

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 130.490 van 21 april 2004
in de zaak A. 140.509/X-11.543.**

In zake :
1. Ivo LAURENT,
2. Theodorus TEUNISSEN,
3. Dirk VAN DIJCK,
4. Sebastiaan SMIT,
die woonplaats kiezen bij
Advocaten E. VAN DER MUSSELE en Y. VANDEN BOSCH,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Justitiestraat 18 A

tegen :

het Vlaamse Gewest,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat J. CLAES,
kantoor houdende te 2550 KONTICH,
Mechelsesteenweg 160.

tussenkomende partijen (in de vordering tot schorsing) :

1. Peter LEENAERTS,
die woonplaats kiest bij
Advocaat R. CEUSTERS,
kantoor houdende te 2300 TURNHOUT,
Gemeenteweg 4/6,
2. de b.v.b.a. LEDEWI,
gevestigd te 2390 MALLE,
Vlimmersdijk 60.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Ivo LAURENT, Theodorus TEUNISSEN, Dirk VAN DIJCK en Sebastiaan SMIT op 18 augustus 2003 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 24 februari 2003 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening, waarbij aan Peter LEENAERTS een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor "het uitbreiden van een loods en een serre" aan de Vlimmersendijk nr. 60 te Malle op de percelen, kadastraal bekend Sectie C, nrs. 82 e, 82 f, 83 e, 83 f, en 83 b;

Gezien het verzoekschrift dat Ivo LAURENT, Theodorus TEUNISSEN, Dirk VAN DIJCK en Sebastiaan SMIT op 18 augustus 2003 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van hetzelfde besluit;

Gezien het verslag over het beroep tot nietigverklaring opgemaakt door Auditeur J. CLEMENT, op grond van artikel 94 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling administratie van de Raad van State;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur J. CLEMENT op grond van artikel 12 van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State;

Gelet op de beschikking van 30 oktober 2003, houdende bevel tot neerlegging van het verslag over het beroep tot nietigverklaring en waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 12 december 2003;

Gelet op de kennisgeving van de verslagen aan partijen;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat E. VANDER MUSSELE, die verschijnt voor de verzoekende partijen, van Advocaat J. CLAES, die verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaten R. CEUSTERS en W. SLOSSE, die verschijnen voor de tussenkomende partijen;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur J. CLEMENT;

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 Peter LEENAERTS met een verzoekschrift van 9 september 2003 heeft gevraagd om in het geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat de b.v.b.a. LEDEWI met een verzoekschrift van 11 december 2003 heeft gevraagd om in het geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat Peter LEENAERTS op 13 april 2000 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle een aanvraag heeft ingediend tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden van een loods en een serre aan de Vlimmersendijk nr. 60 te Malle op de percelen, kadastraal bekend Sectie C, nrs. 82 e, 82 f, 83 e, 83 f, en 83 b; dat de betrokken percelen volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgesteld gewestplan Turnhout zijn gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied; dat zij niet zijn gelegen binnen het beheersingsgebied van een door de Koning -thans de Vlaamse regering- goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling; dat de eigendommen van verzoekende partijen, op het onbebouwde perceel nr. 85b na, dat eveneens deel uitmaakt van het betrokken landschappelijk waardevol agrarisch gebied, palen aan het bouwterrein; dat bij de aanvraag twee plannen zijn gevoegd, waarvan één betrekking heeft op de inplanting van de loods (gedagtekend 25 maart 2000) en één op de inplanting van de serre (gedagtekend "15 03 00 gew. 11.04.00"); dat de aanvraag de bouw omvat van een loods met een oppervlakte van 280 m² en een serre met een oppervlakte van 20.160 m², waardoor -volgens de overwegingen van het bestreden besluit- een terreinbezetting van ca. 68 % zou worden bereikt; dat verzoekende partijen tijdens het openbaar onderzoek een bezwaarschrift hebben ingediend, waarin zij onder meer stellen :

"In strijd met het Gewestplan, waar het gebied 'Gijsbemden' is bepaald als landschappelijk waardevol agrarisch gebied, wordt opbouw en inplanting voorzien van meer dan 20.000 m² serres, naast de bestaande serres van meer dan 12.000 m².

