

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 110.069 van 6 september 2002
in de zaak A. 126.075/X-11.093.**

In zake : Alexandre MAHIEUX,
die woonplaats kiest bij
Advocaat W. MERTENS,
kantoor houdende te 3580 BERINGEN,
Scheigoorstraat 5,

tegen :

1. de stad SINT-TRUIDEN,
die woonplaats kiest bij
Advocaat Ch. LEMACHE,
kantoor houdende te 3800 SINT-TRUIDEN,
Tongersesteenweg 60,
2. het Vlaams Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat L. DEHAESE,
kantoor houdende te 3500 HASSELT,
Luikersteenweg 187.

tussenkommende partij :

Olivier SCHUPPEN,
die woonplaats kiest bij
Advocaten D. LINDEMANS en F. DE PRETER,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Keizerslaan 3.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Alexandre MAHIEUX op 29 augustus 2002 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid te vorderen van het besluit van 9 augustus 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden waarbij aan Olivier SCHUPPEN de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van "een boerderij, woning, open frontstal en runderstal" gelegen aan de Halleweg te Sint-Truiden, op een perceel, kadastraal bekend Sectie A, nrs. 61D, 61E, 61F en 61G en van het daaraan voorafgaand gunstig advies van 20 juli 2002 van de gemachtigde ambtenaar;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gelet op de beschikking van 30 augustus 2002 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 4 september 2002;

Gehoord het verslag van Staatsraad G. DEBERSAQUES;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat W. MERTENS, die verschijnt voor verzoeker, van Advocaat Ch. LEMACHE die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat J. DECKMYN die, loco Advocaat L. DEHAESE verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat F. DE PRETER, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur P. BARRA;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat Olivier SCHUPPEN met een ter terechtzitting neergelegd verzoekschrift heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat verzoeker bij aangetekende brief van 2 september 2002 een bijkomende fotoreportage van de werken en een plan met index aan de Raad bezorgt; dat de tussenkomende partij in haar verzoek tot tussenkomst vraagt dat deze bijkomende stukken uit de debatten worden geweerd, argumenterend in hoofdzaak dat haar rechten van verdediging nog meer dan reeds het geval is bij de procedure tot schorsing in uiterst dringende noodzakelijkheid, worden beknot indien verzoeker over de mogelijkheid beschikt om zijn dossier aan te vullen met bijkomende stukken tot op de dag voorafgaand aan de zitting, en zonder dat de verwerende partijen zelfs maar worden gewaarschuwd omtrent de neerlegging van die stukken en dat het overleggen van bijkomende stukken niet is voorzien door het procedurereglement kort geding; dat de tweede verwerende partij ter terechtzitting zich hierbij aansluit, er aan toevoegende dat ze geen kennis had van deze fotoreportage;

Overwegende dat het overleggen van bijkomende stukken niet is voorzien door het procedurereglement kort geding; dat evenwel niet wordt betwist dat de kwetsieuze foto's dateren van na het indienen van de vordering tot schorsing;

dat verzoekende partij ter terechtzitting aanvoert, zonder op dat punt te worden tegengesproken door de overige partijen in het geding, te beogen het 'fullspeed' werken aan de uitvoering van de betwiste werken aan te tonen; dat niet blijkt en ook niet wordt betwist door de verwerende en de tussenkommende partijen, dat de kwestieuze fotoreportage reeds bij de vordering tot schorsing had moeten of kon worden gevoegd; dat bovendien blijkt dat de tussenkommende partij kennis heeft genomen van deze fotoreportage; dat niet blijkt dat de tweede verwerende partij niet de mogelijkheid heeft gehad deze fotoreportage voorafgaand aan de terechtzitting in te zien; dat in deze concrete omstandigheden en gelet op de eigenheid van een procedure tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid, waarin de partijen, ook de verzoekende, kunnen geconfronteerd worden met stukken en nota's die ter terechtzitting worden bijgebracht, in deze stand van het geding het verzoek tot het weren uit de debatten wordt verworpen;

Overwegende dat verzoeker eigenaar en bewoner is van een domein, bestaande uit een kasteel, landgebouw, park, tuin, bos en boomgaard, gelegen te Sint-Truiden (Velm), Halleweg 32; dat bij besluit van de gemeenschapsminister van Cultuur van 20 juni 1984, het kasteel en de ernaast, aan de Halleweg 30, gelegen hoeve, werden beschermd als monument en de onmiddellijke omgeving van het kasteel en de hoeve als dorpsgezicht; dat Olivier SCHUPPEN op 20 november 2001 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden een aanvraag indient voor het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een boerderij, woning, open frontstal en runderstal op een perceel gelegen aan de Halleweg te Sint-Truiden, kadastraal bekend Sectie A, nrs. 61d, 61e, 61f en 61g; dat het betrokken perceel, gelegen naast het domein van verzoeker, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 vastgesteld gewestplan St-Truiden-Tongeren, is gelegen in agrarisch gebied; dat het niet is gelegen binnen het beheersingsgebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg; dat de tussenkommende partij op 28 maart 2002 aangepaste plannen indient; dat deze inhouden dat in een eerste fase de bouw wordt voorzien van een open frontstal, een runderstal en sleufsilos en in een tweede fase het woonhuis, de stro- en machineloods en de graan- en aardappelloods; dat voor de tweede fase een afzonderlijke bouwaanvraag, na realisatie van de eerste fase zal worden ingediend; dat verzoeker tijdens het openbaar onderzoek over de aanvraag een bezwaarschrift indient; dat op 4 juni 2002 de afdeling Monumenten en Landschappen in zijn advies van oordeel is dat de voorgestelde landbouwvestiging een fysische en visuele bedreiging vormt voor

de beschermde kasteelsite die tussen twee boerderijen wordt ingesloten, dat het verder achteruit leggen van deze boerderij visueel minder schadelijk zou zijn en de kwaliteit van het kasteel met omgeving minder drastisch zou aantasten; dat de gemachtigde ambtenaar op 22 juli 2002 een voorwaardelijk gunstig advies verleent over de aanvraag; dat dit de tweede bestreden beslissing is; dat de gemachtigde ambtenaar in het overwegend en bepalend gedeelte uiteenzet wat volgt :

"Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

(...)

De aanvraag betreft het bouwen van een nieuw landbouwbedrijf. Op basis van de adviezen van de Afdeling Land en de cel Monumenten en Landschappen werden de plannen aangepast : nl. de fasering werd aangepast en beperkte aanpassingen inzake gevels, materiaalgebruik en beplanting werden doorgevoerd.

Het bedrijf wordt ingeplant op een waardevolle site, nl. een hoogstamboomgaard nabij het kasteel en hoeve van Velm. Het terrein zelf maakt geen deel uit van het beschermd dorpsgezicht rond de hoeve en het kasteel.

