agrarisch gebied in de ruime zin;
>
> 2/ de nieuwe functie heeft betrekking op een paardenhouderij, een manege, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij of een instelling waar hulpbehoevenden al dan niet tijdelijk verblijven en landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen.
>
> Naar aanleiding van de hoorzitting werd door verzoekende partij een memorie naar aanleiding van de hoorzitting ingediend dd. 24 mei 2005 (...) waarin aangehaald werd dat voldaan werd aan het artikel 145bis, §2 van het D.R.O. (...)
>
> Hierin werd onder meer het volgende gesteld:
>
> > 'Het voorhanden zijn van deze criteria moge blijken uit:

- het meegedeeld kort verslag van MER-deskundige en landbouwingenieur Gert VAN de GENACHTE, naar aanleiding van een terreinbezoek zoals onder het punt 1.1. reeds geciteerd (...);
- het schrijven van de behandelende geneesheer, Dr. J. CEULEMANS, dd. 15 juni 2004 (...).

Het begrip 'rustboerderij' is thans een volkomen ingeburgerd begrip in overeenstemming met de bovenvermelde wettelijke bepalingen die dergelijke functiewijziging toelaten.

In het laatste gemeenteblad van Schilde en 's Gravenwezel wordt er hiernaar verwezen en wordt er aangezet om over te gaan tot dergelijke 'rustboerderijen' met een daarvoor bijzonder opgerichte VZW (...).

Het verleden is waard wat het waard was. Ten tijde van de geweigerde stedenbouwkundige vergunningen anno 1985, 1988 en 1989 was er een discrepantie in de wetgeving die niet kon worden overbrugd.

Thans kan dit wel, op zijn minst wat betreft de functiewijziging.

De jarenlange tweeslachtigheid in hoofde van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap dient thans te worden overbrugd door op zijn minst de functiewijziging te vergunnen overeenkomstig bovenvermelde bepalingen.'

Nergens in het bestreden besluit werd aangehaald dat deze voorwaarden zoals weergegeven in onder meer de memorie niet voorhanden zijn. Het bestreden besluit haalt nergens aan, aan welke opgelegde voorwaarden van artikel 145bis, §2 D.R.O. niet voldaan zou zijn. Hierdoor is het bestreden besluit in rechte niet voldoende gemotiveerd en schendt het artikel 145bis, §2 van het D.R.O. en het artikel 9 van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003.

4.2.2.

Een van de voorwaarden van het artikel 145bis §2 van D.R.O. is dat de goede ruimtelijke ordening niet geschaad wordt. Volgens V. DE ROECK, 'Plannen van aanleg', in Zakboekje Ruimtelijke Ordening, ed. 2005, pag. 389 dient de motivering de volgende aspecten te bevatten:

- de invloed van het nieuwe gebruik, wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers van het gebouw;
- de invloed van het nieuw gebruik op het mobiliteitsaspect;
- de relatie van het nieuwe gebruik met de in de omgeving aanwezige functies;
- de relatie van het nieuwe gebruik met de in de omgeving vastgestelde bestemmingen;
- het als dan niet bouwfysisch geschikt zijn voor het nieuwe gebruik.

De bestendige deputatie van de Provincieraad Antwerpen stelt dienaangaande het volgende vast:

'Uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening is de aanvraag eveneens niet aanvaardbaar. Een dergelijk volumineus, zonevreemd gebouw, gelegen in een nog redelijk open agrarisch landschap, schaadt de goede ruimtelijke ordening'

De onmiddellijke omgeving van de boerderij is echter steeds in stand gehouden daar dit juist de aantrekkingskracht was van betreffend ouderlingentehuis voor gepensioneerde landbouwers.

Het sociaal aspect van de koppeling ouderling / landbouw wordt zelfs versterkt door het reeds aanwezig zijn van een dagopvangcentrum 'Leef', schuins aan de overkant van de straat.

