

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 207.979 van 7 oktober 2010
in de zaak A. 188.865/X-13.840.**

In zake: 1. Ghislenus DE SUTTER
2. Christiana GOETHALS
3. de n.v. DE SUTTER-GOETHALS
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Sylvie Kempinaire
kantoor houdend te 9051 GENT
Putkapelstraat 105
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Veerle Tollenaere
kantoor houdend te 9000 GENT
Koning Albertlaan 128
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 7 juli 2008, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 8 mei 2008 van de viceminister-president van de Vlaamse regering en Vlaams minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening houdende intrekking van het ministerieel besluit van 16 oktober 2007 houdende vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning, afgegeven door het college van burgemeester en schepenen op 18 juni 2007, en houdende vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning, afgegeven door de deputatie op 23 augustus 2007.

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 Wouter De Cock heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 3 september 2010.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sylvie Kempinaire, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Elsbeth De Vylder, die loco advocaat Veerle Tollenaere verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Adjunct-auditeur Wouter De Cock, daartoe gemachtigd bij beslissing van 1 september 2009 van de adjunct-auditeur-generaal, 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

3.1. Op 15 mei 2007 dienen de eerste en de tweede verzoekende partij, in hun hoedanigheid van zaakvoerders van een naamloze vennootschap, waarvan de benaming niet op het aanvraagformulier wordt vermeld, een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in voor het “bouwen van een landshuis met loods en berging”. De bij de aanvraag gevoegde nota, evenals de plannen maken melding van de “n.v. DE SUTTER-GOETHALS” als “bouwheer”. In dezelfde nota wordt aangaande het voorwerp van de aanvraag de volgende toelichting gegeven:

“Daar het perceel (deel 1520/a) gelegen is in industriegebied moet het totaal volume van het woongedeelte minder bedragen dan 1000 m³ en bedraagt 959 m³. Oppervlakte van het magazijn bedraagt min. 200 m².

De woning heeft een klassiek uitzicht en wordt opgetrokken in traditionele materialen. Gevels in baksteen metselwerk, hellende daken in keramische pannen en houten buitenschrijnwerk met dubbele isolerende beglazing. De woning heeft 3 slaapkamers.

Het betreft een vrijstaande villa, waarbij op het gelijkvloers woonruimtes bevinden, naast bedrijfsruimtes (bureel, archief, kleedruimte personeel, ...).

Op de verdieping bevinden zich de slaapruimtes en badkamer. Het dakvolume wordt integraal benut voor opslag van gerecup(er)eerd afbraakmateriaal en gestapeld op de zolders (totale opp. bedrijfsruimtes = 450 m²).

Recuperatie regenwater : de totale horizontale dakoppervlakte wordt aangesloten op 2 regenwaterputten. Het regenwater wordt gebruikt voor spoelinrichting toiletten, dienstkranen, buitenkraan”.

3.2. Het bouwperceel is volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in industriegebied.

3.3. Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning op 18 juni 2007 op grond van volgende overwegingen:

“Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving, de aanvraag en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening :

De aanvraag betreft het bouwen van een bedrijfswoning, bureel, refter, kleedruimte/sanitair personeel, archief, stalplaats bedrijfsvoertuigen en een labo bij een bestaand in uitbating zijnd bedrijf dat gespecialiseerd is in afvalverwerking. In toepassing van artikel 100, §1 van het decreet ruimtelijke ordening kan een exploitatiewoning van een bedrijf vergund worden tot een maximaal volume van 1000 m³. Voorliggend ontwerp voorziet in het bouwen van een bedrijfswoning van (...) 959 m³. Daarnaast wordt aansluitend bij deze bedrijfswoning een aantal functies voorzien die kaderen in de bedrijfsactiviteiten doch die omwille van de aard van de bedrijfsactiviteiten ruimtelijk beter afgescheiden worden van de bestaande bedrijfsgebouwen. De aanvraag werd, met uitzondering van de verschijningsvorm van het gebouw aangepast aan de bemerkingen van zoals vervat in bovenvermelde weigeringsbeslissing. De opmerking van het agentschap r-o met betrekking tot het gebruik van het niet voor bewoning bestemde gedeelte en de verschijningsvorm die identiek is aan deze van de woning en geen industrieel karakter heeft is gebaseerd op een vermoeden van mogelijk misbruik. Uit het dossier blijkt nergens dat de bouwheer plannen heeft om deze ruimte om te vormen naar een woonfunctie. De aanvraag is in overeenstemming met de planologische voorschriften en geeft geen aanleiding tot stedenbouwkundige bezwaren.