De nieuwe inplanting sluit dus ruimtelijk aan bij bestaande bebouwing.

Bij de inplanting wordt rekening gehouden met de specifieke terreinkenmerken (reliëf en beplanting) : de toegang tot het bedrijfsterrein wordt genomen daar waar het terrein in hoogte het best aansluit op de aangrenzende ontsluitingsweg, de hoogstambomen aan de rand worden bewaard en er worden enige hoogstammen bijkomend aangeplant.

Door het materiaalgebruik (houten wandbekleding) wordt het functioneel karakter van de gebouwen minder benadrukt en wordt een betere integratie in de omgeving betracht.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening
(technisch-stedenbouwkundige evaluatie)

Met de huidig voorgestelde fasering wordt tegemoet gekomen aan de voorwaarden van de Afdeling Land. Gelet de bedrijfswoning, tesamen met de stro-/machineloods en de graan/aardappelloods als tweede fase wordt bekeken, wordt een garantie gegeven op de door Land gevraagde uitvoering van de totaliteit van het bedrijf met een voldoende bedrijfseenheid.

Overwegende dat door de vorm en afmeting van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, het voorgestelde aanvaardbaar is;

Overwegende dat de argumenten van de ontwerper in bijgevoegde motiveringsnota kunnen bijgetreden worden;

Algemene conclusie
(samenvatting en besluitvorming)

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 inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving;

BESCHIKKEND GEDEELTE

GUNSTIG voor het bouwen van een boerderij - FASE 1 : open frontstal, runderstal en sleufsilos (aangepaste plannen met index B dd. 28/03/2002)

Voorwaarden

1. Dit advies is enkel geldig voor de 1^e fase. Voor de uitvoering van fase 2 dient later een afzonderlijke aanvraag ingediend.
2. Enkel die hoogstambomen mogen gerooid worden nodig voor het uitvoeren van de 1^e fase. De overige aangegeven te rooien bomen kunnen slechts

gerooid worden bij de bouwaanvraag van de 2^e fase. Rechts van de sleufsilos (tussen de silo en de Attenhovenweg) dienen de drie hoogstambomen, welke de aanleg van de constructies niet hinderen, bewaard.

- 3 De sleufsilos dienen ingekleed met een afschermdende streekeigen beplanting.
4. De beplantingen dienen aangebracht het eerstvolgend plantseizoen na voltooiing van de bouwwerken.";

dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden bij de eerste bestreden beslissing van 9 augustus 2002 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning verleent; dat het college, na te hebben vastgesteld dat het perceel volgens het toepasselijke gewestplan is gelegen in agrarisch gebied en dat voor het gebied waarin de aanvraag is gelegen, er geen goedgekeurd algemeen plan van aanleg bestaat, het bezwaarschrift bespreekt; dat het vervolgens, na het bepalend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar te hebben overgenomen in de vergunning, zijn standpunt als volgt motiveert :

"Gunstig. Afdeling Land : voorgestelde fasering herbekijken. De bedrijfswoning kan slechts in overweging genomen worden nadat minstens de bedrijfsgebouwen fase 1 en 2 opgericht en uitgebaat worden als een zelfstandig leefbaar agrarisch bedrijf. Eén bezwaarschrift betreffende mogelijk conflict tussen centrum 'Kasteel Velm' van activiteit landbouwbedrijf + aantasting landschap. Er werd maximaal behoud van hoogstam geëist en voorzien. De huidige locatie (eerste voorstel werd reeds geweigerd) maakt gebruik van bestaande toegang. Het bedrijf omgeven door buffergroen en bestaande hoogstam is ruimtelijk aanvaardbaar. Zoals afgesproken tijdens de werkvergadering met stedenbouw dient de betonnen plint éénzelfde kleur als de baksteen (te) hebben (pigmenteren, bepleisteren of verven rood). De houten beplanking wordt best niet behandeld opdat vergrijzing kan ontstaan. Betreft ongunstig advies M&L: er was reeds een principiële akkoord over de inplanting (zie stedenbouwkundig attest nr 2 5.06.2000 (Arohm 7165B00-0075501). Bijgevoegd(e) brief gericht aan Gyselinck.";

dat zij vervolgens de vergunning verleent aan de aanvrager die ertoe verplicht is "(...) 2° de (...) voorwaarden vermeld in het advies van de gemachtigde ambtenaar na te leven : zie kopie advies gemachtigde ambtenaar"; dat in deze stand van het geding kan worden aangenomen dat de bestreden vergunning betrekking heeft op de voornoemde "eerste fase" derwijze dat enkel de open frontstal, de runderstal en de sleufsilos het voorwerp uitmaken van de vergunning; dat uit de goedgekeurde plannen op het eerste gezicht blijkt dat de vergunde werken het oprichten betreft van een open frontstal met een breedte van 15, 75 m, een lengte van 47, 30 m en een hoogte van 8,85 m, van een runderstal met een breedte van 32, 90 m, een lengte van 62,90 m en een nokhoogte van 10,77 m, alsook van sleufsilos met een breedte van 21 m, en een hoogte van 2,25m; dat op het eerste gezicht ook de op het perceel aanwezige hoogstambomen nodig voor het uitvoeren van fase 1 mogen gerooid worden;

Overwegende dat de eerste verwerende partij opwerpt dat verzoeker niet bewijst dat hij een voldoende actueel en persoonlijk belang heeft bij de schorsingsprocedure; dat zij ook doet gelden dat de verzoeker zich ook baseert "op een zonevreemde aanwending, zodanig dat een rechtmatig belang ontbreekt";

Overwegende dat niet wordt betwist dat verzoeker eigenaar is en woont op het perceel dat paalt aan het perceel waarvoor de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning werd verleend; dat hij op het eerste gezicht daardoor alleen reeds doet blijken van het vereiste belang; dat op het eerste gezicht dit belang dient te worden beoordeeld op grond van de feitelijke toestand, veeleer dan op grond van de wettigheid van die toestand; dat in deze stand van het geding de exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat de tussenkomenende partij opwerpt dat het bestreden voorafgaand gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar een louter voorbereidende handeling is en derhalve niet vatbaar is voor schorsing;

Overwegende dat op grond van artikel 43, § 1, eerste lid, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, de bestreden stedenbouwkundige vergunning niet kan worden verleend dan op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar en mits vermelding van het beschikkend gedeelte ervan in de vergunning zelf; dat het advies de onontbeerlijke grondslag lijkt te vormen van de stedenbouwkundige vergunning; dat in deze stand van het geding de exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat krachtens artikel 17, §§ 1 en 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid kan worden besloten onder de drievoudige voorwaarde dat uiterst dringende noodzakelijkheid voorhanden is, dat ernstige middelen worden aangevoerd die de nietigverklaring van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat, wat de uiterst dringende noodzakelijkheid van de vordering betreft, verzoeker betoogt wat volgt :

"* Eén week geleden heeft verzoeker vastgesteld dat er op het voorwerp van de alhier bestreden vergunningen bomen werden gerooid en dat met een

graafmachine de wortels werden uitgehaald. Verzoeker heeft dan dadelijk contact genomen met de dienst bouwvergunningen van de stad Sint-Truiden met verzoek om een kopie van de bouwvergunning te bekomen.

