

**RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.**

**A R R E S T**

**nr. 120.598 van 13 juni 2003  
in de zaak A. 43.400/X-8525.**

In zake : Paul VAN CALSTER,  
die woonplaats kiest bij  
Advocaat E. ISENBORGHS,  
kantoor houdende te 3202 RILLAAR-AARSCHOT,  
Diestsesteenweg 257

tegen :

1. de stad AARSCHOT,
2. het Vlaamse Gewest.

tussenkommende partij :

Roger VAN CALSTER,  
wonende te 3200 AARSCHOT,  
Jennekensstraat 34.

---

**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 Paul VAN CALSTER op 20 november 1990 heeft ingediend om de vernietiging te vorderen van het besluit van 29 augustus 1990 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot, waarbij aan Roger VAN CALSTER de bouwvergunning wordt verleend strekkende tot het oprichten van een landbouwloods op een perceel gelegen te Aarschot, Jennekensstraat 30;

Gelet op het arrest nr. 36.202 van 10 januari 1991 waarbij het verzoek van Roger VAN CALSTER tot tussenkomst in de schorsingsprocedure wordt ingewilligd en de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst van 11 december 1990 ingediend door Roger VAN CALSTER;

Gelet op de beschikking van 15 januari 1991 die de tussenkomst van Roger VAN CALSTER toelaat;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur L. VERMEIRE;

Gelet op de beschikking van 8 december 1998 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 12 maart 2003 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 28 maart 2003, datum waarop de zaak wordt uitgesteld tot de terechtzitting van 25 april 2003;

Gehoord het verslag van Staatsraad G. DEBERSAQUES;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat E. ISENBORGHS, die verschijnt voor verzoeker, van Advocaat T. VAN AERSCHOT die, loco Advocaat B. VAN TONGELEN verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat P. GAUDIUS die, loco Advocaat L. RYCKAERT verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat M. ARNAUTS die, loco Advocaat L. DEHOND verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur L. VERMEIRE;

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

Overwegende dat op 29 augustus 1990 aan Roger VAN CALSTER door het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot, na gunstig advies van 20 augustus 1990 van de gemachtigde ambtenaar, een bouwvergunning werd verleend strekkende tot het oprichten van een landbouwloods op een perceel gelegen te Aarschot, Jennekensstraat 30, kadastraal bekend Sectie D, nr. 236s1; dat dit perceel overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan Aarschot-Diest gelegen is in een agrarisch gebied; dat het perceel niet gelegen is binnen de omtrek van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of van een behoorlijk vergunde verkaveling;

Overwegende dat verzoeker, die eigenaar is van het perceel dat oostwaarts paalt aan het perceel dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden vergunning, in een tweede middel de schending aanvoert van artikel 45, § 2, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw en van de beginselen van behoorlijk bestuur, "met name het zorgvuldigheids- en redelijkheidbeginsel", "aangezien de stedenbouwwet aan de vergunningverlenende overheid de verplichting oplegt elke concrete bouwaanvraag te toetsen aan de vereiste van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en na te gaan op welke wijze de te ontwerpen constructie in een goede plaatselijke ordening kan worden ingepast"; dat verzoeker in dat verband o.m. laat gelden :

"Aangezien uit de gegevens van de zaak, in het bijzonder:

a. het feit dat de ontworpen constructie (landbouwloods) op zeer ernstige en duurzame wijze het evenwicht in het nabuurschap komt te verbreken;

b. het feit dat de ontworpen constructie (landbouwloods) van aard is om een overdreven hinder, de grens van het normale overschrijdend, voor de exploitatie van het bedrijf van verzoeker komt te veroorzaken met belangrijk inkomstenverlies voor gevolg;

wordt bewezen dat de te ontwerpen constructie een flagrante aantasting van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening betekent en dat de toekenning van een bouwvergunning met inplanting tegen de perceelsgrenzen met het eigendom van verzoeker in dergelijke omstandigheden (oosterzon wordt ontnomen - warmte in de serres wordt herleid) als een kennelijk onredelijke beslissing moet worden beschouwd;

(...) Aangezien de combinatie van de begrippen fout (het laten oprichten van een landbouwloods tegen de perceelsgrens van verzoeker met aangrenzende serres maakt een miskennis uit van de zorgvuldigheidsnorm) - overlast (een verstoord evenwicht in het leven roepen en in stand houden) met de beginselen van behoorlijk bestuur in tegenstelling staan;

(...) Aangezien de genomen beslissing inderdaad dient te worden aanzien als onevenredig met het door de wetgever nagestreefde doel hetwelk erin bestaat het bestuur te verplichten te handelen als een zorgvuldig persoon en het bestaande evenwicht in het nabuurschap, een symmetrie, te willen behouden";

Overwegende dat de tweede verwerende partij antwoordt dat het betrokken perceel gelegen is "in een agrarisch en/of landelijk woongebied", dat "het een landbouwloods (betreft)", dat de vergunde constructie op 3,60 m van de perceelsgrens wordt ingeplant, dat "de overheid niet misleid (werd) omtrent de aanwezigheid van de serre van verzoeker, vermits ze op het plan staat aangeduid en ook zichtbaar is op de foto's die zich in het bouwdoossier bevinden";

