

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 167.790 van 14 februari 2007
in de zaak A. 76.452/X-7878.**

In zake : Jordaan DE KEYSER (overleden),
 Rechtsgeding hervat door :
 1. Lea JANSSENS,
 2. Erwin DE KEYSER,
 3. Inge DE KEYSER,
 die woonplaats kiezen bij
 advocaat K. VAN HOOEBEKE,
 kantoor houdende te 9000 GENT,
 Coupure Rechts 162

tegen :

de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN.

tussenkomen partij :

Peter BEECKMANS,
die woonplaats kiest bij
advocaat D. LINDEMANS,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Keizerslaan 3.

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Jordaan DE KEYSER op 24 november 1997 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 18 september 1997 waarbij het beroep van Peter BEECKMANS tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen wordt ingewilligd en de vergunning wordt verleend voor het wijzigen van een gevel en het inrichten van een frituur in een bestaande woning gelegen aan de Astridlaan 190 te Geraardsbergen-Schendelbeke, kadastraal bekend sectie A, nr. 591;

Gelet op het arrest nr. 73.506 van 6 mei 1998 waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting, op 4 juni 1998 ingediend door de verzoekende partij;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst op 17 november 1998 ingediend door Peter BEECKMANS;

Gelet op de beschikking van 2 december 1998 die de tussenkomst van Peter BEECKMANS toelaat;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien de memorie van de tussenkomende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op de beschikking van 15 april 2002 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gezien de laatste memorie van Lea JANSSENS, Erwin DE KEYSER en Inge DE KEYSER waarbij zij verklaren het geding te hervatten;

Gelet op de beschikking van 21 december 2006 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 26 januari 2007;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat R. DENIJS, die loco advocaat K. VAN HOOREBEKE verschijnt voor de gedinghervattende partijen, van bestuurssecretaris M.-A. DE GEEST, die verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat J. HONNAY, die loco advocaat D. LINDEMANS verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

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

1. Rechtspleging

Overwegende dat uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoeker Jordaan DE KEYSER op 1 december 2001 is overleden; dat met een schrijven van 6 juni 2002 het geding werd hervat door Lea JANSSENS, Erwin DE KEYSER en Inge DE KEYSER;

2. Feitenuiteenzetting

Overwegende dat de feitelijke gegevens van de zaak als volgt kunnen worden samengevat :

2.1. Het kwestieuze perceel is gelegen in een zone die door het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem bestemd is tot landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

2.2. Op 20 maart 1997 vraagt de tussenkomende partij aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen een vergunning voor een “gevelwijziging + inrichting van frituur” in het bestaande gebouw.

2.3. Tijdens het openbaar onderzoek gehouden van 21 maart 1997 tot 13 april 1997 wordt één bezwaarschrift ingediend, met name door de verzoeker.

2.4. Op 27 maart 1997 geeft de afdeling Land van de Administratie Milieu-, Natuur-, Land- en Waterbeheer volgend advies :

“ADVIES: Gunstig onder voorbehoud.

In antwoord op Uw bovenvermelde adviesaanvraag, na inzage van de bijgevoegde plannen en na een onderzoek ter plaatse wordt vanuit landbouwkundig oogpunt een voorlopig gunstig advies gegeven.

De aanvraag betreft het inwendig omvormen van een oude gewezen schuur van een uit gebruik zijnd landbouwbedrijf waarvan de woning reeds lang een residentieel gebruik kent. De gewezen kleine boerderij ligt ingesloten tussen een andere hoeve (eveneens niet meer in uitbating) en een residentieële woning. Aan

de overkant van de weg ligt een bestaand industriegebied. Gelet op de plaatselijke toestand en het feit dat het terrein gelegen is langs een drukke verkeersweg, is er vanuit landbouwkundig oogpunt geen bezwaar dat de schuur wordt omgevormd tot frituur op voorwaarde dat het enkel een inwendige verbouwing betreft zonder uiterlijke afbraak- of nieuwbouwwerken. Uiteraard mag de aanvraag onder geen enkele voorwaarde in functie zijn van permanente bewoning”;

2.5. Op 20 mei 1997 geeft de gemachtigde ambtenaar volgend advies over de aanvraag :

“ONGUNSTIG :

Het perceel is volgens de planologische voorzieningen van het bij K.B. dd. 30.05.78 vastgesteld gewestplan Aalst-Zottegem gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied waarvoor art. 11.4.1. en 15.4.6.1. van het K.B. van 28.12.72 van toepassing zijn.

De aanvraag is strijdig met mijn advies dd. 6.12.96 inzake de aanvraag tot stedenbouwkundig attest nr. 2.

De wijziging van de bestemming van een berging tot frituur met eetruimte is fundamenteel strijdig met de planologische voorzieningen van het gewestplan. Bovendien vereist dergelijke bestemming extra parkeerplaatsen wat een bijkomende belasting inhoudt van het agrarisch gebied en de veiligheid t.o.v. de gewestweg ernstig schaadt.

Het ingediende bezwaarschrift wordt door mijn afdeling als gegrond beschouwd”;

2.6. Met verwijzing naar het advies van de gemachtigde ambtenaar weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen op 2 juni 1997 de gevraagde vergunning.

2.7. Bij brief van het stadsbestuur van Geraardsbergen van 11 juni 1997 wordt aan de tussenkomen partij meegedeeld dat geen vergunning werd verleend en wordt haar gevraagd de weigering te komen afhalen. Deze brief werd afgehaald op 17 juni 1997.

2.8. Op 12 juli 1997 tekent de tussenkomen partij bij de bestendige deputatie beroep aan tegen de weigeringsbeslissing.

2.9. Op 18 september 1997 wordt de bestreden beslissing genomen. Deze beslissing is voornamelijk als volgt gemotiveerd :

“Overwegende dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen steunt op het advies van de gemachtigde ambtenaar van de administratie voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting van 20 mei 1997, nr. LDZ/BM/8/41018/3927/2, dat luidt als volgt :

(...)