Deze werd met een brief van 20.08.2002 aan de raadsman van verzoekende partij gezonden en door hem ontvangen op 22.08.2002.

Na telefonisch contact met het stadsbestuur van Sint-Truiden werd een afspraak gemaakt om het dossier te kunnen inzien. Dit gebeurde op 27.08.2002 omdat op maandag 26.08.2002 de diensten gesloten waren.

In het administratief dossier zitten heel wat documenten waarnaar niet rechtstreeks in de bouwvergunning wordt verwezen en die van belang zijn voor de beoordeling van het dossier en het opstellen van huidig verzoekschrift.

Bovendien was de tweede alhier bestreden beslissing, niet bijgevoegd bij de brief van 20.08.2002, zodat verzoeker daarvan pas kennis heeft gekregen op 27.08.2002.

Huidig verzoekschrift is dan ook met bekwame spoed en zo snel als mogelijk ingediend nadat verzoekende partij behoorlijk kennis had van de bestreden beslissingen en het daarbij horende administratief dossier.

* Verzoekende partij doet beroep op de UDN-procedure omdat uit de aard van de werken blijkt dat deze op enkele weken zullen afgewerkt zijn (...). Het gaat in casu om een open frontstal en een runderstal die gebouwd worden uit betonpanelen die zeer vlug zullen rechtstaan. M.b.t. de sleufsilo's zijn geen materiële gegevens bekend, doch vermoedelijk zullen die ook zeer snel kunnen geplaatst worden.(...)

Dat de procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid noodzakelijk is, blijkt ook uit het feit dat de begunstigde van de bouwvergunning reeds met de werken is begonnen vooraleer hij dit wettelijk kon. Verzoeker stelde vorige week vast dat bomen werden gerooid en wortels werden uitgegraven en ook het reliëf werd gewijzigd.

Vandaag is er begonnen met verdere terreineffeningwerkzaamheden en met de funderingen.

De begunstigde van de bouwvergunning moet immers 25 dagen wachten na de bekendmaking van de bouwvergunning. wat in casu niet is gebeurd. De bouwvergunning dateert immers van 09.08.2002 zodat minstens tot 04.09.2002 had moeten gewacht worden om de werken aan te vangen. De uiterst dringende noodzakelijkheid wordt aangenomen, wanneer de bouwwerken reeds werden aangevat en snelbouwmiddelen worden gebruikt, wat in casu het geval is.

De begunstigde van de bouwvergunning wil duidelijk zo snel mogelijk de werken realiseren om dan te genieten van een voldongen toestand. Dit blijkt uit het feit dat vandaag met man en macht is verder gewerkt.

Verzoekende partij kan enkel met een UDN-procedure kans maken op succes, gelet op de normale duur van een gewone schorsingsprocedure. Een gewone schorsingsprocedure zou niet tijdig tot een arrest leiden aangezien de werken dan zouden voltooid kunnen zijn, wat het voorwerp van het schorsingsverzoek dan ook teniet zou doen. (...) Dit kan enkel vermeden worden met een UDN-procedure. (...).";

Overwegende dat de eerste verwerende partij het argument betwist dat de bouwwerken op enkele weken afgewerkt zullen zijn, dat de stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor de oprichting van een boerderij, woning, open frontstal en runderstal, dat het helemaal niet evident is dat deze bouwwerken "op enkele weken" kunnen worden uitgevoerd, dat alleen al wat de bouw van de woning betreft, de werken vele maanden zullen duren; dat zij ook doet

gelden dat de verzoeker de uiterst dringende noodzakelijkheid zoekt "in omstandigheden die vreemd zijn aan de aard van de totstandgekomen beslissing en aan de vergunningverlenende overheid", dat "de noodzakelijkheid (...) derhalve geen grondslag (vindt) in de vergunning zelf, doch in beweerd - voorbarige- en wederrechtelijke werkzaamheden door de vergunningaanvrager zelf", dat het "in deze omstandigheden niet bewezen (is) dat de onmiddellijke schorsing der werkzaamheden de heer SCHUPPEN (...) een einde zou stellen aan de door verzoeker gehekeld - wederrechtelijke - toestand";

Overwegende dat ook de tweede verwerende partij het uiterst dringend karakter van de vordering tot schorsing betwist; dat zij doet gelden dat reeds op 20 augustus 2002 een kopie van de stedenbouwkundige vergunning werd overgezonden aan de raadsman van de verzoeker, dat verzoeker onmiddellijk en onverwijld het initiatief had moeten nemen en minstens in de week waarin hij vastgesteld had dat de bomen gekapt werden, dit is in de week van maandag 19 augustus 2002, de vordering had moeten inleiden, dat verzoeker getalmd heeft en slechts een tiental dagen later de vordering heeft ingeleid;

Overwegende dat, gelet op het zeer uitzonderlijk en zeer ongewoon karakter van de uiterst dringende procedure tot schorsing van de tenuitvoerlegging van een administratieve rechtshandeling waarin de wet voorziet, en op de ernstige stoornis die zij in het normaal verloop van de rechtspleging voor de Raad van State teweegbrengt, waarbij de rechten van verdediging van de verwerende partijen en eventueel tussenkomende partijen tot een strikt minimum zijn herleid, de uiterst dringende noodzakelijkheid op het eerste gezicht onbetwistbaar moet zijn; dat een verzoeker die meent een beroep te moeten doen op de procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid alleszins moet aantonen bij het instellen van de vordering met de vereiste spoed, diligentie en alertheid te zijn opgetreden, en bovendien aan de hand van duidelijke gegevens en feiten moet aannemelijk maken dat, indien de vordering wordt ingesteld volgens de gewone schorsingsprocedure, de uitspraak over deze vordering onherroepelijk te laat zou komen om nog enig nuttig effect te sorteren;