De Bestendige Deputatie van de Provincieraad Antwerpen gaat nergens in op één van deze voormelde aspecten. Ze weigert de vergunning enkel om reden dat het hier gaat om een volumineus gebouw dat de nog redelijk open ruimte schaadt.

Er wordt in de memorie naar aanleiding van de hoorzitting het volgende weergegeven:

- de activiteiten met bejaarden tasten op geen enkele wijze de structuur van het landbouwgebied aan.
- De ligging van het historisch gegroeid rusthuis in landbouwgebied is belangrijk voor de bejaarde land- en tuinbouwers.
- Aan de overkant van de straat is een dagopvangcentrum voor gehandicapten 'Leef' en een boerderij
- Het rusthuis heeft een capaciteit voor tien bejaarden die perfect past in de omgeving.

Nergens worden deze aspecten in het aangevochten besluit aangehaald of gemotiveerd weerlegd.

Zoals reeds uitvoerig besproken bij het eerste middel onder punt 4.1.2. is het besluit dienaangaande niet afdoende gemotiveerd".

*Beoordeling*

14.11. Om de redenen hiervoor uiteengezet onder randnummer 14.3, dient de ingeroepen schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen geacht te worden te zijn afgeleid uit de schending van artikel 53, § 3 van het gecoördineerde decreet.

14.12. Het toentertijd geldende artikel 145bis, § 2 DRO bepaalt onder meer:

"§ 2. De vergunningverlenende overheid mag, 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 90, § 1, eerste lid, 6/, alleen afwijken 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 gebouw voor zover deze wijziging is opgesomd in een door de Vlaamse regering vast te leggen lijst.

De Vlaamse regering kan nadere regels vaststellen voor deze wijzigingen van gebruik.

(...)".

Bij besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone, stelt de Vlaamse regering de door haar vast te leggen lijst vast.

14.13. Het bestreden besluit is, wat betreft de toepassing van artikel 145bis, § 2 DRO, gemotiveerd als volgt:

> "Overeenkomstig de bepalingen van artikel 9 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone, kan met toepassing van artikel 145bis, §2 van het decreet een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex van de hoofdfunctie 'landbouw in de ruime zin', voor zover aan de volgende voorwaarden is voldaan :
> 1/ het gebouw of gebouwencomplex is gelegen in een agrarisch gebied in de ruime zin;
> 2/ de nieuwe functie heeft betrekking op een paardenhouderij, een manège, een dierenasiel, een dierenpension, een dierenartsenpraktijk, een tuinaanlegbedrijf, een kinderboerderij of een instelling waar hulpbehoevenden al dan niet tijdelijk verblijven en landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen.
> De aanvraag voldoet aan deze laatste bepalingen".

14.14. In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partijen voorhouden, overweegt het bestreden besluit derhalve dat de aanvraag van de verzoekende partijen voldoet aan artikel 145bis, §2 DRO en artikel 9 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 november 2003 tot bepaling van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone.

14.15. Het tweede middel kan niet tot de nietigverklaring van de bestreden beslissing leiden.

*C. Eerste middel*

*Uiteenzetting van het middel*

14.16. In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het redelijkheidsbeginsel.

Zij zetten dit middel uiteen als volgt:

> "4.1.1. Algemeen
> Overeenkomstig artikel 2 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen moeten de bestuurshandelingen van de administratieve overheden uitdrukkelijk worden gemotiveerd.

Overeenkomstig artikel 3 van deze wet moet de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en moet deze motivering tevens afdoende zijn.

Vermits Uw Raad haar beoordeling van de eisen van de plaatselijk aanleg of goede ruimtelijke ordening niet vermag in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid; dat zij in de uitvoering van haar wettigheidstoezicht enkel bevoegd is na te gaan of de bevoegde overheid bij het verlenen of het weigeren van de vergunning is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of de bevoegde overheid deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de functiewijziging en uitbreiding overeenkomstig de bij de aanvraag gevoegde plannen al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede plaatselijke aanleg of een behoorlijke ruimtelijke ordening, dient de motiveringsplicht bijzonder ernstig te worden onderzocht - vervolgens getoetst aan het redelijkheidsbeginsel.