Overwegende dat uit een ingesteld onderzoek blijkt dat de aanvraag strekt tot het wijzigen van de gevel + het inrichten van een frituur in een woning gelegen te Geraardsbergen-Schendelbeke, Astridlaan 190, kadastraal gekend 7e Afdeling, Sectie A, nr. 591;

dat de Astridlaan een gewestweg is dewelke van Wetteren naar Geraardsbergen loopt over Zottegem;

dat ter hoogte van het eigendom in kwestie aan de overliggende straatzijde een ambachtelijke zone voorkomt;

dat het eigendom in kwestie langs de andere zijde deel uitmaakt van een geïsoleerde huizengroep, omgeven door percelen akkerland die begrensd worden door de gewestweg zelf, de Galgestraat en de spoorweg van Brakel naar Gent (driehoekig gebied met circa 500 m straatzijde langs de gewestweg en een maximale diepte van 300 m);

dat linksaanpalend een residentiële woning met geïncorporeerde molenromp voorkomt en een handelszaak in antiek terwijl rechtsaanpalend een ex-landbouwuitbating voorkomt;

dat appellant de tussengelegen hoeve woning, bestaande uit een woongedeelte en aangebouwde schuur, deels wenst in te richten als een frituur ;

dat de frituur 9,20 m x 5,10 m groot zou zijn met achtergelegen keuken van 5,10 m x 4,10 m;

dat links ervan voorzien wordt in een verbruiksruimte van 5,70 m x 6,00 m met uitsparing van de keldertrap en aansluitend een sanitaire ruimte met 1 toilet;

dat de herinrichting van de benutte ruimte geen grote structurele aanpassingen vergt en beperkt blijft tot het voorzien van enkele nieuwe deur- en raamopeningen en het opdelen van de ruimtes door niet-dragende binnenmuren;

dat het buitenaanzicht licht gewijzigd wordt door het heropmetsen van een gedeelte van de straatgevel over een lengte van 5,10 m met aangepaste raam- en deuropening;

dat de bedaking en de gebouwen voor het overige ongewijzigd blijven;

dat de herinrichting van een gedeelte van de hoeve geschiedt zonder volume- of oppervlakte-uitbreiding;

dat naast de bestaande schuur en voor de frituur voorzien wordt in telkens 2 parkeerplaatsen.

Overwegende dat volgens de planologische voorzieningen van het gewestplan Aalst-Zottegem, vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 mei 1978, het eigendom gelegen is in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied;

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

dat artikel 15.4.6.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen bepaalt dat in landschappelijk waardevolle agrarische gebieden bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen en dat in deze gebieden enkel handelingen en werken mogen uitgevoerd worden die overeenstemmen met de agrarische bestemming voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen;

dat de aanvraag strekt tot het inrichten van een frituur en verbruiksruimte in een bestaande woning met schuur en strijdig is met voornoemde zonering;

Overwegende dat, gelet op de strijdigheid van het ontwerp met de op het betrokken gewestplan aangeduide bestemming, in deze omstandigheden rekening dient gehouden met de bepalingen van artikel 43, § 2, 15e en 16e lid van het

decreet van 4 maart 1997 betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996;

dat hieruit volgt dat mag afgeweken worden van de voorschriften van een ontwerp-gewestplan of van een gewestplan wanneer de aanvraag betrekking heeft op het wijzigen van het gebruik van een vergund gebouw;

dat de afwijking slechts kan worden verleend op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad;

dat dit onder meer betekent dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de voorziene verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort;

dat de gevraagde gebruikswijziging reeds vele jaren een residentiële functie vervult, gelegen is tussen andere residentiële functies langsheen een drukke gewestweg en zich situeert tegenover een ambachtelijke zone;

dat het ontwerp in de mogelijkheid voorziet tot het parkeren van 4 auto's voor cliënteel en 1 auto voor de uitbater;

dat de richtlijnen betreffende de eis om bij bouwwerken parkeerruimte te scheppen, zoals gesteld in de omzendbrief van 20 oktober 1982, bij omzendbrief ruimtelijke ordening 97/04 van 3 juni 1997 opgeheven werden;

dat het argument, gesteld in het advies van de gemachtigde ambtenaar, dat in bijkomende parkeergelegenheid dient te worden voorzien, komt te vervallen;

Overwegende dat in toepassing van voornoemde wetgeving, gelet op de ligging in agrarisch gebied, advies gevraagd werd aan de afdeling Land van de Administratie Milieu-, Natuur-, land- en Waterbeheer;

dat de Afdeling Land in haar advies van 27 maart 1997 verwijst naar haar advies van 12 november 1996, hetwelk van toepassing blijft en luidt als volgt :

(...)

dat uit hetgeen voorafgaat dient geconcludeerd dat het ingesteld beroep vatbaar is voor inwilliging”;

3. Ten gronde

3.1.1. Overwegende dat het eerste middel als volgt is ontwikkeld :

“strijdigheid met artikel 53, par.1, lid 1 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, verschenen in het Belgisch Staatsblad van 15 maart 1997 en van kracht geworden op 25 maart 1997,

doordat het beroep ontvankelijk werd verklaard.

Inderdaad, volgens voormeld artikel 53, par. 1, lid 1 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, kan de aanvrager binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van het Schepencollege tegen die beslissing in beroep komen bij de Bestendige Deputatie.

Welnu, aangezien de beslissing van het Schepencollege dateert van 02 juni 1997, mag aangenomen worden dat onmiddellijk daarop de beslissing van het Schepencollege aan de aanvrager werd ter kennis gebracht bij aangetekende brief.

Tevens mag worden aangenomen dat men kennis neemt van de aangetekende brief daags nadat deze is verzonden.

Het kan dan ook niet aanvaard worden dat de aanvrager slechts op 17 juni 1997 kennis zou hebben gekregen van de beslissing.