Overwegende dat niet wordt betwist dat "verleden week" - zijnde de week vóór het aanhangig maken van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid - op het perceel bomen werden gekapt en het terrein werd afgegraven, dat verzoeker "daarna direct contact opnam met de gemeente met

verzoek mee te delen of er een bouwvergunning was goedgekeurd en zo ja of zijn raadsman daarvan een kopie kon bekomen", dat de eerste verwerende partij de eerste bestreden beslissing aan de raadsman van verzoeker heeft verzonden op 20 augustus 2002 die deze ontving op 22 augustus 2002; dat op 29 augustus 2002 de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid is aanhangig gemaakt; dat derhalve, rekening houdende met de tijdspanne tussen de kennisneming van de eerste bestreden vergunning door verzoeker en de indiening van de vordering tot schorsing, niet aan verzoeker kan worden verweten dat hij niet met de vereiste spoed zou hebben gehandeld; dat de eerste bestreden beslissing de stedenbouwkundige vergunning verleent voor het bouwen van een open frontstal, van een runderstal alsook van sleufsilos; dat de bestreden vergunning geen betrekking heeft op de boerderij en de woning; dat de kritiek van de eerste verwerende partij betrokken op de bouw van de woning niet ter zake is; dat blijkens de plannen de vergunde stallen bestaan uit een metaalconstructie, met wanden bestaande uit een plint in glad beton waarboven een verticale beplanking met open voeg, met poorten in staal en met als dakbekleding eternit golfplaten met een zwarte kleur; dat geredelijk mag worden aangenomen dat dergelijke bouwwerken kunnen zijn opgericht vooraleer een schorsing met inachtneming van de gewone procedureregels zou kunnen worden bevolen, te meer dat niet wordt betwist dat de tussenkommende partij reeds met bekwame spoed de werken heeft aangevat en voortzet; dat in tegenstelling tot hetgeen eerste verwerende partij betoogt, de voorwaarde dat slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid kan worden besloten indien uiterst dringende noodzakelijkheid voorhanden is, niet vereist dat er een oorzakelijk verband bestaat tussen de vergunde werken en de al dan niet wederrechtelijke totstandkoming of oprichting ervan door de vergunningaanvrager; dat de omstandigheid dat het niet bewezen is dat de tussenkommende partij bij onmiddellijke schorsing der werken een einde zou stellen aan de door verzoeker gehekeld wederrechtelijke toestand evenmin betrekking heeft op de eerste wettelijke voorwaarde, maar wel op de uitvoering van het tussen te komen arrest; dat verzoekers uiteenzetting voldoende concrete gegevens bevat om de uiterst dringende noodzakelijkheid van de vordering afdoende te verantwoorden;

Overwegende dat, wat de tweede voorwaarde betreft, verzoeker in een tweede middel de schending aanvoert van artikel 19, laatste lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen; dat hij dit toelicht als volgt :

"Artikel 19 in fine van het inrichtingsbesluit stelt dat, zelfs al is een aanvraag verenigbaar met de bestemming van het gewestplan, deze aanvraag nog altijd moet beoordeeld worden op haar verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening.

In casu blijkt uit het situatieplan en de bijgebrachte fotoreportage dat het voorwerp van de vergunningsaanvraag niet verenigbaar is met de plaatselijke omgeving.

De Raad van State is inderdaad niet bevoegd om de opportuiniteitsafweging te doen, maar kan wel een marginaal toezicht doen op de beoordeling van de verenigbaarheid met de plaatselijke omgeving rekening houdende met de elementen van het dossier.

In casu is daarbij naast de feitelijke elementen (plannen en foto's) ook het advies van de afdeling Monumenten en Landschappen van belang.

Deze afdeling zegt in haar brief van 04.06.2002 dat de voorgestelde landbouwvestiging een fysi(s)che en visuele bedreiging vormt voor de beschermde kasteelsite, die tussen twee boerderijen wordt ingesloten.

Het bouwproject mag de aanwezige bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengen. Door de goedkeuring van het project wordt de bestemming van de beschermde kasteelsite in parkgebied wel geschonden en gestoord.

In de plaatselijke omgeving (straal van 500 meter) is buiten het kasteel en de hoeve geen enkele woning, noch enig(e) ander gebouw zichtbaar.

De dorpskom van Velm ligt ongeveer twee kilometer verwijderd van het voorwerp van de bestreden beslissingen.

Tussen die dorpskom en het voorwerp van de alhier bestreden beslissingen liggen boomgaarden, bossen, weiden en een spoorweg. Enkel naast die spoorweg zijn er een aantal huizen doch deze zijn op bijna één kilometer verwijderd van het litigieuze perceel.

Het gaat dus om een echte open ruimte. Door de ligging van de te bouwen stallen in de onmiddellijke nabijheid van het kasteel, wordt de beschermde kasteelsite fysisch en visueel bedreigd.

Vermijden dat een vergunde constructie burenhinder veroorzaakt is evengoed een regel van goede plaatselijke ordening (...) Een bouwproject moet ook beoordeeld worden i.v.m. de mogelijke geur- en geluidshinder.

Dit is in casu niet gebeurd, althans werd er onvoldoende rekening mee gehouden. De open frontstal is immers gericht naar de eigendom toe van verzoekende partij waardoor de geluids- en geurhinder het grootst is.

Kortom de nieuwe stallen zijn niet verenigbaar met de onmiddellijke omgeving van de beschermde kasteelsite en het beschermd dorpsgezicht.";

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt dat de Raad van State niet bevoegd is om een opportuiniteitsafweging te doen en enkel marginaal kan toetsen, dat zij een beleidskeuze heeft gemaakt dewelke in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening, m.n. het plaatsen van een landbouwbedrijf buiten de gewone woonkorrel (dorpskern) doch in de buurt van de bestaande bebouwing, ter vrijwaring en beperking van de aantasting der open ruimte, dat geenszins is bewezen dat de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning burenhinder zou veroorzaken, dat de exploitatie van een bedrijf in agrarisch gebied dit niet noodzakelijk impliceert;

Overwegende dat de tweede verwerende partij eveneens doet gelden dat de beoordeling van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening valt binnen de appreciatiebevoegdheid van de overheid, waardoor de toetsing door de Raad van State marginaal dient te zijn, dat het landbouwbedrijf van de tussenkomende partij in overeenstemming is met het bestemmingsvoorschrift agrarisch gebied, dat de gemachtigde ambtenaar een beoordeling heeft gemaakt van de goede ruimtelijke ordening in zijn advies, dat door de inplanting op de voorziene plaats het open landschap wordt vrijgegeven, dat ook de afdeling Land in haar advies heeft geoordeeld dat uit landbouwkundig standpunt en uit het oogpunt van een goede landinrichting het een verantwoorde inplantingsplaats betreft;