Overwegende dat de eerste verwerende partij hieraan toevoegt dat "de bouwtoelating (voorziet) dat de landbouwloods slechts in de breedte (steeds op een afstand van minstens 3 meter) loodrecht of haaks in de richting van de scheidingslijn gevestigd wordt", dat "de loods achteraan tegen de woning en de

bijgebouwen (komt)", dat "de stad Aarschot wel duidelijk aandacht (heeft) gehad voor een goede ruimtelijke ordening en de beginselen van behoorlijk bestuur", dat "aan de Jennekensstraat (...) men de ene loods naast de andere (vindt), (dat) het gebied een agrarisch karakter (heeft), (dat) het (...) dus maar normaal (is) dat VAN CALSTER Roger toelating krijgt om een landbouwloods op te richten op zijn perceel (..) zoals ook de verzoeker de kans heeft gehad om serres te bouwen";

Overwegende dat de tussenkomende partij antwoordt dat "de plaatselijke situatie deze is eigen aan een agrarisch gebied", dat verzoeker "zelf zijn serres (heeft geplaatst) tot tegen de perceelsgrens";

Overwegende dat verzoeker in zijn memorie van wederantwoord o.m. repliceert wat volgt :

"Dat het niet is omdat de aanvraag in overeenstemming is met de planvoorschriften, dat de vergunning moet worden uitgereikt;

Dat bij elke vergunningsaanvraag de overheid de verplichting heeft na te gaan of de aanvraag strookt met de eisen van de goede plaatselijke ordening;

(...) Dat de gemachtigde ambtenaar, door zich in zijn advies te beperken tot de overweging dat het perceel (...) niet valt onder een door de Koning goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, zijn motiveringsplicht en zijn bevoegdheid niet wettig uitoefent;

(...) Dat de bouwvergunning weliswaar door de stad wordt afgeleverd onder verwijzing naar de voorwaarden van de gemachtigde ambtenaar, doch ... de gemachtigde ambtenaar heeft geen enkele voorwaarde bepaald;

Dat de stad de verplichting heeft aanvragen, zelfs al zijn die conform met de bestemming van de planvoorschriften, te weigeren wanneer ze de goede plaatselijke ordening in het gedrang brengen;

Dat het college van burgemeester en schepenen, door passief naar het advies van de gemachtigde ambtenaar te verwijzen, en hieruit tot de vergunning te besluiten, nalaat op grond van een eigen onderzoek de conformiteit met de behoorlijke plaatselijke aanleg te onderzoeken en diensgevolge haar wettelijke bevoegdheid miskent (...);

Dat in onderhavig geval geen onderzoek door de technische dienst van de stad Aarschot is gebeurd";

Overwegende dat artikel 45, § 2, van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, zoals het van toepassing was op het ogenblik van het verlenen van de bestreden vergunning, bepaalt :

"§2. Het advies van de gemachtigde ambtenaar kan, mits behoorlijk met redenen omkleed, tot weigering van de vergunning besluiten. Het kan aan de afgifte van de vergunning ook voorwaarden verbinden om een goede plaatselijke ordening veilig te stellen, en in dat verband, desnoods afwijken van alle

bestaande verordenende voorschriften, inzonderheid van die welke uit rooiplannen voortvloeien.  
(...)"

Overwegende dat uit de aangehaalde bepaling onder meer volgt dat, zolang er voor het gebied geen bijzonder plan van aanleg bestaat of geen verkavelingsvergunning is verleend, de vergunningverlenende overheid ertoe gehouden is geval per geval te onderzoeken of de vergunning de "goede plaatselijke ordening" niet in het gedrang brengt; dat de redenen waarom de vergunning-verlenende overheid van oordeel is dat de uitvoering van de bouwwerken waarvoor vergunning wordt gevraagd, verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening, moeten blijken zoniet uit de beslissing zelf, dan toch uit de stukken van het dossier;

Overwegende dat in de bestreden beslissing enkel wordt verwezen naar de bouwaanvraag, de geldende regelgeving en het gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar; dat voorts wordt vastgesteld dat er voor het gebied waarin het perceel begrepen is, geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch een behoorlijk vergunde verkaveling bestaat; dat het advies van de gemachtigde ambtenaar evenmin enig motief bevat; dat noch de bestreden beslissing zelf, noch het neergelegde dossier enig gegeven bevatten waaruit blijkt dat de bouwaanvraag in concreto werd getoetst aan de goede plaatselijke ordening noch waarom de vergunde landbouwloods daarmee verenigbaar is; dat gegevens die voor het eerst in memories worden ingeroepen en die geen steun vinden in het administratief dossier niet als bewezen motieven in aanmerking kunnen worden genomen; dat het middel in deze mate gegrond is,

## **B E S L U I T :**

### **Artikel 1.**

Vernietigd wordt het besluit van 29 augustus 1990 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot, waarbij aan Roger VAN CALSTER de bouwvergunning wordt verleend strekkende tot het oprichten van een landbouwloods op een perceel gelegen te Aarschot, Jennekensstraat 30.

## **Artikel 2.**

De kosten van het beroep, bepaald op 99,16 euro, komen ten laste van de verwerende partijen, ieder voor de helft.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 74,37 euro, komen te laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op dertien juni 2003, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

|        |                 |                                   |
|--------|-----------------|-----------------------------------|
| de HH. | G. DEBERSAQUES, | wnd. kamervoorzitter, staatsraad, |
|        | E. BREWAEYS,    | staatsraad,                       |
|        | C. ADAMS,       | staatsraad,                       |
| Mevr.  | A. TRUYENS,     | griffier.                         |

**De griffier,**

**De voorzitter,**

**A. TRUYENS.**

**G. DEBERSAQUES.**