Tevens is het de dag van aanbieding van de aangetekende brief die als uitgangspunt moet worden genomen en niet de datum van effectieve in

ontvangstname, aangezien op die manier de bestemming zelf het ingaan van een beroepstermijn kan regelen, wat uiteraard niet aanvaardbaar is.
Dit middel is derhalve gegrond”;

3.1.2. Overwegende dat de verwerende en de tussenkommende partijen er terecht op wijzen dat de premisse waarop het middel gesteund is niet correct is; dat de in eerste aanleg genomen weigeringsbeslissing immers niet op 2 juni 1997 ter kennis werd gebracht van de tussenkommende partij, doch door deze laatste werd afgehaald op 17 juni 1997, nadat zij bij aangetekend schrijven van 11 juni 1997 ervan was verwittigd dat de vergunning was geweigerd; dat het middel hieraan geheel voorbijgaat; dat de verzoeker in zijn memorie van wederantwoord nog doet gelden dat de tussenkommende partij zelf de beroepstermijn heeft “bepaald”; dat hij dit evenwel geenszins concreet aantoonst; dat ook niet dient te worden ingegaan op de suggestie “deze problematiek”, “voor zoveel als nodig”, “voor te leggen” aan het Arbitragehof; dat de verzoekende partij immers geen prejudiciële vraag formuleert, en de Raad van State geen aanleiding ziet ambtshalve het Arbitragehof te adiëren; dat het middel niet gegrond is;

3.2.1.1. Overwegende dat het **tweede middel** als volgt is geformuleerd :

“schending van artikel 43, par. 2, o.m. het vijftiende en zestiende lid van het decreet van 04 maart 1997 betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, doordat de aangevochten beslissing heeft gesteld dat mag afgeweken worden van de voorschriften van een ontwerp-gewestplan of van een gewestplan, wanneer de aanvraag betrekking heeft op het wijzigen van het gebruik van een vergund gebouw.

Het is duidelijk dat de aanvraag strekkende tot inrichting van een frituur en verbruikruimte in een bestaande woning met schuur, strijdig is met de planologische voorzieningen van het gewestplan ‘AALST-ZOTTEGEM’, vastgesteld bij Koninklijk Besluit van 30 mei 1978, aangezien het eigendom gelegen is in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De gemachtigde ambtenaar van de Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen heeft een ongunstig advies uitgebracht, waarop het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Geraardsbergen zich heeft gesteund om de bouw aanvraag af te wijzen.

Het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar luidt als volgt:
(...)

Ten onrechte heeft de Bestendige Deputatie gesteld dat overeenkomstig de bepalingen van artikel 43, par. 2, 15de en 16de lid van het decreet van 04 maart 1997 betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, mag afgeweken worden van de voorschriften van een ontwerp-gewestplan of van een gewestplan wanneer de aanvraag betrekking heeft op het wijzigen van het gebruik van een vergund gebouw, op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad.

Dit betekent onder meer dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de voorziene verweving van functies de aanwezige

of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort.

Evenwel stelt het zestiende lid van voormeld artikel dat het naleven van deze voorwaarden dient te blijken uit het advies van de gemachtigde ambtenaar.

Welnu, hieromtrent heeft de gemachtigde ambtenaar geen advies gegeven, integendeel heeft hij een negatief advies gegeven. (sic)

Bovendien heeft de bestendige deputatie ten onrechte gesteld dat ‘de gevraagde gebruikswijziging reeds vele jaren een residentiële functie vervult, gelegen is tussen andere residentiële functies langsheen een drukke gewestweg en zich situeert tegenover een ambachtelijke zone’.

Het is inderdaad onbegrijpelijk dat de Bestendige Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen meent dat het inrichten van een frituur past binnen een omgeving met andere residentiële functies, onder meer omvattend ook een geklasseerde molen.

Het inrichten van een frituur, wat automatisch gepaard zal gaan met aanpassingen in de gevel (zie de bouwaanvraag inhoudende wijziging van de gevel) kan moeilijk als residentieel worden omschreven en zal aan de omgeving, die, niettegenstaande gelegen aan een gewestweg en tegenover een ambachtelijke zone, toch een residentieel karakter heeft, dit residentieel karakter ontnemen, minstens verbreken.

Er zal derhalve een ernstige verstoring optreden van het woonkarakter, alsmede van het monumentale karakter rond de geklasseerde oude windmolen.

Hoe zal trouwens allerlei publiciteit en lichtreclame, strekkende tot het aantrekken van cliënteel, verenigbaar zijn met het residentieel karakter van de omgeving?

Ook dit middel is derhalve gegrond”;

3.2.1.2. Overwegende dat de verwerende partij in haar **memorie van antwoord** repliceert :

“Vooreerst dient te worden opgemerkt dat art. 53 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening aan de Bestendige Deputatie in graad van beroep dezelfde beoordelingsbevoegdheid verleent als die die het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar in eerste aanleg hebben. Op grond van dit artikel heeft de Bestendige Deputatie als orgaan van actief bestuur de volle bevoegdheid naar zich toetrokken en is de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen en van de gemachtigde ambtenaar uitgeput.

Gelet op deze volheid van bevoegdheid doet de Bestendige Deputatie uitspraak op grond van een eigen onderzoek en een eigen beoordeling waarbij zij niet gebonden is door de weigeringsgronden, geformuleerd in eerste aanleg.

Verder kan erop gewezen worden dat er een belangrijk onderscheid bestaat tussen de aanvraag om stedenbouwkundig attest nr. 2 en de bouwaanvraag.

Het stedenbouwkundig attest nr. 2, aangevraagd door de vroegere eigenaar, de heer A. Daneels, beoogde het wijzigen van de bestemming van een schuur tot frituur met eetruimte.

De bouwaanvraag van de heer en mevrouw Beeckmans beoogde het wijzigen van de gevel en het inrichten van een frituur in de bestaande woning.

Het advies van 12 november 1996 van de afdeling land van de administratie Milieu-, Natuur-, Land- en Waterbeheer met betrekking tot de aanvraag tot stedenbouwkundig attest nr. 2 luidde als volgt :

(...)

Uit dit advies kan worden opgemaakt dat de woning reeds lang een residentieel gebruik kent.

Ook in het gunstig advies van 29 april 1997 van het College van Burgemeester en Schepenen m.b.t. de bouwaanvraag van de heer en mevrouw Beeckmans wordt erop gewezen dat de frituur zal worden ondergebracht in het woongedeelte.

Wat de parkeerplaatsen betreft, kan erop gewezen worden dat de aanvraag 5 parkeerplaatsen voorzag op privé-eigendom, één voor de uitbater en vier voor het cliënteel, wat ruim voldoende is voor een frituur.

Bovendien kan worden gesteld dat de richtlijnen betreffende de eis om bij bouwwerken parkeerruimte te scheppen, zoals gesteld in de omzendbrief van 20 oktober 1982, bij omzendbrief RO.97/04 van 3 juni 1997 betreffende de verdere opheffing van omzendbrieven en richtlijnen inzake ruimtelijke ordening, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 21 juni 1997, opgeheven werden.

Daar waar de Gemachtigde Ambtenaar stelt dat de extra parkeerplaatsen een bijkomende belasting inhouden van het agrarisch gebied, kan worden verwezen naar het hogervermeld gunstig advies van de afdeling land.