In eerste instantie zal worden opgemerkt dat het omstreden besluit enkel stelt dat een dergelijk volumineus zonevreemd gebouw, gelegen in nog redelijk open landschap, de goede ruimtelijke ordening schaadt... in weerwil van de juiste feitelijke omgeving en de dienaangaande gevoerde argumentatie, nog laatst op de hoorzitting voor het nemen van een beslissing door de Bestendige Deputatie.

4.1.2. Schending van de uitdrukkelijke motivering

Volgens vaste rechtspraak van uw Raad van State impliceert het naleven van de motiveringsplicht onder meer ook dat de motivering feitelijk correct is, dat ze niet tegenstrijdig is, dat ze voldoende duidelijk, precies en onderbouwd is.

In het aangevochten besluit van 26 mei 2005 wordt het volgende gesteld:

> ‘Uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening is de aanvraag eveneens niet aanvaardbaar. Een dergelijk volumineus, zonevreemd gebouw, gelegen in een nog redelijk open agrarisch landschap, schaadt de goede ruimtelijke ordening.’

De bestendige deputatie van de Provincieraad Antwerpen heeft in haar beslissing geen rekening gehouden met de opgestelde memorie naar aanleiding van de hoorzitting van 24 mei 2005 door verzoekende partij (...) waarin uitdrukkelijk omtrent de verenigbaarheid met de ruimtelijke ordening het volgende gesteld wordt:

> ‘Onder geen enkel beding kan worden ingegaan op het voorgesteld deel III in het verslag en voorstel MDG/16.
>
> Dienaangaande wordt er verwezen naar het gunstig advies van de gemeente Ranst zelf en zelfs van de afdeling Land.
>
> Desbetreffend wordt er ook geruggensteund op het kort verslag van MER-deskundige landbouwingenieur Gert VAN de GENACHTE. Hij geeft de volgende omschrijving :
>
> ‘Huize Millegem biedt een rustige laatste dag aan meerdere bejaarde land- en tuinbouwers uit de omgeving. Het activiteitenprogramma van de bejaarden is dan ook afgestemd op dit landbouwverleden en op de landbouwactiviteiten rondom het rusthuis.
>
> Huize Millegem is dan ook gunstig gelegen in het ‘agrarisch gebied’ op de grens van een duidelijke enclave met functie hobbylandbouw (ten zuiden) en uitgestrekt beroepslandbouwgebied (ten noorden). Op onderstaande kaart, die gebaseerd is op de gegevens van de mestbank, is dit duidelijk weergegeven.
>
> De mogelijkheden om bejaarde landbouwers (en andere bejaarden) maximaal te laten genieten van de agrarische bedrijvigheid worden door het rusthuis maximaal uitgeput, ook al wordt het merendeel der landbouwactiviteiten en hobbylandbouw bedreven door derden. Met deze derden (beroepslandbouwers en hobbyisten) worden de nodige afspraken gemaakt waar nodig.

[een verklaring van de beroepslandbouwer aan de overkant is in het dossier gevoegd]
Ook al is de beroepslandbouw als hoofdactiviteit op de site zelf, reeds vele jaren uitgedoofd (voormalige kippenkwekerij) kan door deze afspraken met derden toch gesproken worden van een echte 'bejaardenboerderij' of 'rusthuisboerderij'.
Onderstaande activiteiten behoren tot de dagelijkse en/of regelmatige activiteiten van de bejaarden onder begeleiding van hun verzorgers:

- voederen van de kippen en eieren rapen
- bezichtigen van een moestuin
- voederen van de ezels in het achterliggend weiland
- voederen van de pony's en paarden in de achterliggende weilanden
- zeer regelmatig bezoek aan de beroepslandbouwer aan de overkant van de straat. Het betreft een leefbaar gemengd beroepslandbouwbedrijf met 40 stuks vleesvee en een omvangrijke glasgroenteteelt (ong. 10.000 m² onder glas). In nauw overleg met de bedrijfsleider zijn hier tal van activiteiten mogelijk : bezoek van de kalverstal, bezichtigen van de serres, bespreking van de moderne landbouwwerktuigen en - bedrijfsvoering, herinneringen ophalen bij de oude landbouwwerktuigen, wandelen in de hoogstamweide met schapen, ...
- korte wandeling door de velden via de langsgelegen ruilverkavelingsweg
- plukken van het fruit in de eigen tuin.

