

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 138.883 van 24 december 2004
in de zaak A. 158.263/X-12.143.**

In zake :

1. Hendrik POOT,
2. Blanchette VAN PARYS,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat M. DENYS,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Grotehertstraat 12

tegen :

1. de gemeente LONDERZEEL,
die woonplaats kiest bij
Advocaten D. LINDEMANS en F. DE PRETER,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Keizerslaan 3
2. het Vlaamse Gewest,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat Ph. DE CLERCQ,
kantoor houdende te 3010 LEUVEN,
Tiensesteenweg 271

tussenkomen de partijen :

1. Jules DE KEERSMAECKER,
2. Rita SCHELFHOUT,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat W. DE CUYPER,
kantoor houdende te 9100 SINT-NIKLAAS,
Vijfstraten 57.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Hendrik POOT en Blanchette VAN PARYS op 10 december 2004 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid te vorderen van het besluit van 30 augustus 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Londerzeel waarbij aan DE KEERSMAECKER-SCHELFHOUT de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een bedrijfswoning aan de Watermolenstraat 27 te Londerzeel op een perceel, kadastraal bekend sectie G, nr. 156 B;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gelet op de beschikking van 13 december 2004 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 17 december 2004;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat Ph. VAN WEZEMAEL, die loco Advocaat M. DENYS verschijnt voor de verzoekende partijen, van Advocaat D. LINDEMANS, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat Ph. DE CLERCQ, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat E. RENTMEESTERS, die loco Advocaat W. DE CUYPER verschijnt voor de tussenkomende partijen;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur Ch. BAMPS;

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 Jules DE KEERSMAECKER en Rita SCHELFHOUT met een ter terechtzitting neergelegd verzoekschrift hebben gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

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, wat de tweede voorwaarde betreft, dat verzoekende partijen in een eerste middel de schending aanvoeren van artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, van artikel 2, § 1, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, van de artikelen 11, 4.1. en 15, 4.6.1. en 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij

koninklijk besluit van 7 maart 1977, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de schending van de vereiste van een goede plaatselijke ordening, en van het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en wegens machtsoverschrijding,

"Doordat het bestreden besluit de bouwvergunning verleent voor het oprichten van een nieuwe, bijkomende bedrijfswoning bij een snijbloemkwekerij.

Terwijl, eerste onderdeel, de vergunning werd verleend voor gronden die volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gesitueerd zijn in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

En terwijl in dergelijke gebieden volgens de toepasselijke bestemmingsvoorschriften weliswaar agrarische activiteiten en constructies zijn toegelaten, doch deze dienen te stroken met de schoonheidswaarde van het gebied.

En terwijl het bestreden besluit omtrent deze landschapswaarde enkel erkent dat het hier gaat om een 'typisch cultuurhistorisch landschap dat hier door de eeuwen heen is ontstaan', maar voor het overige geen verdere aandacht besteedt aan de schoonheidswaarde van het gebied.

En terwijl het gemeentebestuur zich integendeel beperkt tot de vaststelling dat het ontwerp 'geen al te ingrijpende wijziging betekent in het bestaande landschap', maar 'de ruimtelijke samenhang verhoogt' en 'de beeldwaarde van de omgeving respecteert'.

En terwijl deze passages uit het bestreden besluit uiteraard veel te algemeen zijn om hieruit te kunnen afleiden of de woning zich wel effectief inpast in het landschap, zeker gelet dat de enige bestaande bebouwing de oorspronkelijke bedrijfswoning is, de serres, de hoeve van verzoekers en het kasteel Diepensteyn.

En terwijl de opmaak en de motivering van het bestreden besluit dan ook uitwijzen dat zowel de gemachtigde ambtenaar als het gemeentebestuur gewoon abstractie hebben gemaakt van het landschappelijk waardevol karakter van het gebied, en dit volledig terzijde hebben geschoven om de vergunning te verlenen.

En terwijl, tweede onderdeel, daarnaast de vergunningverlenende overheid elke bouwaanvraag dient te beoordelen op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg.