Daar waar de Gemachtigde Ambtenaar van mening is dat door de aangevraagde bestemmingswijziging de veiligheid ten overstaan van de gewestweg ernstig zal worden geschaad, kan worden verwezen naar het gunstig, bindend advies van de administratie Wegen en Verkeer, die zich over deze veiligheidsproblematiek diende uit te spreken.

Verzoekers menen dat de Bestendige Deputatie ten onrechte heeft gesteld dat 'de gevraagde gebruikswijziging reeds vele jaren een residentieële functie vervult, gelegen is tussen andere residentieële functies langsheen een drukke gewestweg en zich situeert tegenover een ambachtelijke zone'.

Zoals hierboven reeds vermeld kan men ook in het advies van de afdeling Land van 12 november 1996 lezen dat de woning reeds lang een residentieel gebruik kent.

Belangrijk is erop te wijzen dat het eigendom in kwestie deel uitmaakt van een huizengroep met achterliggende akkergronden, die samen een geïsoleerd driehoekig blok vormen, dat geprangd ligt tussen de gewestweg, de Galgestraat en de spoorweg van Brakel naar Gent (driehoekig gebied met ca. 500 m straatzijde langs de gewestweg en een maximale diepte van 300 m).

De huizengroep kan als volgt worden omschreven : links van de woning van de heer en mevrouw Beeckmans bevindt zich de residentieële woning met geïncorporeerde molenromp van verzoeker, links daarvan bevindt zich een handelszaak in antiek, rechts van het eigendom in kwestie staat een ex-landbouwuitleg, eveneens met residentieële functie. In de huizengroep in kwestie komt derhalve geen landbouwbedrijf meer voor.

Het huizenblok is gelegen aan de drukke gewestweg van Wetteren naar Geraardsbergen, gekenmerkt door een grote commerciële activiteit aan beide zijden van de weg.

Aan de overkant van de weg ligt een industriegebied.

Verwerende partij begrijpt niet dat verzoekers de hierbovengeschetste omschrijving van het gebied wensen te betwisten, aangezien ze gemakkelijk ter plaatse te verifiëren is en blijkt uit de stukken van het dossier en uit de foto's die op 8 april 1998, op de zitting van de Raad van State betreffende deze zaak, werden neergelegd.

Daar waar verzoeker in de ene paragraaf beweert dat de Bestendige Deputatie ten onrechte stelt dat kwestieus eigendom gelegen is tussen andere residentieële functies, stelt hij in de volgende paragraaf dat het onbegrijpelijk is dat de Bestendige Deputatie meent dat het inrichten van een frituur past binnen een omgeving met andere residentieële functies, onder meer ook een geklasseerde molen omvattend.

Verzoeker wijst er hier zelf op dat ook de andere eigendommen in desbetreffende huizengroep geen bedrijfswoningen bij een landbouwbedrijf zijn, maar een residentiële functie hebben.

Verder is de Bestendige Deputatie van mening dat een frituur wel degelijk thuishoort in een residentiële omgeving, zoniet zou men evengoed kunnen stellen dat alle restaurants uit het woongebied dienen te verdwijnen.

Dat een frituur hier de plaatselijke ruimtelijke ordening niet schaadt, blijkt uit de hierboven weergegeven plaatsbeschrijving, de drukke gewestweg met alle commerciële activiteiten en de ligging van een industriezone aan de overkant van de weg.

In tegenstelling tot wat verzoeker schrijft, is de in zijn woning geïncorporeerde molenromp niet geklasseerd. Het gebouw wordt evenmin vermeld in het boek 'Bouwen door de eeuwen heen' dat een inventaris bevat van het cultuurbezit in België (Snoeck-Ducaju en Zoon nv., uitgevers te Gent, 1978) en komt ook niet voor op de lijst van beschermingen in Schendelbeke, Brussel, 1992.

M.b.t. het tweede middel kan worden geconcludeerd dat, gelet op hetgeen voorafgaat, door het inrichten van de frituur in de bestaande woning de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet zal worden overschreden en dat de voorziene verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang zal brengen of verstoren.

Het tweede middel mist derhalve eveneens elke grond”;

3.2.1.3. Overwegende dat de verzoeker in zijn **memorie van wederantwoord** doet gelden :

“De feitelijke uiteenzetting gegeven door de PROVINCIE OOST-VLAANDEREN kan niet worden bijgetreden en is volledig in strijd met de werkelijkheid.

a. De vroegere eigenaar, de heer DANEELS, heeft inderdaad aanvankelijk een wijziging van de bestemming van de schuur aangevraagd.

Dit blijkt zowel uit het eerste ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar als uit het advies van 12 november 1996 van de afdeling Land van de Administratie Milieu-, Natuur-, Land- en Waterbeheer, en dit m.b.t. de aanvraag om stedenbouwkundig attest nr. 2.

De bouwaanvraag van de heer en mevrouw BEECKMANS beoogt echter officieel, volgens de aanvraag, het wijzigen van de gevel en het inrichten van een frituur in de bestaande woning.

Dit klopt echter helemaal niet met de werkelijkheid.

De werkzaamheden die reeds langs bezig zijn, en wat kan worden vastgesteld door een eenvoudig bezoek ter plaatste, betreffen wel de schuur en helemaal niet de bestaande woning.

De bewering ‘... dat de frituur zal worden ondergebracht in het woongedeelte’ is dan ook totaal onjuist.

Het is immers duidelijk de bedoeling van partij BEECKMANS om de frituur uit te baten in de schuur en in het woongedeelte permanent te wonen.

Dit is echter volkomen strijdig met het advies van 12 november 1996 van de afdeling Land van de Administratie Milieu-, Natuur-, Land- en Waterbeheer m.b.t. de aanvraag om stedenbouwkundig attest nr. 2, waarbij op het einde van het advies duidelijk wordt gesteld :

‘Uiteraard mag de aanvraag onder geen enkele voorwaarde in functie zijn van permanente bewoning’.

Het standpunt van de Bestendige Deputatie is dan ook tegenstrijdig waar het zich enerzijds steunt op het advies van de afdeling Land van de administratie

Milieu-, Natuur-, Land- en Waterbeheer dd. 12 november 1996 en anderzijds verwijst naar het gunstig advies van het College van Burgemeester en Schepenen van 29 april 1997, waarin wordt gewezen op het feit dat de frituur zal worden ondergebracht in het woongedeelte.