Algemene conclusie :

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving. Vergunning kan verleend worden mits opleggen van een aantal bijzondere voorwaarden met betrekking tot de koppeling van het gebouw met de bedrijfsactiviteiten en het gebruik van het niet voor bewoning bestemd volume. Bijkomend zal de gemeente de uitvoering, meer bepaald het gebruik van het bedrijfsgedeelte, streng controleren”.

De volgende bijzondere voorwaarden worden aan de stedenbouwkundige vergunning verbonden:

“De aanvrager is ertoe gehouden: Het advies van de brandweer dd/ 31.05.2007, ref. 200718665 strikt te volgen.

Deze bedrijfswoning en bijhorend magazijn dienen steeds één geheel te vormen met de bedrijfsgebouwen en kunnen er niet van afgesplitst worden.

De hemelwaterput, de infiltratie- of buffervoorziening en/of de lozingsbegrenzer dienen geplaatst en in gebruik genomen te zijn ten laatste zes maanden nadat het gebouw of de verharding in gebruik is genomen”.

3.4. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar stelt tegen deze beslissing administratief beroep in bij de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen op 26 juni 2007. Bij de uiteenzetting van zijn beroepsgrievens verwijst hij naar een negatief advies dat werd verleend naar aanleiding van een eerdere vergunningsaanvraag:

“BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

In eerste instantie dient te worden verwezen naar de volgende bepalingen: Enerzijds het Decreet op de Ruimtelijke Ordening en meer bepaald artikel 100 §1 waarin gesteld wordt dat ‘... voor het bouwen ... van een exploitatiewoning van een bedrijf ... een stedenbouwkundige vergunning kan worden bekomen voor een volume van maximum 1000 m³ ...

Anderzijds dient verwezen naar de omzendbrief van 8/7/1997 en meer bepaald het artikel 7 over de industriegebieden inzake de huisvesting. Hierin wordt het volgende aangegeven:

... art. 7 spreekt van huisvesting en niet van woningen. Dit wijst erop dat de ruimte voor huisvesting een geïntegreerd deel moet uitmaken met het industriële of landbouwbedrijf. Het feit dat het artikel de nadruk legt op de veiligheid, de bewaking, en de goede werking van het bedrijf wijst erop dat de ruimte voor huisvesting moet gebonden zijn aan het bedrijf zelf ...