Het is duidelijk dat deze activiteiten met bejaarden de structuur van het landbouwgebied noch de activiteiten in het landbouwgebied, deels hobbygebruik deels beroepsgebruik, op geen enkele wijze aantast. In die context leverde afdeling Land dan ook een positief advies.
Anderzijds is de ligging van historisch gegroeide rusthuis in het landbouwgebied belangrijk voor de bejaarde land- en tuinbouwers en is het blijvend contact met het hechte boerenleven voor hen van belang voor de levenskwaliteit van hun oude dag';
Er is derhalve geen enkele reden om thans nog te poneren dat er sprake is van een volumineus zonevreemd gebouw dat het nog redelijk open agrarisch landschap zou schaden.
Wanneer dit daarenboven concreet wordt afgetoetst, dient uitdrukkelijk te worden vastgesteld dat er schuins aan de overkant van de straat een dagopvangcentrum voor gehandicapten 'leef' is gevestigd, weliswaar gevestigd in een hiervoor bestemd gebied 'serviceresidenties'.
Wanneer men echter gaat stellen dat het om een te volumineus gebouw gaat, dat niet past in het nog gaaf open landschap, dient men allereerst vast te stellen dat het slechts gaat over capaciteit voor tien bejaarden die perfect past in een concreet getoetste vergelijking met de aan de overkant gelegen boerderij en het vermeld dagopvangcentrum voor gehandicapten 'leef'.
Deze toestand bestond reeds ten tijde van de weigering van de stedenbouwkundige vergunning door de bevoegde Vlaamse minister voor Ruimtelijke Ordening dd. 26 januari 1989... daar de toenmalige wetgeving het alsdan niet toestond.
Alsdan is er reeds sprake van het dagopvangcentrum, de boerderij en zelfs oude boerderijgebouwen die thans als hondenasiel worden benut.
Onder geen enkel beding mag derhalve het mogelijk recht van verzoekster om dit dossier aanvullend op te lossen door het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en daaropvolgend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden verhinderd door thans stelling te nemen, totaal verkeerd, dat het niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.'

Daar niet ingegaan werd op deze weergegeven memorie (...) is de motivatie van het bestreden besluit niet voldoende precies en onderbouwd.

Het aangevochten besluit vermeldt dat het hier gaat om een volumineus gebouw waardoor het nog redelijk open agrarisch landschap aangetast zou worden.

In het besluit wordt nergens aangehaald dat er schuins aan de overkant van de straat een dagopvangcentrum voor gehandicapten 'leef' is gevestigd en aan de overkant zelfs een boerderij waardoor het open agrarisch landschap reeds is aangetast.

Hierdoor mist het aangevochten besluit een afdoende motivatie.

Evenmin werd door de bestendige deputatie van de provincieraad Antwerpen ingegaan op het feit dat alle voorwaarden van artikel 145bis §2 wel degelijk vervuld zijn.

Het besluit stelt dienaangaande het volgende vast:

> 'De aanvraag voldoet aan deze laatste bepaling.
> De aanvraag voldoet echter niet aan de bepalingen van artikel 14 5bis van vernoemd decreet.'