Welnu, de feiten tonen aan dat de frituur niet wordt ondergebracht in het woongedeelte, maar wel in de schuur, alhoewel de bouwaanvraag betrekking heeft op het onderbrengen van de frituur in de woning

b. Wat de parkeerplaatsen betreft, dient te worden opgemerkt :

1. Het zal tamelijk moeilijk zonet onmogelijk zijn om deze parkeerplaatsen aan te leggen.
2. Indien de frituur in de woning wordt ondergebracht, zoals de officiële aanvraag voorziet, kunnen de parkeerplaatsen in elk geval niet voor de woning komen, aangezien er twee aangeplante bomen staan waarvan er één nu voor de derde keer werd vernieuwd door de bevoegde diensten.
3. Indien er parkeerplaatsen komen en geparkeerde voertuigen aanwezig zijn, zullen er problemen ontstaan voor verzoekende partij die bij het oprijden van de weg tot op het voetpad zal moeten rijden om naar links te kunnen kijken om de wagens te zien aankomen, wat een gevaar betekent voor het wegverkeer en vooral voor de zwakke weggebruiker, de fietser, die ook op de weg rijdt.
4. De Bestendige Deputatie wijst erop dat de huizen en de schuur deel uitmaken van een geïsoleerd driehoekig blok.

De Bestendige Deputatie heeft haar aanvankelijke onjuiste versie omtrent de samenstelling van dit blok thans gewijzigd.

Naast het onroerend goed van BEECKMANS bevindt zich inderdaad de woning met geïncorporeerde molen erop, toebehorend aan verzoekende partij. Links daarvan bevindt zich een handelszaak in antiek, rechts daarvan staat een ex-landbouwuitleiding (reeds gestopt en zeker nog weer opstartbaar aangezien alle infrastructuur nog aanwezig is).

De vroegere bewering evenwel van de BESTENDIGE DEPUTATIE dat er '... een zaak voor de aan- en verkoop van auto's, waar ook autoherstellingen en carrosseriewerkzaamheden gebeuren' aanwezig is, is totaal onjuist want deze zaak bestaat helemaal niet en heeft er ook nooit bestaan.

In elk geval is het duidelijk, en dit wordt door de Bestendige Deputatie ook niet ontkend, dat alle huizen in de woningblok een residentieel karakter hebben.

Het is echter duidelijk dat de Bestendige Deputatie op basis van onjuiste gegevens zoals het beweerde bestaan van een autozaak, een beslissing heeft genomen.

Een frituur hoort in een dergelijke omgeving dan ook niet thuis.

Besluit:

De argumentatie en de loutere beweringen vanwege de BESTENDIGE DEPUTATIE dat de verbouwingen en de uitleiding zullen plaatshebben in de woning, bewijzen ten volle dat niemand van de BESTENDIGE DEPUTATIE en/of van de administratie ter plaatse is komen kijken voor er een besluit werd getroffen.

Aldus is de besluitvorming door een groot gebrek aangetast.

Eveneens onbegrijpelijk is de bewering van de BESTENDIGE DEPUTATIE dat ze verzoekende partij niet begrijpt aangezien ter plaatse de toestand kan worden geverifieerd !!

Nochtans woont verzoekende partij er al meer dan twintig jaar en kent hij de situatie dagdagelijks, terwijl noch de BESTENDIGE DEPUTATIE noch de Administratie wellicht ter plaatse is komen kijken om zich een juist beeld te vormen, want ook het element van het industriegebied aan de overkant van de weg is totaal onjuist voorgesteld.

Er ligt inderdaad aan de andere kant van de gewestweg een industrieterrein, alleen ligt het niet rechtstreeks aan de gewestweg :

- het is gescheiden door een brede, diepe gracht en een kleine zone variërend tussen 5 en 25 meter beplant met bomen die het industrieterrein in de zomer volledig wegsteken.
- het ligt ter hoogte van de betreffende partijen zeker drie meter lager dan de gewestweg en kan dus niet rechtstreeks worden bereikt.

De bewering dat een frituur de plaatselijke ruimtelijke omgeving niet schaadt, is dan ook een loutere bewering die op niets is gesteund en volledig in strijd is met de werkelijkheid van ter plaatse.

Indien men ter plaatse zou zijn komen kijken, zou men hebben kunnen vaststellen dat de huidige situatie harmonieus is, ook met de aanwezige antiekzaak en dat een frituur er helemaal niet in past, zeker nu is aangetoond dat de bewering van de Bestendige Deputatie dat zich aldaar ook een autogarage bevond, absoluut onjuist was.

De molen is wel een beschermd monument (zie bijlage) en ook daar is de PROVINCIE OOST-VLAANDEREN dus slecht ingelicht. Het is trouwens opmerkelijk dat de Provincie Oost-Vlaanderen duidelijk tegen de werkelijkheid in een aantal zaken blijft ontkennen. Dit is hoogst betreurenswaardig voor een openbaar bestuur, dat toch moet geacht worden in correctheid de belangen van alle burgers te behartigen.

Tot slot moet nogmaals onderstreept worden dat er geen frituur wordt opgericht in een bestaande woning.

Dit is immers een valse bewering, aangezien de frituur ondergebracht wordt in de schuur, waarvoor dus een afwijzend advies werd gegeven in de tijd aan de heer DANEELS.

Partij BEECKMANS heeft weliswaar een andere aanvraag ingediend, voorstellend dat de frituur zou ingericht worden in de bestaande woning, doch dit is volledig in strijd met de werkelijkheid, aangezien de frituur wordt ingericht in de bestaande schuur.

Het is dan ook overduidelijk dat door het inrichten van de frituur in de bestaande schuur de ruimtelijke draagkracht van het gebied zal worden overschreden en dat de voorziene functie van frituur de aanwezige en/of de te realiseren bestemming in de onmiddellijke omgeving in het gedrang zal brengen en/of verstoren.

Indien partijen niet begrijpen dat de omvorming van een stal naar een frituur geen verstoring van de omgeving met zich zal meebrengen, dan bewijst zulks dat zij te kwader trouw zijn.

Wat zouden partijen doen indien naast hun residentiële woning plots een frituur in de aanpalende woning zou worden ingericht, gepaard gaand met geur-, lawaai- en verkeershinder???