Voorliggende aanvraag voorziet een ruim vrijstaand volume van +/- 2000 m³ met de verschijningsvorm van een vrijstaande villa. Volgens de memorie van toelichting is er 959 m³ bestemd (...) als woning en het overige i.f.v. de bedrijfsactiviteiten (in totaal 400 m²). Ons bestuur kan hiermee niet akkoord gaan. Dergelijk vrijstaand en aanzienlijk volume met de verschijningsvorm van een vrijstaande villa gaat in tegen de bepalingen en de geest van de regelgeving van de omzendbrief en het decreet. Weliswaar kan een vrijstaande inplanting i.f.v. de huisvesting worden aanvaard gelet op de hinderlijke aard van de bedrijvigheid i.c., maar de bedrijfsfuncties binnen dit volume zijn o.i. niet gericht op het garanderen van een onlosmakelijke koppeling tussen de woning met de bedrijfsactiviteiten op de site maar eerder gericht op het uitbreiden van het maximale bouwvolume t.o.v. hetgeen decretaal is vastgelegd. De aanvraag voorziet een koppeling met de bedrijvigheid door het voorzien van parkeermogelijkheden in het volume, een stapelruimte op zolder, een kleedruimte voor het personeel. Al deze functies lenen zich om, zonder enige investering, toe te voegen aan de woonfunctie. De verschijningsvorm is identiek en heeft een residentieel en zeker geen industrieel karakter. Ons bestuur stelde zich de vraag in hoeverre de bedrijfsbestemming voor de zolder (opslag van afbraakmaterialen) geloofwaardig is gelet op de ruime stapelmogelijkheden op de eigenlijke bedrijfsgronden en -loodsen. Hetzelfde geldt voor de bedrijfsparkeervoorziening, i.f.v. personenwagens, in het volume en geen voor de bewoners. Idem voor de tuinberging.

Conclusie, gelet op de aard van de activiteiten kan i.c. een vrijstaande inplanting van een bedrijfswoning worden aanvaard, maar met een maximaal totaalvolume van 1000 m³ ...’

Voorliggende aanvraag voorziet nog steeds het bouwen van een volumineus landhuis met loods en berging. De wijzigingen t.o.v. de eerdere aanvraag zijn beperkt tot: het niet vermelden van een bestemming voor de ruimte onder dak; het verplaatsen van het archief; het voorzien van een ruimte met de bestemming refter; het vervangen voor een ruimte van de bestemming tuinberging door labo. Het volume en de verschijningsvorm zijn identiek als de eerder geweigerde aanvraag. Er zijn dan ook geen nieuwe elementen of regelgeving die aanleiding geven tot een herziening van de indertijd verstrekte advies zodat de bovenvermelde gemotiveerde bezwaren nog steeds van kracht zijn. Deze aanvraag is in strijd met de decretale regelgeving inzake de bedrijfswoningen”.

3.5. Op 23 augustus 2007 beslist de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen het beroep in weerwil van het voorstel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, niet in te willigen, en verleent zij bijgevolg de vergunning op grond van volgende motieven:

“De oprichting van een bedrijfswoning kan aanvaard worden bij een bestaand in uitbating zijnd bedrijf, eveneens kan aanvaard worden dat de woning vrijstaand wordt ingeplant gelet op de hinderlijke activiteiten van het bedrijf, gespecialiseerd in de verwerking van bouw- en sloopafval. Het concept is ingegeven door de zorg voor de Arab voorschriften, en is vergelijkbaar met andere woningen in dezelfde buurt.

Gelet op het bovenstaande, en mede gelet op de eigen appreciatiebevoegdheid van de gemeente en het subsidiariteitsprincipe, kan hier de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen gevolgd worden, en wordt het beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar verworpen”.

3.6. Op 26 september 2007 schorst de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de voormelde beslissing van de deputatie, om volgende redenen:

“De aanvraag is strijdig met de decretale regelgeving, meer bepaald met art. 100: ‘... voor het bouwen of uitbreiden van een exploitatiewoning van een bedrijf in een daartoe volgens de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan of gewestplan geschikt bestemmingsgebied, kan een stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor een volume van maximum 1.000 m³ ...’. De aanvraag voorziet immers in het oprichten van een vrijstaand gebouw, volgens de aanvraag omvat dit enerzijds woongedeeltes en anderzijds bedrijfsruimtes. Het totale bouwvolume bedraagt 2568 m³, het volume in functie van het woongedeelte is volgens de beschrijvende nota beperkt tot 959 m³.