De bovenvermelde memorie naar aanleiding van de hoorzitting (...) vermeldt hierover het volgende:

> 'De Bestendige Deputatie dient derhalve in eerste instantie, in graad van beroep, de functiewijzing naar een zogenaamde 'rustboerderij' toestaan.
> Het voorhanden zijn van deze criteria moge blijken uit :
> - het meegedeeld kort verslag van MER-deskundige en landbouwingenieur Gert VAN de GENACHTE, naar aanleiding van een terreinbezoek;
> - het schrijven van de behandelende geneesheer, Dr. J. CEULEMANS, dd. 15 juni 2004.
>
> Het begrip 'rustboerderij' is thans een volkomen ingeburgerd begrip in overeenstemming met de bovenvermelde wettelijke bepalingen die dergelijke functiewijziging toelaten.
> In het laatste gemeenteblad van Schilde en 's Gravenwezel wordt er hiernaar verwezen en wordt er aangezet om over te gaan tot dergelijke 'rustboerderijen' met een daarvoor bijzonder opgerichte VZW (...).
> Het verleden is waard wat het waard was. Ten tijde van de geweigerde stedenbouwkundige vergunningen anno 1985, 1988 en 1989 was er een discrepantie in de wetgeving die niet kon worden overbrugd.
> Thans kan dit wel, op zijn minst wat betreft de functiewijziging.'

Weerom moet vastgesteld worden dat het aangevochten besluit niet afdoende gemotiveerd is.

Het eerste onderdeel van het middel is gegrond.

4.1.3. Schending van het redelijkheidsbeginsel

Dat het redelijkheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur inhoudt dat het besluit een evenredigheid moet tot stand brengen tussen de verschillende betrokken belangen en een evenwicht tussen de maatregelen en het beoogde doel;

Het redelijkheidsbeginsel vergt bovendien dat een besluit moet steunen op feiten die bovendien juist moeten zijn.

Uw Raad zal vernietigen wanneer het bestuursorgaan op evidente wijze een onjuist gebruik van zijn beleidsvrijheid heeft gemaakt m.a.w. wanneer het bestuur kennelijk onredelijk heeft gehandeld

Dat hoger reeds werd aangeduid dat de regularisatieaanvraag voor functiewijziging en uitbreiding voldoende gemotiveerd is door verzoekende partij en dat de bestendige deputatie enkel een negatieve beslissing neemt op grond dat het rusthuis niet verenigbaar is met de omgeving zonder hierbij rekening te houden met het feit dat er wel degelijk andere huizen in omgeving

staan, het positief advies van Land (...) en de memorie naar aanleiding van de hoorzitting van verzoekende partij (...).

Dat dit gegeven volkomen werd miskend en de bestreden beslissing blijk geeft van een onaanvaardbaar doorbreken van het evenwicht tussen maatregelen en beoogde doel, door meer bepaald de beslissing te steunen op onjuiste feiten zoals het feit dat het gebouw volumineus is en de open ruimte aantast.

Dat het redelijkheidsbeginsel dan ook geschonden is".

*Beoordeling*

14.17. Uit het onderzoek van het derde middel blijkt dat de regularisatieaanvraag van de verzoekende partijen niet bestaanbaar is met de geldende planologische bestemming en dat de aanvraag evenmin onder de toepassing valt van de uitzonderingsbepaling van artikel 145bis, § 1 DRO. Dit weigeringsmotief volstaat om de bestreden beslissing te kunnen dragen.

In zoverre in het middel wordt aangevoerd dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet afdoende is gemotiveerd, is het gericht tegen een overtollig motief. Het kan als zodanig niet tot de nietigverklaring van het bestreden besluit leiden.

14.18. Het middel wordt verworpen.

**BESLISSING**

**1. De Raad van State verwerpt het beroep.**

**2. De verzoekende partijen worden verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro, elk voor de helft.**

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

| | |
|---|---|
| Roger Stevens, | kamervoorzitter, |
| Johan Bovin, | staatsraad, |
| Jan Clement, | staatsraad, |

bijgestaan door

| | |
|---|---|
| Tiny Temmerman, | griffier |

**De griffier** **De voorzitter**

**Tiny Temmerman** **Roger Stevens**