Ook dit middel is derhalve ernstig (sic)”;

3.2.1.4. Overwegende dat de tussenkomende partij in haar **verzoekschrift tot tussenkomst** aanvoert :

“2. In het tweede middel wordt in essentie aangevoerd dat artikel 43, § 2, 15e en 16e lid geen toepassing konden vinden, nu de door deze bepalingen vereiste motivering omtrent het naleven van de in die bepalingen gestelde voorwaarden, op te nemen in het advies van de gemachtigde ambtenaar, ontbreekt. Integendeel zelfs: het advies van de gemachtigde ambtenaar was negatief en kon derhalve die overwegingen niet bevatten.

Ook dit middel is niet gegrond.

Luidens artikel 53, §3, tweede lid, kan de vergunning (in graad van beroep bij de Bestendige Deputatie of bij de Vlaamse regering) ‘worden verleend onder de voorwaarden of kan de afwijkingen toestaan, bedoeld in de artikelen 43, 44

en 49'. Het zijn derhalve deze overheden zelf die het vervuld zijn van de voorwaarden moeten vaststellen, en niet de gemachtigde ambtenaar. Dat is ook logisch, zo niet zou elk beroep tegen een beslissing tot weigering vanwege de gemachtigde ambtenaar, om artikel 43, § 2, 15e e.v. leden toe te passen, uitgesloten zijn.

Te dezen heeft de Bestendige Deputatie die voorwaarden onderzocht en het vervuld zijn gemotiveerd: rekening houdend met enerzijds de aanwezigheid van een drukke gewestweg, de bestaande residentiële bebouwing enerzijds en het bestaan van de ambachtelijke zone aan de overzijde anderzijds. Die gegevens verantwoorden de beslissing perfect.

Met die gegevens kon worden vastgesteld dat de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden. De verzoeker legt overigens niet uit hoe die overschrijding zich zou manifesteren. En de aanwezige of te realiseren bestemming in de omgeving wordt door het toelaten van deze gewijzigde bestemming niet in het gedrang gebracht.

Wat de verzoeker concreet bedoelt met 'een ernstige verstoring van het monumentale karakter rond de geklasseerde oude windmolen' door het toelaten van een bestemmingswijziging van stal naar frituur is de tussenkomende partij niet duidelijk.

Wat betreft reclame enz...., waarvan de verzoeker invloed op de buurt meent te moeten vrezen zal de verzoeker zich gedragen naar de wetten en verordeningen. Dit heeft niets te maken met de legaliteit van de bouwvergunning”;

dat dezelfde partij in haar **memorie** nog stelt :

“2. Bij het tweede middel wordt in de memorie van wederantwoord in essentie aangevoerd dat de feiten zouden aantonen dat de frituur niet wordt ondergebracht in het woongedeelte.

Gesteld dat dit juist zou zijn - quod non - heeft deze uitvoering die niet conform de bouwvergunning zou zijn, niets te maken met de legaliteit van die vergunning.

Er zij trouwens op gewezen dat de tussenkomende partij nog steeds bezig is met de uitvoering van de bouwwerken - hij verbouwt zelf - en de frituur nog niet geopend is. De beweringen van de verzoeker zijn derhalve louter veronderstellingen”;

3.2.1.5. Overwegende dat de gedinghervattende partijen in hun laatste memorie geen bijkomende argumenten formuleren;

3.2.2.1. Overwegende dat de verwerende en de tussenkomende partij er op goede gronden op wijzen dat uit artikel 53, § 3, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, voortvloeit dat ook wanneer de gemachtigde ambtenaar in eerste aanleg ter zake een ongunstig advies heeft verleend, de deputatie en de minister, mits hun beslissing met redenen te omkleden, de afwijkingen bedoeld in de artikelen 43, 44 en 49 van dat decreet, kunnen toestaan; dat het desbetreffende onderdeel van het middel derhalve niet gegrond is;

3.2.2.2. Overwegende dat de bestreden vergunning voor een frituur, zoals alle partijen ook aannemen, in principe strijdig is met de gewestplanbestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied; dat die gebruikswijziging gebeurlijk wel vergunbaar is met toepassing van het toentertijd geldende artikel 43, § 2, vijftiende en zestiende lid, van het op 22 oktober 1996 gecoördineerd decreet; dat die bepalingen inderdaad toelaten van de gewestplanbestemming af te wijken “op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad”, hetgeen onder meer betekent “dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de voorziene verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengt of verstoort”;

Overwegende dat, op grond van dezelfde decreetsbepalingen, het naleven van deze voorwaarden moet blijken uit de motivering van de bestreden beslissing;

3.2.2.3. Overwegende dat het betrokken perceel gelegen is in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied; dat dergelijk gebied in principe geen “residentiële functie” heeft; dat het dan ook niet opgaat, zoals het middel doet, de bestreden afwijking rechtstreeks te toetsen aan “het residentiële karakter” of “het woonkarakter” van het gebied;

Overwegende dat het bestreden besluit, klaarblijkelijk ter staving van het standpunt dat de bestemming van het agrarisch gebied niet in het gedrang wordt gebracht of verstoord, wel wijst op het feit dat de betrokken huizengroep een residentiële karakter vertoont en gesitueerd is, langsheen een drukke gewestweg, tegenover een ambachtelijke zone, en hieruit concludeert dat de gevraagde vergunning kan worden verleend in strijd met de bedoelde gewestplanbestemming; dat het de Raad van State niet toekomt zijn beoordeling ter zake in de plaats van de discretionaire bevoegdheid van de bestuurlijke overheid te stellen; dat het oordeel van de deputatie niet kennelijk onredelijk voorkomt;

Overwegende dat, ook als het middel zo wordt begrepen dat het voorhoudt dat “de goede ruimtelijke ordening” wordt geschaad door de bestreden beslissing, dit niet kan worden aangenomen; dat ook in dit verband de Raad van State immers slechts over een marginale toetsingsbevoegdheid beschikt; dat de uiteenzetting in het verzoekschrift in het licht van de feitelijke plaatselijke

configuratie, niet aantoonbaar dat de bestreden vergunning voor de kwestieuze frituur kennelijk onredelijk is;

Overwegende dat de uiteenzetting in de memorie van wederantwoord, in zoverre ze geen nieuwe, onontvankelijke middelen inhoudt, niet ter zake doet;

Overwegende dat het middel bijgevolg ongegrond is;

3.3.1. Overwegende dat het **derde middel** als volgt luidt :

“schending van artikel 43, par. 2, o.m. zeventiende lid van het decreet van 04 maart 1997 betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996,

doordat de aangevochten beslissing een bestemmingswijziging heeft aanvaard zonder dat aan de aanvraag voor het wijzigen van het gebruik van een vergund gebouw, een openbaar onderzoek is voorafgegaan.