Ons bestuur kan, in afwijking van de gangbaar gehanteerde normen volgens de geldende omzendbrieven, omwille van de hinderlijke aard van de bedrijfsactiviteiten, een vrijstaande inplanting, op een zekere afstand van de eigenlijke bedrijvigheid en bedrijfsgebouwen aanvaarden. Dit kan enkel worden aanvaard met dien verstande dat de decretaal vastgelegde volumebeperkingen van 1.000 m³ worden gerespecteerd. Voorliggende aanvraag voorziet echter een volumineus gebouw waarbij eveneens bedrijfsruimtes worden voorzien die de residentiële verschijningsvorm en uitrustingsniveau overnemen van het aansluitende woongedeelte en geenszins de verschijningsvorm van de overige

bedrijfsgebouwen op de site aanhouden. Ons bestuur ziet, behoudens het uitbreiden van het maximale woonvolume t.o.v. wat decretaal werd vastgelegd, geen reden om deze bedrijfsgebouwen niet te laten aansluiten tegenaan de overige bedrijfsgebouwen op de bedrijfssite die gekenmerkt worden door een functionele, bedrijfsgerelateerde verschijningsvorm.

Indien de aanvrager de woning wenst te laten aansluiten bij bedrijfsgebouwen omwille van een goede bedrijfsvoering dient een inplanting te worden voorzien direct aansluitend bij de bestaande bedrijfsgebouwen.

Betreffende de gevoerde procedure wenst ons bestuur op te merken dat in het technische verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dd. 6/8/2007 wordt voorgesteld het beroep van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. In het verslag wordt onder 2.4.2 juridische aspecten, ondermeer aangehaald dat het overschrijden van de decretale volumennorm een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering vormt voor het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning. In art. 121 wordt duidelijk aangegeven dat minstens het eerste deel van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt overgenomen door de Deputatie in de motivering. Dit eerste deel bevat de voor de plaats geldende wettelijke en reglementaire voorschriften. Het geschetste legaliteitsprobleem had met andere woorden al in het eerste deel aangehaald moeten zijn door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en in die zin overgenomen in het besluit van de Deputatie, wat i.c. niet gebeurd is”.

3.7. Op 16 oktober 2007 neemt de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening, als toezichthoudende overheid, een besluit houdende vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning. In het beschikkend gedeelte van die beslissing wordt het volgende vermeld:

“Artikel 1. - De stedenbouwkundige vergunning, aan de heer en mevrouw De Sutter-Goethals afgegeven door het college van burgemeester en schepenen op 18 juni 2007, wordt vernietigd”.

De beslissing van 16 oktober 2007 wordt op 18 oktober 2007 betekend aan de eerste en de tweede verzoekende partij.

3.8. Op 8 mei 2008 neemt de minister een nieuwe beslissing “houdende intrekking van het ministerieel besluit van 16 oktober 2007 houdende vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning, afgegeven door het college van burgemeester en schepenen op 18 juni 2007, en houdende vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning, afgegeven door de deputatie op 23 augustus 2007”. Deze nieuwe beslissing wordt genomen, onder meer op grond van volgende overwegingen:

“Overwegende dat bij ministerieel besluit van 16 oktober 2007 de stedenbouwkundige vergunning, aan de heer en mevrouw De Sutter-Goethals afgegeven door het college van burgemeester en schepenen op 18 juni 2007, vernietigd werd; dat in het overwegend gedeelte uitdrukkelijk staat: ‘gelet op

de beslissing van de bestendige deputatie van 23 augustus 2007, ...'; dat tevens gesteld wordt: 'gelet op de schorsingsbeslissing van 26 september 2007 van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, ...'; dat uit de aanhef dus duidelijk kan afgeleid worden dat het gaat om de beslissing van de deputatie en niet om de beslissing van het college; dat eveneens uit de motivering duidelijk blijkt dat het de bedoeling was om de beslissing van de deputatie te vernietigen, en niet die van het college; dat er dus duidelijk een materiële vergissing werd begaan in voormeld ministerieel besluit van 16 oktober 2007; dat een intrekking van het ministerieel besluit van 16 oktober 2007 feitelijk niet nodig is, maar dat het betreffende besluit toch wordt ingetrokken en vervangen door voorliggend ministerieel besluit teneinde de rechtszekerheid te vrijwaren;