Dergelijke oppervlakte van bijkomend 120 m op 168 m serres doet het beschermde landschappelijk waardevol open landschap geheel teniet.";

dat het college van burgemeester en schepenen in zitting van 16 mei 2000 het ingediende bezwaar weerlegt, onder meer op grond van de overweging dat "het bouwterrein inderdaad gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, maar (dat) het open landschap reeds aangetast werd door de bouw van het tuinbouwbedrijf, waarvoor in het verleden bouwvergunning werd verleend."; dat het college van burgemeester en schepenen bij het overmaken van de aanvraag aan de gemachtigde ambtenaar volgend advies heeft verleend :

"Gunstig mits er wordt voorzien in een installatie (bassin/bekken) voor de opvang van het hemelwater, waardoor het kan aangewend worden bij de exploitatie van het tuinbouwbedrijf.";

dat de gemachtigde ambtenaar op 21 augustus 2000 een ongunstig advies heeft verstrekt over de aanvraag, waarvan het beschikkend gedeelte luidt als volgt :

"Ongunstig, de bouwvergunning moet worden geweigerd.

De aanvraag schaadt de goede plaatselijke ordening en overschrijdt de ruimtelijke draagkracht. De bouw van de loods en serre impliceert een te hoge terreinbezetting, wat een integratie in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied verhindert en een aantasting van het open landschap met zich meebrengt.";

dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 29 augustus 2000 de gevraagde vergunning heeft geweigerd op grond van het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar; dat de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen bij besluit van 12 april 2001 het beroep van de aanvrager tegen het weigeringsbesluit van het college van burgemeester en schepenen heeft ingewilligd en de gevraagde vergunning heeft verleend; dat de gemachtigde ambtenaar op 25 juni 2001 beroep heeft ingesteld bij de Vlaamse minister bevoegd voor de ruimtelijke ordening tegen voormeld besluit van de bestendige deputatie; dat dit beroep is gesteund op onder meer volgende motieven :

"De gevraagde uitbreiding betreft het uitbreiden van de loods en het bijbouwen van een serre van 20160 m² bij het bestaande tuinbouwbedrijf. De bedrijfsruimte wordt zo ongeveer verdubbeld, de serreruimte verdrievoudigd. Het perceel wordt bijna helemaal volgebouwd. Op deze manier wordt een zeer grootschalig tuinbouwbedrijf gevormd. De impact die dit grootschalig tuinbouwbedrijf op het landschappelijk waardevol agrarisch gebied heeft, kan niet aanvaard worden. (...) De verhoging van de terreinbezetting, van ongeveer 30 % naar ongeveer 75 %, verhindert de integratie van het uitgebreide tuinbouwbedrijf in het open, landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het open karakter van de omgeving wordt geschaad (...) Er wordt met andere woorden besloten dat met de uitbreiding van het tuinbouwbedrijf de ruimtelijke draagkracht van het gebied wordt overschreden. De aanvraag is onverenigbaar met de goede plaatselijke ordening.";

dat de twee bij de aanvraag gevoegde plannen in februari 2002 worden vervangen door twee nieuwe plannen; dat op het eerste nieuwe plan met betrekking tot de inplanting van de loods (gedagtekend "gewijzigd 12 02 02") in vergelijking met het oorspronkelijke plan een bijkomend perceel wordt opgenomen, meer bepaald het perceel kadastraal bekend Sectie C, nr. 80, met een oppervlakte van circa 12.000 m², dat voor ongeveer een derde bezet zal worden door een opslagbekken voor hemelwater van 7.500 m³ en een infiltratiebekken van 300 m³; dat de Vlaamse

minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening bij het bestreden besluit van 24 februari 2003 eensdeels het beroep van de gemachtigde ambtenaar heeft ingewilligd en dienvolgens het besluit van 12 april 2001 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen houdende toekenning van de gevraagde vergunning heeft vernietigd, doch anderdeels een voorwaardelijke vergunning heeft verleend, "op basis van de door de bestendige deputatie beoordeelde plannen", onder de volgende voorwaarden :