Inderdaad, het zeventiende lid van artikel 43, par. 2 van voormeld decreet stelt duidelijk dat de aanvraag voor het wijzigen van het gebruik van een vergund gebouw dient te worden onderworpen aan een openbaar onderzoek.

De Bestendige Deputatie heeft een gebruikswijziging toegestaan, refererend aan de bepalingen van artikel 43 par. 2, 15de en 16de lid, zonder rekening te houden met het 17de lid van hetzelfde artikel 43 par. 2.

Ook dit middel is gegrond”;

3.3.2. Overwegende dat met de verwerende en de tussenkomende partijen moet worden vastgesteld dat het middel klaarblijkelijk feitelijke grondslag mist; dat de gedinghervattende partijen zich dienaangaande overigens in hun laatste memorie gedragen “naar de beoordeling van de Raad van State”; dat het middel niet gegrond is;

3.4.1. Overwegende dat de verzoeker als **vierde middel** aanvoert :

“schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het zorgvuldigheidsbeginsel,

doordat het bestreden besluit blijk geeft van een totaal gebrek aan nauwgezetheid en ernst bij het overwegen van de motieven en gevolgen van de genomen beslissing.

Immers, totaal ten onrechte heeft de Bestendige Deputatie gesteld dat er geen aandacht moet worden gegeven aan het feit of er al dan niet voldoende parkeergelegenheid is voorzien, doordat de richtlijnen betreffende de eis om bij bouwwerken parkeerruimte te scheppen, bij omzendbrief ruimtelijke ordening 97/04 van 03 juni 1997 opgeheven werd.

De Bestendige Deputatie heeft aldus over het hoofd gezien dat, doordat de geplande uitbating aan een drukke gewestweg is gelegen en doordat de voorgenomen bestemmingswijziging een functie met een ‘publiek karakter’

inhoudt, rekening dient te worden gehouden met de verkeersafwikkeling en -veiligheid, en er dus wel voldoende parkeermogelijkheden moeten worden voorzien, zelfs indien dit niet door één of andere bepaling uitdrukkelijk is voorzien.

Inderdaad, het aandacht verlenen aan een goede verkeersafwikkeling en een goede verkeersveiligheid behelst een daad van behoorlijk bestuur, meer bepaald een daad van zorgvuldigheid die in casu door de Bestendige Deputatie niet werd nageleefd.

Bovendien heeft de Bestendige Deputatie nagelaten het gemotiveerd advies in te winnen van de Administratie Wegen en Verkeer.

Weliswaar heeft de Administratie Wegen en Verkeer een advies uitgebracht, doch dit advies is niet aanvaardbaar, aangezien het niet gemotiveerd is.

De Bestendige Deputatie had kennis van het verzoek van verzoekende partij om dit gemotiveerd advies in te winnen, aangezien bij aangetekende brief van 15 september 1997 uitgaande van verzoeker deze argumentatie werd ter kennis gebracht van de Bestendige Deputatie.

Ook dit middel is derhalve gegrond”;

3.4.2. Overwegende dat met de verwerende en de tussenkomen de partij moet worden vastgesteld dat uit de motivering van de bestreden beslissing afdoende blijkt dat de verwerende partij wel degelijk oog heeft gehad voor de problematiek van de parkeergelegenheid; dat het feit dat het advies van de dienst Wegen en Verkeer niet gemotiveerd zou zijn, er niet aan in de weg staat dat dit advies wel degelijk werd verleend en gunstig was; dat de verzoeker niet aanvoert op grond van welke rechtsregel zou moeten geoordeeld worden dat een niet gemotiveerd advies “niet aanvaardbaar” is; dat de verzoeker niet vermag voor het eerst in zijn memorie van wederantwoord de beoordeling door de verwerende partij van de parkeerproblematiek te bekritisieren; dat het middel niet gegrond is;

3.5.1. Overwegende dat het **vijfde middel** aanvoert :

“schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het rechtzekerheids- en vertrouwensbeginsel,

doordat de verzoekende partij er, zoals elke rechtsonderhorige, mocht op vertrouwen dat de verkozen organen, zoals de Bestendige Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen, geen beslissingen treffen die enkel er op gericht zijn een individueel belang te dienen, waarbij zij het algemeen belang van o.m. de omwonenden uit het oog verliezen.

Inderdaad, destijds heeft de verzoekende partij een bod gedaan op het desbetreffend perceel, en dit bij brief van 11 september 1996 gericht aan notaris BRUSSELMANS uit Geraardsbergen.

Aangezien er echter enkel onderhouds- en instandhoudingswerken mochten worden uitgevoerd, wat aan de verzoekende partij was medegedeeld door de heer DE ZAEYTIJDT van Stede(n)bouw, dit ingevolge het feit dat het perceel gelegen was in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied, en dit overeenkomstig de planologische voorzieningen van het bij K.B. dd. 30.05.1978 vastgesteld gewestplan ‘AALST-ZOTTEGEM’, heeft verzoekende partij zijn bod bij de verkoop door de echtgenoten DANEELS-CAMPEN André Alfons beperkt tot 4.000.000,-fr.

Had verzoekende partij geweten dat er toch een bestemmingswijziging kon gebeuren dan had hij zijn bod kunnen opdrijven en had hij aldus de privacy van zijn woning kunnen bewaren en het huis en de schuur laten verbouwen tot een fermette voor één van zijn gehuwde kinderen.

Het is dan ook duidelijk dat verzoekende partij in zijn rechtszekerheidsgevoel is verschalkt doordat thans door de Bestendige Deputatie, in strijd met alle stede(n)bouwkundige voorschriften en bepalingen, toch een bestemmingswijziging werd toegestaan.

Verzoekende partij mocht er met recht en reden op vertrouwen dat de planologische voorzieningen, zoals opgelegd door het bij K.B. van 30.05.1978 vastgesteld gewestplan 'AALST-ZOTTEGEM' zouden worden nageleefd en niet zonder meer zouden worden gewijzigd.