Overwegende dat artikel 126 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening duidelijk stelt dat de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar elke beslissing van de deputatie kan schorsen; dat er geen sprake is van de schorsing van een beslissing van het college; dat een beslissing van het college dan ook niet kan vernietigd worden door de minister; dat bovendien de beslissing van het college niet meer bestond door het instellen van beroep bij de deputatie tegen deze beslissing; dat ook hieruit duidelijk blijkt dat in het kader van de procedure vervat in artikel 126, enkel de beslissing van de deputatie kan worden vernietigd; dat aldus het ministerieel besluit van 16 oktober 2007, waarbij de beslissing van het college werd vernietigd, aangetast is door een materiële fout".

Het betreft de bestreden beslissing.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

Standpunt van de partijen

4. De eerste en de tweede verzoekende partijen betogen dat zij de bouwaanvragers zijn, de oprichters-aandeelhouders en bestuurders van de derde verzoekende partij die op het bouwperceel de betoncentrale uitbaat en een opstalrecht heeft, dat de hen verleende stedenbouwkundige vergunning werd vernietigd door het bestreden besluit, dat zij hun belang behouden omdat zij het privé-gedeelte van de woning oprichten en zullen betrekken, en dat zij geen enkel belang hadden om tegen het voormeld ministerieel besluit van 16 oktober 2007 een beroep in te stellen.

De derde verzoekende partij betoogt dat zij het bedrijf uitbaat en de "bedrijfsgebouwen zal optrekken" en daartoe "(d)e eerste initiatieven" heeft genomen, en op 7 juli 2008 beslist heeft om in rechte te treden.

5. De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen omdat de vernietiging van het bestreden besluit "enkel het (niet aangevochten) ministerieel besluit van 16 oktober 2007 (zal) doen herleven" dat

“louter behept (is) met een materiële vergissing” en zij dan “niet over een stedenbouwkundige vergunning” zullen beschikken.

Beoordeling

6. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de vergunningsaanvraag door de eerste en de tweede verzoekende partij in hun hoedanigheid van zaakvoerders van de derde verzoekende partij werd ingediend. Enkel de derde verzoekende partij is derhalve aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning ongeacht de aanduiding op het ontvangstbewijs van de eerste en de tweede verzoekende partij als aanvrager en ongeacht het feit dat de correspondentie in de vergunningenprocedure gericht werd aan hen op hetzelfde adres als dat van de derde verzoekende partij. De eerste en de tweede verzoekende partij missen dan ook de rechtens vereiste hoedanigheid om in hun persoonlijke naam de nietigverklaring te vorderen van het bestreden besluit.

7. De derde verzoekende partij (hierna: de verzoekende partij) heeft belang bij haar beroep tegen het bestreden besluit dat de haar eerder verleende stedenbouwkundige vergunning uitdrukkelijk vernietigt.

De exceptie wordt in zoverre verworpen.

V. Onderzoek van de middelen

A. Eerste, tweede en vierde middel

Uiteenzetting van de middelen

8. De verzoekende partij voert in het eerste en het tweede middel aan dat de intrekking laattijdig is en dat het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel geschonden zijn.

Zij betoogt dat tegen het ministerieel besluit van 16 oktober 2007 geen annulatieberoep werd ingesteld waardoor dit besluit slechts kon worden ingetrokken binnen de 60 dagen na de kennisgeving ervan, dit is tot 16 december 2007. “De intrekking is (...) laattijdig” omdat zij dateert van 8 mei 2008. Zelfs indien de Raad van State “zou beslissen dat na de termijn van 60 dagen de beslissing kon worden ingetrokken (...) moet vastgesteld worden dat de overheid een tweede maal een termijn van 60 dagen heeft laten voorbij gaan”. Er is geen sprake van een

onbestaande rechtshandeling. Het gaat blijkens de motieven van het bestreden besluit louter om een materiële vergissing wat “geen reden (is) om buiten de termijn van 60 dagen te gaan”. Uit de correspondentie tussen de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de ambtenaren van het departement ruimtelijke ordening van het Vlaamse Gewest blijkt “dat de administratieve overheid uitdrukkelijk in kennis werd gesteld van de problematiek en opnieuw niet heeft gereageerd binnen een termijn van 60 dagen”.