Overwegende dat ook de tussenkomende partij doet gelden dat de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening behoort tot de discretionaire bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid, dat de Raad van State op dat vlak slechts een controle kan uitoefenen in de mate dat deze overheid kennelijk de grenzen van haar appreciatiebevoegdheid heeft overschreden, met name in de mate dat zij het redelijkheidsbeginsel heeft geschonden, dat dit beginsel niet wordt aangevoerd, dat het middel derhalve niet op dat vlak wordt onderzocht; dat zij vervolgens uiteenzet hetgeen volgt :

"De verzoekende partij roept de volgende redenen op waarom artikel 19 geschonden zou zijn:

- uit het situatieplan en uit de (laattijdig bijgebrachte) fotoreportage zou blijken dat het voorwerp van de vergunningsaanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.
Dit argument komt neer op de vraag aan de Raad van State om de vergunningsaanvraag te beoordelen op haar overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij toont hier niet aan dat de beslissing onredelijk is, laat staan kennelijk onredelijk.
- het advies van de Afdeling Monumenten en Landschappen stelt dat de landbouwvestiging een fysische en visuele bedreiging vormt voor de beschermde kasteelsite, die tussen twee boerderijen wordt ingesloten.
Het advies van de Afdeling Monumenten en Landschappen vertolkt echter enkel de mening van deze afdeling, en niet de mening van de vergunningverlenende overheid, die er een andere mening op na kan houden, op voorwaarde dat deze mening niet kennelijk onredelijk is. Het, in beperkte mate gemotiveerde, advies toont niet aan dat de beslissing van de vergunningverlenende overheid onredelijk is, laat staan kennelijk onredelijk.
- In de plaatselijke omgeving (straal van 500 meter) is buiten het kasteel en de hoeve geen enkele woning, noch enig ander gebouw zichtbaar.
Er valt niet in te zien hoe de afwezigheid van andere bebouwing (buiten het dicht bebouwde complex van kasteel en hoeve) de vergunning voor een boerderij onredelijk zou maken, laat staan kennelijk onredelijk. Er staat overigens wel nog een woning op 200 meter afstand.
- de dorpskom van Velm ligt ongeveer twee kilometer verwijderd van het voorwerp van de bestreden beslissingen.

Er valt niet in te zien waarom het verlenen van een vergunning voor een boerderij op een afstand van twee kilometer van de dorpskom, kennelijk onredelijk zou zijn. De afstand is overigens geenszins twee kilometer, maar wel 400 meter.

- de mogelijke geur- en geluidshinder

De aanwezigheid van dergelijke hinder door het tenuitvoerleggen van de stedenbouwkundige vergunning wordt geenszins bewezen, zodat deze mogelijkheid ook de beslissing niet onredelijk maakt, laat staan kennelijk onredelijk.

De verzoekende partij besluit (haar) betoog met de stelling dat de vergunning niet verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. De verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving is echter vreemd aan de beoordeling op grond van artikel 19 van het Inrichtingsbesluit, volgens dit voorschrift dient de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te worden beoordeeld..";

Overwegende dat artikel 19, derde lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, bepaalt wat volgt :

"De vergunning wordt evenwel, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.";

dat zolang de goede plaatselijke aanleg voor het betrokken bouwperceel niet is vastgelegd in een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of in een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling, met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften, de vergunningverlenende overheid ertoe gehouden is elke aanvraag afzonderlijk te onderzoeken op haar verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening;

Overwegende dat de Raad van State in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht niet vermag zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid; dat hij wel bevoegd is na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen;

Overwegende dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening prima facie in de eerste plaats rekening dient te worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving; dat deze beoordeling in concreto dient te geschieden;

Overwegende dat op het eerste gezicht een beslissing tot afgifte van een stedenbouwkundige vergunning valt onder de toepassing van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen; dat derhalve ook de bestreden vergunning in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat enkel met de in de akte zelf vermelde redengeving rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat het standpunt van het college van burgemeester en schepenen inzake de bestreden vergunning hierboven werd weergegeven; dat wat de toetsing van de vergunningsaanvraag aan de onmiddellijke omgeving, in deze eigen motivering op het eerste gezicht enkel sprake is van een bezwaarschrift betreffende een "mogelijk conflict tussen centrum 'Kasteel Velm' en activiteit landbouwbedrijf + aantasting landschap", dat maximaal behoud van hoogstam werd geëist en voorzien, dat het bedrijf omgegeven door buffergroen en bestaande hoogstam "ruimtelijk aanvaardbaar" is; dat voorts inzake het ongunstig advies van Monumenten en Landschappen wordt gesteld dat er reeds een principieel akkoord was voor de inplanting; dat in de mate dat het advies van de gemachtigde ambtenaar dient te worden geacht volledig deel uit te maken van de vergunning en overgenomen lijkt te zijn door het college, op het eerste gezicht dient te worden vastgesteld dat in dit advies inzake de verenigbaarheid van het bouwproject met de onmiddellijke omgeving enkel sprake lijkt te zijn van een beperkte aanpassing inzake gevels, materiaalgebruik en beplanting, dat erkend wordt dat het boerderijbedrijf wordt ingeplant op een waardevolle site en dat het ruimtelijk aansluit bij de bestaande bebouwing, dat door het materiaalgebruik het functioneel karakter van de gebouwen minder wordt benadrukt en een betere integratie in de omgeving wordt betracht, dat door de vorm en de afmeting van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing het voorgestelde aanvaardbaar is en dat het bouwproject bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en de onmiddellijke omgeving; dat uit deze gegevens op het eerste zicht niet kan worden besloten dat het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar bij het beoordeling van de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met de goede plaatselijke ordening in concreto rekening hebben gehouden met de ordening van de onmiddellijke omgeving, meer bepaald met de aanwezigheid van het op het naastliggende perceel gelegen kasteel, dat bij ministerieel besluit van 20 juni 1984 werd beschermd als monument en waarvan de onmiddellijke omgeving bij hetzelfde besluit werd beschermd als dorpsgezicht en waaromtrent de dienst Monumenten en Landschappen Limburg in zijn advies van 4 juni 2002 over het bouwproject van oordeel was "dat

de voorgestelde landbouwvestiging een fysische en visuele bedreiging vormt voor de beschermde kasteelsite die tussen twee boerderijen wordt ingesloten"; dat in deze stand van het geding niet blijkt dat de vergunningverlenende overheid naar behoren haar appreciatiebevoegdheid heeft uitgeoefend; dat het middel in deze mate ernstig is;

Overwegende dat verzoeker, wat de derde voorwaarde betreft, doet gelden wat volgt :

"* Verzoekende partij verwijst naar de bij gebrachte situatieplannen en de fotoreportage om aan te tonen dat hij als aangrenzende eigenaar van de percelen waarop de vergunning betrekking heeft, alleszins een moeilijk te herstellen ernstig nadeel heeft wanneer de alhier bestreden beslissingen niet worden geschorst bij uiterst dringende noodzakelijkheid.