"Voorwaarde 1: Er dient minimaal 1000 m² water in de bodem geïnfiltreerd te worden. Het buffervolume is hierbij minimaal 204,4 m³ groot. Het overige water wordt vertraagd afgevoerd naar het openbaar rioleringsnet of de beek met een maximale afvoersnelheid van 40,88 liter/seconde.
Voorwaarde 2: De appellant moet zoveel mogelijk opgevangen hemelwater gebruiken in zijn bedrijf.
Voorwaarde 3: De zijdelingse perceelsafstand van de serre en het buffervolume bedraagt minimaal 5 meter.";

Overwegende dat uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat verzoekende partijen woonachtig zijn in de Lorkenlaan respectievelijk nr. 13, nr. 7, nr. 9 en nr. 11; dat hun woningen zijn gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het bouwterrein, waarop zij een rechtstreeks uitzicht hebben; dat zij hierdoor alleen reeds van het rechtens vereiste belang doen blijken; dat de terzake door de eerste tussenkomende partij opgeworpen exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat, zelfs aangenomen dat verzoekende partijen van de bestreden stedenbouwkundige vergunning kennis hebben gekregen op 18 juni 2003 zoals door de tussenkomende partij opgeworpen, de zestigste dag na deze kennisname zondag 17 augustus 2003 was, zodat het op 18 augustus 2003 ingestelde beroep tot nietigverklaring tijdig is ingesteld, dat de terzake door de tussenkomende partijen opgeworpen exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat verzoekende partijen in een eerste middel aanvoeren dat de bestreden vergunning werd verleend voor meer werken of handelingen dan aanvankelijk aangevraagd, dat de aanleg van de waterbuffer en het infiltratiebekken oorspronkelijk niet werden aangevraagd en niet in het openbaar onderzoek werden betrokken, en dat ook het perceel nr. 80/deel noch in de bekendmaking van de aanvraag, noch in de beroepsbeslissing van de bestendige deputatie terug te vinden is;

Overwegende dat luidens artikel 106 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening de beschikking op aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning in de eerste plaats aan de gemeentelijke overheid is opgedragen en, buiten het in artikel 52, § 2, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, dat op onderhavige aanvraag nog van toepassing is, bedoelde geval waarin het college van burgemeester en schepenen verzuimt zich binnen de gestelde termijn over de vergunningsaanvraag uit te spreken, door geen andere overheid over een vergunningsaanvraag beslist kan worden zonder dat eerst de gemeente erover uitspraak heeft gedaan; dat hieruit volgt dat, indien aan de oorspronkelijk aan het college van burgemeester en schepenen voorgelegde plannen essentiële wijzigingen werden aangebracht nadat beroep werd ingesteld op grond van artikel 53 van voormeld decreet betreffende de ruimtelijke ordening, noch de bestendige deputatie, noch de bevoegde Vlaamse minister zich over een aldus gewijzigde aanvraag vermogen uit te spreken; dat de bevoegdheidsregeling de openbare orde raakt en de onbevoegdheid van de steller van de akte desnoods ambtshalve dient te worden opgeworpen;

Overwegende dat ten deze nadat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle zich over de aanvraag had uitgesproken, in beroep bij de Vlaamse minister bevoegd voor de ruimtelijke ordening nieuwe plannen werden ingediend waarop, in vergelijking met de oorspronkelijk aan het college van burgemeester en schepenen voorgelegde plannen, een nieuw perceel werd opgenomen, met name het perceel kadastraal bekend afdeling 2, sectie C, nr. 80, met een oppervlakte van circa 12.000 m², dat voor ongeveer één/derde bezet wordt door een opslagbekken voor hemelwater en een infiltratiebekken; dat zodanige wijziging, ook al zou zij zijn aangebracht om tegemoet te komen aan de door het college van burgemeester en schepenen in zijn advies gestelde voorwaarde, gelet op de aard en de omvang ervan, niet anders dan als een essentiële wijziging aan de plannen kan worden beschouwd; dat de Vlaamse minister bevoegd voor de ruimtelijke ordening niet bevoegd was om zich over de aldus gewijzigde plannen uit te spreken; dat het middel kennelijk gegrond is;