In het vierde middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 126 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO).

Zij betoogt dat overeenkomstig artikel 126, § 5 DRO de schorsing door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar bij besluit van 26 september 2007 opgeheven is en dat gebruik kan worden gemaakt van de vergunning van 23 augustus 2007, als de termijn van 40 dagen verstreken is zonder dat de aanvrager op de hoogte wordt gebracht van de beslissing van de Vlaamse regering. Aangezien het bestreden besluit dateert van 8 mei 2008, “(d)it is ruim buiten de 40 dagen zoals werd bepaald door art. 126 § 5 van het decreet (...) werd er aldus buiten de wettelijke termijn van 40 dagen beslist”.

Beoordeling

9. Uit het principe dat de Raad van State niet vrijelijk de grenzen van de rechtsstrijd mag vaststellen, vloeit voort dat de middelen die niet kunnen bijdragen tot het beoogde voordeel dat een verzoekende partij beoogt, of anders gezegd het door die partij geschetste nadeel niet kunnen weren -of het zelfs vergroten- niet moeten worden onderzocht.

Te dezen bekritiseert de verzoekende partij in de drie middelen, zoals deze werden ontwikkeld in het inleidend verzoekschrift, en in zoverre die kunnen worden begrepen, enkel de intrekking van het besluit van 16 oktober 2007 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening en niet de vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning van 23 augustus 2007. Het gegrond bevinden van één van deze middelen zou bijgevolg enkel de intrekkingbeslissing tenietdoen zodat het voordeel dat de verzoekende partij met de huidige vordering beoogt, met name het behoud van de door de deputatie op 23 augustus 2007 verleende stedenbouwkundige vergunning, niet wordt bereikt. Het eerste, het tweede en het vierde middel zijn dienvolgens niet dienstig.

B. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

10. De verzoekende partij voert 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 het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij betoogt dat het bestreden besluit wordt gesteund op “loutere vermoedens dat het zou gaan om één woning in de toekomst i.p.v. een exploitatiewoning en een bedrijfsgebouw” waardoor “al op voorhand (wordt) geoordeeld dat de bekomen vergunning woon- en bedrijfsgedeelte niet zou uitgevoerd worden conform de plannen” hetgeen “onmogelijk een motief (kan) zijn om te stellen dat er bij het afleveren van de vergunning een strijdigheid is met art. 100”. Zij besluit dat het bestreden besluit niet concreet, noch afdoende werd gemotiveerd en “niet de minste aanwijzing (bevat) die dergelijke conclusie (zou) rechtvaardigen”.

Beoordeling

11. Het toentertijd geldende artikel 100, §1, tweede lid DRO bepaalt:

“Voor het bouwen of uitbreiden van een exploitatiewoning van een bedrijf in een daartoe volgens de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan of gewestplan geschikt bestemmingsgebied, kan een stedenbouwkundige vergunning worden verleend voor een volume van maximum 1.000 m³, of 1.250 m³ ingeval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin”.

12. De bestreden vernietigingsbeslissing zoneert het betrokken perceel, volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone, in industriegebied, en stelt verder ook vast dat het totaal volume van de bebouwing 2.568 m³ bedraagt, en dat het volume van het woongedeelte, volgens de aanvrager, 959 m³ bedraagt.