Derhalve is ook dit middel gegrond is”;

3.5.2. Overwegende dat het loutere feit dat gebeurlijk indertijd informeel werd gewezen op de principiële gewestplanbestemming en de gevolgen daarvan, er niet aan in de weg staat dat nadien in het kader van een vergunningsaanvraag toepassing wordt gemaakt van de decretaal toegelaten afwijkingsmogelijkheden ; dat het expertiseverslag dat de gedinghervattende partijen bij hun laatste memorie hebben gevoegd dienaangaande niet relevant is; dat het middel niet gegrond is;

3.6.1. Overwegende dat het zesde middel als volgt luidt :

“gebrekkige motieven en afwezigheid van een ernstige rechtvaardigingsgrond, doordat de Bestendige Deputatie verwijst naar het advies dd. 27 maart 1997 van de Afdeling Land van de Administratie Milieu-, Natuur-, Landen Waterbeheer, dat onder meer stelt:

‘... op voorwaarde dat het enkel een inwendige verbouwing betreft zonder uiterlijke afbraak- of nieuwbouwwerken.

Uiteraard mag de aanvraag onder geen enkele voorwaarde in functie zijn van permanente bewoning’.

Welnu, uit de plannen gevoegd bij de ingediende aanvraag, blijkt dat er wel nieuwbouwwerken zullen plaatshebben, aangezien de gevel zal gewijzigd worden door o.m. het heropmetsen van een gedeelte van de straatgevel over een lengte van 5,10 meter met aangepaste raam- en deuropening.

Uit de bijgevoegde foto's (...) blijkt trouwens dat ook op andere plaatsen belangrijke wijzigingen aan de bestaande hoeve en schuur worden aangebracht, zodat er wel degelijk sprake is van grote verbouwings- en veranderingswerken.

Het is dan ook duidelijk dat de bestemmingswijziging in strijd is met het advies van de Afdeling Land van de Administratie Milieu-, Natuur-, Land- en Waterbeheer, dat geen nieuwbouwwerken toelaat.

Bovendien mag eveneens volgens ditzelfde advies geen permanente bewoning worden mogelijk gemaakt.

Nochtans blijkt uit de bouwaanvraag dat het de bedoeling is van de aanvrager om de bestaande hoevewoning, bestaande uit een woongedeelte en aangebouwde schuur, slechts deels in te richten als frituur.

Immers, de grootste verbouwingen gebeuren in de schuur, die derhalve zal omgebouwd worden tot frituur-snack, terwijl de hoeve zal gebruikt worden als woonruimte.

Het is dus duidelijk de bedoeling van de aanvrager om de hoeve met schuur ook te bewonen, wat derhalve in strijd is met het advies van de Afdeling Land van de bevoegde administratie”;

3.6.2.1. Overwegende dat de verwerende en de tussenkomende partij op goede gronden aanvoeren dat het vergunde “heropmetsen van een gedeelte van de straatgevel over een lengte van 5,10 meter met aangepaste raam- en deuropening” niet kan worden aangemerkt als “uiterlijke afbraak- of nieuwbouwwerken”; dat ter beoordeling van de wettigheid van een vergunning niet dienstig kan worden verwezen naar een gebeurlijk niet-conforme uitvoering van die vergunning; dat de verwijzing door de verzoeker in zijn memorie van wederantwoord en in de laatste memorie naar niet vergunde bouwwerken dan ook niet ter zake doet; dat “de bedoeling van de aanvrager” op zich evenmin relevant is, en in het kader van de wettigheidsbeoordeling alleen rekening kan worden gehouden met wat door de bestreden beslissing vergund is;

3.6.2.2. Overwegende dat artikel 43, § 2, 18° lid, van het op 22 oktober 1996 gecoördineerd decreet betreffende de ruimtelijke ordening als volgt luidde :

“Voor wijzigingen van het gebruik van vergunde gebouwen die gelegen zijn in de agrarische gebieden, dient het advies gevraagd aan de bevoegde administratie. Bij ontstentenis van dit advies binnen dertig dagen wordt dit geacht gunstig te zijn”;

dat dit advies niet bindend is; dat het feit dat de bestreden beslissing er gebeurlijk van afwijkt op zich dus niet tot gevolg heeft dat die beslissing onwettig is; dat bovendien dit advies in zijn essentie gunstig is vanuit landbouwkundig oogpunt in de mate dat de gebruikswijziging niet gepaard gaat met uiterlijke afbraak- of nieuwbouwwerken; dat hierboven werd vastgesteld dat die voorwaarde is vervuld; dat voor het overige het advies nog stelt dat de aanvraag niet “in functie” mag zijn van “permanente bewoning”; dat het gebouw waarvoor de gebruikswijziging is vergund reeds een residentiële functie heeft, zodat de precieze draagwijdte van die voorwaarde onduidelijk is, en derhalve ook niet is aangetoond dat het advies is miskend door de bestreden vergunning; dat het middel niet gegrond is;

3.7.1. Overwegende dat het **zevende middel** het volgende aanvoert :

“machtsoverschrijding en/of machtsafwending en/of machtsmisbruik, doordat de Bestendige Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen een beslissing heeft genomen die niet is ingegeven door de motieven, waarop het

ogenschijnlijk is gesteund maar duidelijk is ingegeven door lokale belangen, zijnde een particulier belang.

Daarom heeft de Bestendige Deputatie zonder ernstige motieven en zonder inwinning van alle noodzakelijke en nuttige adviezen, en zonder het laten uitvoeren van een openbaar onderzoek, een bestemmingswijziging toegestaan, die niet verantwoord is en strijdig is met o.m. de planologische voorzieningen van het bij K.B. dd. 30.05.1978 vastgesteld gewestplan 'AALST-ZOTTEGEM', en volgens hetwelk het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied is gelegen.

De Bestendige Deputatie heeft aldus duidelijk blijk gegeven van een ernstige machtsoverschrijding en/of machtsafwending en/of machtsmisbruik.

De machtsafwending, machtsoverschrijding, machtsmisbruik staat derhalve voldoende vast.

Ook dit middel is gegrond”;

3.7.2. Overwegende dat uit de verwerping van de vorige middelen blijkt dat de premissen waarop dit middel is gesteund onjuist zijn; dat het middel niet gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, bepaald op 347,06 euro, komen ten laste van de gedinghervattende partijen, ieder voor een derde.

De kosten van de tussenkomst in de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, bepaald op 247,90 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
veertien februari 2007, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	D. MOONS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.