Het spreekt vanzelf dat door de bouw van de vergunde constructies op enkele tientallen meters van de eigendom van verzoekende partij zijn zicht op ernstige wijze zal worden belemmerd en gehinderd.

Uit de plannen blijkt dat de vergunde constructies tot meer dan 13 meter hoogte gezien vanaf het niveau op de eigendom van verzoekende partij zullen uit de grond rijzen. Hierdoor wordt een muur gecreëerd tussen het open landschap en de eigendom van verzoekende partij.

Uit de plannen blijkt ook dat die muur niet alleen 13 meter hoog zal zijn, maar dat hij zich uitstrekt over een breedte van 37,30 meter (open frontstal) + 32,90 meter (runderstal) + 20 meter ? (sleufsilos). Dit betekent dus grosso modo een muur van 100 meter. Verzoekende partij heeft hierop een rechtstreeks zicht.

De bestaande bomen van de hoogstamboomgaard beletten geenszins het zicht op de te bouwen constructies aangezien die bomen tot op een hoogte van ongeveer 3 meter zijn opgesnoeid en derhalve tot op 3 meter alleen uit stammen bestaan.

Er is langs de zijde van verzoekende partij geen enkel buffergroen aanwezig en ook is er geen bijkomend buffergroen voorzien op de vergunde plannen.

In het advies van de afdeling Monumenten en Landschappen wordt terecht gesteld dat de voorgestelde landbouwvestiging een fysische en visuele bedreiging vormt voor de beschermde kasteelsite.

Visuele hinder als gevolg van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van een aangevochten beslissing is een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. (...)

* Bovendien is het zo dat de eigendom van verzoekende partij ingesloten dreigt te worden tussen twee boerderijen waardoor ook de hinder aanzienlijk vermeerderd wordt. Dit blijkt ook uit het standpunt van de afdeling Monumenten en Landschappen.

Het voorwerp van de aanvraag is zeer groot, wat al blijkt uit de afmetingen van de open front van een runderstal en de sleufsilos waarvan geen concrete afmetingen zijn bekend. Vermoedelijk zullen in die gebouwen een 300-tal runderen kunnen ondergebracht worden, wat een zeer intensieve belasting zal zijn van het leefklimaat van verzoekende partij.

Bovendien is de open frontstal met zijn open front gericht naar de eigendom van verzoekende partij. Hierdoor zal dan ook een grote geur- en geluidshinder ontstaan naar de eigendom van verzoekende partij toe die op geen enkele wijze wordt getemperd door een buffer.

Van belang in dit kader is ook dat verzoeker in zijn bezwaar telkens opmerkingen heeft gemaakt over de geluid- en geurhinder en dat in de alhier

bestreden beslissingen daarover op geen enkele wijze een motivering terug te vinden is.

De enkele hoogstambomen die er blijven staan, kunnen zeker niet aanzien worden als buffergroen en beletten helemaal niet de geur- en geluidshinder.

Bovendien zal in de tweede fase van de plannen nog de helft van de overblijvende hoogstammen tussen de eigendom van verzoekende partij en het betreffende project gerooid worden.

* Verzoekende partij wil ook nog benadrukken dat hij niet alleen woont op de Hallenweg nr. 32 maar er ook werkt. Dit betekent dat hij bijna dag en nacht ter plaatse aanwezig is en dus hinder zal ondervinden van de te bouwen stallen.

Deze hinder zal zich ook veruitwenden op zijn werksituatie, aangezien de studenten waaraan hij les geeft, wellicht ook zullen gehinderd worden door de geur- en geluidshinder, wat zijn taak als lesgever en directeur van het talen- en vormingscentrum te Velm zeker niet zal vergemakkelijken en ook zal inwerken op de levenskwaliteit.

Conclusie:

Het voorwerp van de alhier bestreden beslissingen veroorzaakt een esthetisch en visueel nadeel (...); het brengt een essentiële wijziging mee in het leefklimaat van verzoekers' eigendom (...).

De privacy en het woongenot zullen aanzienlijk verminderen aangezien tussen de eigenom van verzoekende partij en het voorwerp van de alhier bestreden beslissing geen buffergroen is voorzien en derhalve er een rechtstreekse inkijk mogelijk is.

De kwaliteit van het leven van verzoekende partij gaat achteruit en hij zal een belangrijke milieu- en burenhinder ondervinden ingevolge de grote omvang van de bouwwerken.

Bovendien heeft het nadelig project een nadelige invloed op zijn werkomgeving.";

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt dat vooreerst niet voldoende is aangetoond dat verzoeker persoonlijke schade lijdt of kan lijden door de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning, dan wel zich veeleer sterkt maakt voor een derde, niet-verzoeker, dat in zover verzoeker aanvoert nadeel te ondergaan doordat studenten vanuit het kasteel visuele of andere hinder zouden ondervinden, hij dit nadeel zelf ongedaan kan maken door een einde te maken aan de zonevreemde bestemming, dat in zoverre hij aanvoert geurhinder te zullen ondervinden, dit nadeel volgt uit de tenuitvoerlegging van de aan de vergunninghouder verleende milieuvergunning waartegen verzoeker niet heeft gereageerd, dat in zoverre hij aanvoert dat hij nadeel zal lijden door agrarische activiteiten, dit nadeel volgt uit de invulling van het gewestplan; dat wat het door verzoeker aangehaalde nadeel betrekken op het rechtstreeks zicht betreft, de eerste verwerende partij doet gelden dat uit de stukken van het dossier en meer bepaald uit de goedgekeurde plannen en het advies van de gemachtigde ambtenaar blijkt dat de plannen na het ongunstig advies van de afdeling Monumenten en Landschappen werden aangepast, "nl. de fasering werd aangepast en beperkte aanpassingen inzake gevels, materiaalgebruik en beplanting werden doorgevoerd", dat derhalve verzoekers argument achterhaald

is; dat wat het argument betreft dat de eigendom van verzoeker ingesloten dreigt te worden tussen twee boerderijen waardoor de hinder aanzienlijk vermeerderd wordt, verzoeker geen risico op een moeilijk te herstellen ernstig nadeel bewijst, dat verzoeker sowieso is ingesloten door agrarisch gebied waardoor het nadeel voorafbestaand is aan de bestreden beslissing, dat trouwens een groene buffer voorzien wordt aangezien een minimum aantal bomen zullen gerooid worden en bijkomende bomen zullen aangeplant worden;

Overwegende dat de tweede verwerende partij antwoordt wat volgt:

"(...)

a. Visuele hinder:

De verzoekende partij stelt dat door de bouw van de vergunde constructies zijn zicht op ernstige wijze zal belemmerd worden en gehinderd.