Overwegende dat verzoekende partijen in een tweede middel de schending aanvoeren van de "substantiële regelen van openbaarheid"; doordat zij in het kader van het openbaar onderzoek geen kennis konden nemen van alle elementen van de te verlenen vergunning, meer bepaald niet van de voorziene inrichting van

meer dan 4.000 m² voor een vergaarbekken en infiltratiebekken voor regenwater, dat de uitgraving en ophoging voor de waterbekkens uiteraard eveneens een hindernis is op het terrein en een schending van het landschappelijk waardevol agrarisch karakter van de betrokken ruimte, en zij zich hiertegen ook moesten kunnen verzetten, precies in de discussie over het al dan niet overtreffen van het stedenbouwkundig en esthetisch draagvermogen van het gebied;

Overwegende dat niet wordt betwist dat op grond van het bepaalde in het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, de betrokken aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aan het in dat besluit bedoelde openbaar onderzoek diende te worden onderworpen;

Overwegende dat de openbaarmaking is voorgeschreven, eensdeels, om degenen die bezwaren zouden hebben tegen de aanvraag de mogelijkheid te bieden hun bezwaren en opmerkingen te doen gelden, anderdeels, aan de bevoegde overheden de nodige inlichtingen en gegevens te verstrekken opdat zij met kennis van zaken zouden kunnen oordelen; dat de formaliteit van het openbaar onderzoek een substantiële pleegvorm is; dat, indien er na het afsluiten van het openbaar onderzoek essentiële wijzigingen aan de aanvraag worden aangebracht, om te voldoen aan de verplichting de aanvraag te onderwerpen aan een openbaar onderzoek zoals vereist door voornoemd besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000, de gewijzigde aanvraag opnieuw aan een openbaar onderzoek dient te worden onderworpen;

Overwegende dat uit het onderzoek van het eerste middel is gebleken dat essentiële wijzigingen aan de aanvraag werden aangebracht na het afsluiten van het openbaar onderzoek; dat de gewijzigde aanvraag opnieuw aan een openbaar onderzoek had dienen te worden onderworpen; dat dit ten deze niet het geval is geweest; dat het middel kennelijk gegrond is;

Overwegende dat verzoekende partijen in een derde middel onder meer de schending aanvoeren van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgesteld gewestplan Turnhout en artikel 15, 4.6.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen; dat zij dit middel uiteenzetten als volgt :

" Indien men ten onrechte toch zou besluiten tot toelating van serres, loods en waterbekkens, als elementen van een al dan niet aan de grond gebonden agrarische bedrijvigheid, dan nog is deze aanvraag niet vergunbaar, omwille van het feite dat de schoonheidswaarde van het landschap wordt in gevaar gebracht;

Deze landschapswaarde heeft te maken met groen, landbouwbeplantingen en open karakter van het gebied, zoals met de foto's aangetoond; (...)

Die schoonheidswaarde is evident aangetast indien glazen serres en loodsen 370m lang en 115m breed worden ingeplant op een schaal zoals door de aanvrager gewenst;

Het absolute cijfer is uiteraard hoog, met name bijkomend 20.100m² wordt voorzien waar nog maar 12.480m² voorhanden is en bijkomend meer dan 4000m² waterbekken;

Men verdriedubbelt dus de ingenomen oppervlakte die niets met grondgebonden en agrarische activiteiten uitstaans heeft, tot ca36.000 m²;

Ten onrechte want onvolledig en foutief poogt men de relatieve en procent wijze berekende toename 'beperkter' te laten lijken in de bestreden beslissing;

- Objectief en algemeen gesproken is dit uiteraard een aanslag op het landschappelijk waardevolle karakter van het landbouwgebied, maar voor verzoekers is dit bijzonder erg omdat zij in de eerste plaats op 65 en 140m van het te bebouwen perceel gelegen zijn en quasi volledig van het achter de serres liggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied worden afgesloten;

Voor verzoekers gaat dit gebied en landschap geheel teniet;

Dit is des te erger nu verzoekers hun woningen in een verkaveling mochten optrekken die ook zeer groen is en natuurlijk, en zij uit hun eigendom uitkijken op het gebied waarin de serres worden opgetrokken op een wijze dat hen nog 60 tot 140m uitzicht rest, tot aan de serres en de waterbuffer, en verder niet;

Besluit :