De motieven op basis waarvan de minister besluit tot de vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning van 23 augustus 2007 worden als volgt verwoord:

“9/ Artikel 7 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen stelt dat de industriegebieden, voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, de huisvesting van het bewakingspersoneel kunnen omvatten. In de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting van en de toepassing van de

ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, die de gewestplanvoorschriften nader toelicht en ruimtelijke criteria in functie van de beoordeling van concrete aanvragen aanreikt, wordt duidelijk gesteld dat voormeld artikel 7 spreekt van 'huisvesting' en niet van 'woningen'. Dit wijst erop dat de ruimte voor huisvesting een geïntegreerd geheel moet uitmaken met het industriële of ambachtelijk bedrijf. Het feit dat het artikel de nadruk legt op de veiligheid, de bewaking en de goede werking van het bedrijf wijst erop dat de ruimte voor huisvesting moet gebonden zijn aan het bedrijf zelf. In casu wordt een zeer groot vrijstaand volume opgericht, waarin naast woonruimtes enkele bedrijfsruimtes worden voorzien. Het gebouw heeft een louter residentiële verschijningsvorm. Dit druist in tegen de geest van voormeld koninklijk besluit en omzendbrief. Een vrijstaande inplanting, enkel bestemd voor huisvesting, is nog aanvaardbaar gelet op het hinderlijk karakter van de bedrijfsactiviteiten. Het onderbrengen van de voor het bedrijf noodzakelijke bedrijfsruimtes, afgezonderd van de rest van de bijgebouwen (die reeds kantoorruimte omvatten) kan niet beschouwd worden als een koppeling met de bestaande bedrijvigheid in het kader van een efficiënte bedrijfsuitbating. Bedrijfsruimtes inrichten in een vrijstaand volume, en alzo komen tot een bouwvolume van 2.568 m², én deze bedrijfsruimtes een residentieel uiterlijk geven, kan dus niet aanvaard worden. Dit is een omzeiling van de volumenorm, vastgelegd in voormeld artikel 100. Bovendien kunnen de voorgestelde bedrijfsruimtes (garage, refter, kleedruimte, ...) op een eenvoudige manier omgevormd worden tot woonruimtes. Er kunnen tevens vragen gesteld worden bij het feit dat alle parkeergelegenheden worden voorzien in functie van het bedrijf en geen enkele in functie van de woning.

10/ Gelet op de ligging in industriegebied dient de woonfunctie geïntegreerd te worden bij de bedrijfsfunctie als een eerder ondergeschikte functie. Door het voorzien van een aanzienlijk vrijstaand gebouw met een louter residentiële verschijningsvorm wordt de bedrijfsfunctie echter als ondergeschikte functie geïntegreerd in een woning”.

13. Uit deze motivering komt het oordeel dat door het voorzien van een aanzienlijk vrijstaand gebouw met een louter residentiële verschijningsvorm, de bedrijfsfunctie als ondergeschikte functie geïntegreerd wordt in een woning, terwijl in industriegebied de woonfunctie dient geïntegreerd te worden bij de bedrijfsfunctie als een eerder ondergeschikte functie, als een decisief motief voor het bestreden vernietigingsbesluit naar voor.

Uit deze decisieve motivering blijkt niet, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij voorhoudt, dat de bestreden vernietigingsbeslissing steunt op “loutere vermoedens dat het zou gaan om één woning in de toekomst i.p.v. een exploitatiewoning en een bedrijfsgebouw”.

14. In zoverre de verzoekende partij voor het eerst in de memorie van wederantwoord kritiek formuleert op deze decisieve motivering van het bestreden vernietigingsbesluit, is het laattijdig en derhalve niet ontvankelijk.

15. In zoverre de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel wordt aangevoerd, is het middel niet ontvankelijk omdat de verzoekende partij nalaat uiteen te zetten hoe het bestreden vernietigingsbesluit dit beginsel van behoorlijk bestuur zou schenden.

Het derde middel wordt verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verworpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 525 euro, ieder voor een derde.

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

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Greta Scheveneels,	griffier

De griffier

De voorzitter

Greta Scheveneels

Roger Stevens