De bestaande hoogstambomen aan de rand, en derhalve ook aan de zijde grenzend aan het perceel - met bestemming weide - van de verzoekende partij, blijven behouden.

Bovendien mogen overeenkomstig de voorwaarden die gekoppeld werden aan de stedenbouwkundige vergunning, enkel die hoogstambomen gerooid worden nodig voor het uitvoeren van de 1e fase. De overige aangegeven te rooien bomen kunnen slechts gerooid worden bij de bouwaanvraag van de 2e fase. Rechts van de sleufsilos (tussen de silo en de Attenhovenweg, dit is een onverharde veldweg in kiezel) dienen de drie hoogstambomen, welke de aanleg van de constructies niet hinderen, bewaard te worden.

Er wordt daarenboven buffergroen voorzien:

- De sleufsilos dienen ingekleed met een afschermende streekeigen beplanting.
- De beplantingen dienen aangebracht het eerstvolgend plantseizoen na voltooiing van de bouwwerken.

Aan de Halleweg, een gemeenteweg in kasseien, dient het bestaande groenscherm in bouwvrije zone behouden te blijven: hoogstambomen (o.a. kastanje en noten bomen) en lage struiken.

b. Een grote geur- en geluidshinder:

Verzoekende partij vermoedt dat in de op te richten constructies een 300-tal runderen kunnen ondergebracht worden. Bovendien is de open frontstal met zijn open front gericht naar de eigendom van verzoekende partij zodat een grote geur- en geluidshinder zal ontstaan.

Voor het houden van het vee in de betreffende constructies zal de heer SCHUPPEN de vereiste exploitatievergunning dienen aan te vragen voor zover hij hierover nog niet beschikt.

Het beweerde nadeel bestaande uit een grote geur- en geluidshinder wordt niet aannemelijk gemaakt door de verzoekende partij.

Bovendien is dit nadeel geen gevolg van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden besluiten waarbij de bouwvergunning verleend werd voor het oprichten van de constructies. Het nadeel zal een gevolg zijn van de exploitatie van de veehouderij.

c. Ook de studenten waaraan de verzoekende partij les geeft, zullen gehinderd worden door de geur- en geluidshinder:

De hinder zal zich veruitwenden op de werksituatie van de verzoekende partij, aangezien de studenten waaraan hij les geeft, wellicht ook zullen

gehinderd worden, wat zijn taak als lesgever en directeur van het talen- en vormingscentrum te Velm niet zal vergemakkelijken.

Dit nadeel is te hypothetisch en wordt andermaal niet aannemelijk gemaakt.

De verzoekende partij dient aan te tonen dat hij persoonlijk een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan ondergaan.";

Overwegende dat de tussenkomenende partij antwoordt wat volgt

:

"Vooreerst stelt hij dat het 'voor zich spreekt dat zijn zicht op ernstige wijze zal worden belemmerd en gehinderd' door de bouw van de vergunde constructies op enkele tientallen meters van zijn eigendom.

De constructies zouden 13 meter oprijzen vanaf het niveau van het kasteel van de verzoeker, waardoor een muur wordt gecreëerd tussen het open landschap en de eigendom van de verzoekende partij.

Deze muur zou ongeveer 100 meter breed zijn, met een rechtstreeks zicht voor de verzoeker.

De tussenkomenende partij kan op dit aspect van het nadeel het volgende antwoorden.

De eigendom van de verzoeker bestaat uit een kasteel met landgebouw, park, tuin en bos.

Uit de stukken die de verzoeker zelf voorlegt, blijkt het kasteel gevormd te worden door een hoofdgebouw, met twee vleugels. Achter de noordelijke vleugel bevindt er zich een kapel. Hierachter zijn er een aantal gebouwen, die de facto leegstaand zijn.

Het is de facto de noordelijke vleugel met de achtergelegen kapel en leegstaande gebouwen die uitgeven op de zijde waar ook het nieuwe landbouwbedrijf wordt gevestigd.

De vleugel die het dichtst bij de straatkant staat, staat op een afstand van 115 meter tot 150 meter van de open frontstal. Blijkbaar wordt op dit vlak geen nadeel opgeworpen. Het dossier, neergelegd door de verzoekende partij toont een aantal foto's getrokken vanuit de plaats waar de kapel grenst aan de vleugel.

Er zijn op die plaats nauwelijks vensters, hetgeen kan blijken uit de foto's die de tussenkomenende partij neerlegt. Het enige zicht dat de verzoekende partij kan hebben, is tussen de bomen door.

De bewering dat dit zicht zal bestaan, omdat deze bomen op een hoogte van 3 meter zijn opgesnoeid, houdt geen steek, nu, zoals de verzoekende partij stelt, de boomgaard op een helling staat, zodat er zeker niet louter een rij stammen te zien is.

Wat de bestemming is van de lokalen die aan die zijde van het complex gelegen zijn, is al evenmin duidelijk. Uit het dossier dat de verzoekende partij op 2 september 2002 aan uw Raad heeft overgemaakt, blijkt dat er op de gelijkvloerse verdieping een 'keuken' is, en op de verdieping een 'kamer'.

Waar de woonvertrekken van de verzoekende partij gelegen zijn, laat deze na te vertellen, terwijl dit toch een terzake doend element is wanneer wordt gesproken over een persoonlijk nadeel in hoofde van de verzoekende partij.

Dit element is ook van belang voor de beoordeling van de ernst van het nadeel.

De afstand tot de locatie is bovendien ruimschoots meer dan wat de verzoekende partij voorhoudt. Deze afstand varieert van 85 meter tot 150 meter, en is dus in geen geval beperkt tot enkele tientallen meters.

De verwijzing naar de 'muur' houdt geen steek. De verzoekende partij houdt voor dat zij rechtstreeks uitzicht zal hebben op een muur van ongeveer 100 meter lang.

Dit is niet correct.

Vooreerst moet worden gezegd dat dit uitzicht genomen wordt vanuit lokalen met een onbepaalde bestemming in het complex.

Dit uitzicht is bovendien geenszins recht, maar wel schuin, nu de gebouwen niet evenwijdig gebouwd worden aan de perceelsgrens.

De sleufsilo's hebben een hoogte van 1,75 meter. Zij hebben een breedte van 21 meter. Men kan bezwaarlijk aannemen dat dit, op een afstand van 85 meter, de indruk geeft van een muur.

De zijgevel van de stal is 32,9 meter breed. De kroonlijsthoogte is 6,45 meter hoog, de nokhoogte 10,77 meter, dit alles op een afstand tussen de 85 en 103 meter. Dit zal al evenmin de indruk geven van een muur.