Van de schoonheid van het landschap in het agrarisch gebied waar aanvrager wil bouwen, blijft weinig of niets over als men tegen een 370m lange muur van glas moet aankijken, noch algemeen gesproken, noch in het bijzonder voor verzoekers die op 65m tot 140m van die glazen muur zullen wonen en van wie het bestaande uitzicht op het open agrarisch gebied achter de serres zal verloren gaan;

De bestaande bebouwing (in dit geval de huizen van de aanvrager en zijn tot nu toe beperkt serrebedrijf) kunnen de toekomstige bescherming van het gebied daarbij niet negatief beïnvloeden";

Overwegende dat niet wordt betwist dat het te bebouwen perceel gelegen is in een gebied dat door het gewestplan Turnhout tot landschappelijk waardevol agrarisch gebied wordt bestemd; dat luidens artikel 15, 4.6.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972, voor een dergelijk gebied bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen en in een dergelijk gebied alle handelingen en werken mogen worden uitgevoerd die overeenstemmen met de agrarische bestemming voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen; dat het te dezen de Raad van State niet toekomt zijn beoordeling van de bestaanbaarheid van het bouwproject met de schoonheidswaarde van het betrokken gebied in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid; dat hij wel tot opdracht heeft aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de overheid

de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen bouwwerken de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen;

Overwegende dat het bestreden besluit met betrekking de bescherming van de schoonheidswaarde van het landschap als motief voor de toekenning van de vergunning overweegt "dat dergelijke uitbreiding uit esthetisch oogpunt in weinig gewestplanzones past, doch in casu kan gedoogd worden gezien het enerzijds geen zonevreemd bouwwerk en anderzijds een ruimtelijk en structureel aangetast gebied betreft (...)" en "dat de daar voorgestelde handelingen en werken de schoonheidswaarde van het landschap niet mogen in gevaar brengen; dat uit plaatsbezoek blijkt dat het bestaande landschapskarakter en de schoonheidswaarde van het landschap verstoord wordt door zonevreemde woningen, een aanpalend pension met spring- en handelsstal voor paarden en in casu relatief beperkt is; dat de 'Vlimmersendijk', ca 150 meter verderop op het grondgebied van Vlimmeren gelegen is en een woongebied met landelijk karakter in twee snijdt; dat dienvolgens kan gesteld worden dat door de plaatselijke aanleg van het gebied er weinig of geen openheid en natuurschoonheid rest";

Overwegende dat de omstandigheid dat een gebied waaraan door het gewestplan de nadere aanwijzing landschappelijk waardevol is gegeven door bestaande constructies reeds is aangetast geen reden is om het landschap aldaar nog verder te laten aantasten; dat de door het gewestplan aan een bepaald gebied gegeven bestemming immers evenzeer op de toekomst is gericht, zeker wanneer die bestemming er uitdrukkelijk toe strekt de specifieke waarden van het gebied te vrijwaren en zelfs te ontwikkelen; dat de conclusie "dat door de plaatselijke aanleg van het gebied er weinig of geen openheid en natuurschoonheid rest" de negatie is van de reglementaire bestemming die aan het betrokken gebied is gegeven; dat het middel kennelijk gegrond is;

Overwegende dat de vernietiging van de bestreden beslissing tot gevolg heeft dat de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing geen voorwerp meer heeft,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Peter LEENAERTS in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Het verzoek tot tussenkomst van de b.v.b.a. LEDEWI in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Vernietigd wordt het besluit van 24 februari 2003 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening, waarbij aan Peter LEENAERTS een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor "het uitbreiden van een loods en een serre" aan de Vlimmersendijk nr. 60 te Malle op de percelen, kadastraal bekend afdeling 2, Sectie C, nrs. 82 e, 82 f, 83 e, 83 f, en 83 b.

Artikel 3.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 4.

De kosten van de vordering tot schorsing, bepaald op 700 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Het recht van 40 euro dat door de verzoekende partijen ten onrechte is betaald voor het verzoek tot nietigverklaring, dient te worden terugbetaald.

De kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure, bepaald op 250 euro, komen ten laste van de tussenkomende partijen, elk voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
eenentwintig april 2004, door :

de HH. J. BOVIN,
B. COLLIN,

wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

B. COLLIN.

J. BOVIN.