De open frontstal is 47,30 meter breed, op een afstand van 115 meter tot 150 meter, met een kroonlijsthoogte van 6,75 meter en een nokhoogte van 8,85 meter. Tussen beide stallen in zit er een afstand van 11 meter.

De verzoekende partij overdrijft haar nadeel dus schromelijk als zij het voorstelt alsof er een muur van 13 meter hoog en 100 meter lang zou worden gebouwd op enkele tientallen meters van haar eigendom.

De verzoekende partij steunt zich, naast dit, onbestaande, visueel nadeel, op geluids- en geurhinder. Zij beweert dat de stallen een 300 tal runderen zullen huisvesten.

Dit is echter schromelijk overdreven: een milieuvergunning werd verleend voor 165 runderen.

De verzoeker woont reeds jarenlang naast een bestaande hoeve, die veel dichterbij gelegen is bij zijn woning: de verzoekende partij heeft nooit enige klacht geuit over de hinder die deze inrichting met zich meebracht, zodat ook hier kan worden gezegd dat het nadeel niet geloofwaardig overkomt.

Bij dit alles moet worden benadrukt dat de inrichting gelegen is in een agrarisch gebied, waarbij het kasteel van de verzoekende partij gelegen is in (een) 'Parkgebieden met semi-agrarische functie'. Binnen deze gebieden gelden de volgende voorschriften:

"In de gebieden die als 'parkgebieden met semi-agrarische functie' zijn aangeduid, zijn werken en handelingen toegelaten die gericht zijn op het behoud en de inrichting van het bestaande park of op de aanpassing, uitbreiding en omschakeling van de bestaande landbouwbedrijven."

In een dergelijk gebied mag een zekere tolerantie worden verwacht ten aanzien van landbouwbedrijven.

De nadelen die worden ondergaan door de v.z.w. waarvan de verzoeker directeur is, en van de studenten waaraan hij les geeft, zijn geen eigen nadelen van de verzoekende partij.

De verzoeker zet dan ook niet op een voldoende wijze uiteen waaruit zijn nadeel bestaat.

Nog minder zet hij uiteen waarom dit nadeel ernstig is.

Hij rept met geen woord over het moeilijk te herstellen karakter van dit nadeel.";

Overwegende dat de bij het verzoekschrift gevoegde fotoreportage op een voldoende wijze aantoont dat de verzoeker van op zijn domein waar hij woont en waarover hij de volledige feitelijke beschikking heeft, een zicht heeft op een open landschap en, gelet op de aard en de omvang van de vergunde werken, een rechtstreeks zicht heeft op het bouwperceel en op de vergunde constructies, zelfs zonder zich te moeten begeven naar eerder ongebruikelijke plaatsen van zijn eigendom of de plaatsgesteldheid te wijzigen; dat verzoeker voldoende aannemelijk

maakt dat, gelet op de aard en de omvang van de vergunde bouwwerken, zijn "zicht op ernstige wijze zal worden belemmerd en gehinderd" en hij een rechtstreeks zicht heeft op de door de vergunde werken gevormde "muur" die wordt gecreëerd tussen het open landschap en zijn eigendom; dat zulks een voldoende persoonlijk en ernstig nadeel is; dat het ter zake niet relevant is welke de concrete bestemming is van de lokalen van het kasteel gelegen aan de zijde van het bouwperceel noch of er aan die zijde nauwelijks vensters zijn zoals tussenkomende partij betoogt; dat het ter zake evenmin relevant is of de nokhoogte 13 m bedraagt zoals verzoeker betoogt, dan wel (maximaal) 10,77 m zoals de tussenkomende partij stelt; dat gelet op de aard en de omvang van de werken, het ter zake ook niet relevant is of er nu sprake is van een "muur" van 100 m lang dan wel of de drie vergunde bouwwerken dit effect al dan niet veroorzaken; dat, gelet op de aard en de omvang van de vergunde bouwwerken en de inplanting ervan, de afstand tussen het perceel van verzoeker en de concrete bouwplaats, die zou variëren van 85 m tot 150 m, in concreto het ernstig karakter aan het voornoemd nadeel niet ontnemt; dat ook het opleggen van een groenscherm, het al dan niet bestaan van een bufferzone en van het behoud van bepaalde hoogstambomen en bestaand groenscherm - waarbij de vaststelling van verzoeker dat deze bomen "tot op een hoogte van ongeveer 3 meter zijn opgesnoeid en derhalve tot op 3 meter alleen uit stammen bestaan" niet wordt tegengesproken - de aantasting van het rechtstreeks zicht op het open landschap niet kunnen goedmaken; dat derhalve de uiteenzetting van verzoeker voldoende concrete en precieze gegevens bevat die aannemelijk maken dat de realisatie van de vergunde bouwwerken op het perceel naast zijn woning een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten van de Raad van State;

Overwegende dat is voldaan aan de door artikel 17, §§ 2 en 3, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid te bevelen;

Overwegende dat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de eerste bestreden beslissing de schorsing van de tenuitvoerlegging van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar impliceert;

Overwegende dat de eerste verwerende partij vraagt om over te gaan tot een belangenafweging en vraagt af te wegen "of een beweerd en vaag nadeel van eiser kan opwegen tegen de nadelen die de jonge vergunninghouder zou ondergaan ingevolge de schorsing van een vergunning", dat "een leefbaar volwaardig

nieuw landbouwbedrijf, gevestigd in een daartoe bestemde zone, met tewerkstelling en levensonderhoud voor meerdere gezinnen, zal gefnuikt worden voor een periode die jaren kan omvatten, zodanig dat de agrarische invulling van een gewestplanbestemming (openbaar belang) een lege doos blijft";

Overwegende dat niet valt in te zien - en de eerste verwerende partij ook niet toelicht - waarom de belangen van de vergunninghouder kennelijk zoveel zwaarder zouden wegen dan de belangen die de verzoeker wil vrijwaren, temeer dat het te dezen om twee particuliere belangen gaat; dat op het verzoek tot belangenafweging niet wordt ingegaan,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Olivier SCHUPPEN in de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van het besluit van 9 augustus 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden waarbij aan Olivier SCHUPPEN de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van "een boerderij, woning, open frontstal en runderstal" gelegen aan de Halleweg te Sint-Truiden, op een perceel, kadastraal bekend Sectie A, nrs. 61D, 61E, 61F en 61G, en van het daaraan voorafgaand gunstig advies van 20 juli 2002 van de gemachtigde ambtenaar.

Artikel 3.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt uitgesteld.

De kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
zes september 2002, door :

de H.	G. DEBERSAQUES,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

G. DEBERSAQUES.