En terwijl de vergunningverlenende overheid zodoende bij de evaluatie van de impact van het project op de goede plaatselijke aanleg op grond van de formele motiveringswet ertoe gehouden is in de vergunningsbeslissing de met de goede plaatselijke aanleg en goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen te vermeld(n) waarop haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist en volledig zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.(...)

En terwijl moet vastgesteld worden dat de bestreden beslissing geenszins steunt op een zowel in feite als in rechte aanvaardbare en draagkrachtige motivering, nu nergens in de motivering van het bestreden vergunningsbesluit sprake is van een concreet in kaart brengen van de kenmerken van het betrokken gebied en de onmiddellijke omgeving van de constructie, waartoe de woning van verzoekers ontegensprekelijk behoort.

En terwijl de motiveringsvereiste echter inhoudt dat in het kader van het onderzoek van de verenigbaarheid van het project met de onmiddellijke omgeving en van de bestaanbaarheid ervan met de bestemming volgens het gewestplan, alle vormen van hinder die het project kan veroorzaken, i.h.b. voor verzoekers, in aanmerking moeten worden genomen.(...)

En terwijl in casu uit geen enkele passage in het bestreden besluit blijkt dat noch de gemachtigde ambtenaar, noch het College van Burgemeester en Schepenen een onderzoek in concreto heeft gevoerd aangaande de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving, in casu de woning van verzoekers, en de plaatselijke goede ruimtelijke ordening.";

Overwegende dat 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, bepaalt wat volgt :

"4.6.1. De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen.

In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.";

dat artikel 19, derde lid, van hetzelfde besluit, 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.";

Overwegende dat de motivering van het standpunt van het college van burgemeester en schepenen onder meer vermeldt wat volgt :

"Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project
De bouwplaats ligt tussen de dorpskernen van Londerzeel en Steenhuffel. De vallei van de Molenbeek is een halfopen landschap met verspreide bebouwing en kleine landschapselementen. Ten noorden van de bouwplaats staat een tweewoonst (nummers 27 en 29) met schuur en stal. Op het perceel daarnaast staat een eengezinswoning, een kunstatelier en een galerie. Aan de andere zijde staan de bestaande bedrijfsgebouwen, namelijk een serre en twee rolserres. Op de bouwplaats zelf staan een veertigtal bomen. De aanvraag voorziet de bouw van een bedrijfswoning. De woning heeft een gevelbreedte van 17,2 meter en een bouwdiepte van 10,4 meter. Op 300 à 400 m afstand van de bouwplaats bevindt zich een watermolen en het kasteel Diepensteijn.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

(...)

Het karakter van de omgeving dient, gelet op haar landschappelijke waarde, gevrijwaard te blijven. De bestaande gebouwen in de omgeving zijn eerder traditionele gebouwen in gevelsteen, een typisch cultuurhistorisch landschap dat hier door de eeuwen heen is ontstaan. De op te richten gebouwen zullen gebouwd worden in rood-bruine gevelsteen. Het is een éénlagig gebouw onder zadeldak met rode dakpannen. Het gabariet van het op te richten gebouw is gelijkaardig aan de gebouwen op het eigendom van De Keersmaecker en Poot. Het ontwerp betekent geen al te ingrijpende wijziging in het bestaande landschap, meer bepaald het visuele aspect ervan. Bij de beoordeling van dit visuele aspect is immers kwalitatief van belang dat het nieuwe gebouw zich richt naar de bouwwijze en kenmerken van deze omgeving, door de voorziene vormgeving, inplanting en bouwmaterialen. Het ontwerp herneemt wat in de

omgeving reeds aanwezig is (rustieke gevelsteen, zadeldak met dakpannen, beluikte ramen). Dit verhoogt de ruimtelijke samenhang en respecteert de beeldwaarde van de omgeving.";

Overwegende dat, in tegenstelling tot hetgeen verzoekende partijen aanvoeren, het college van burgemeester en schepenen in het bestreden besluit concreet de motieven vermeldt waarom volgens haar de ontworpen bedrijfswoning de schoonheidswaarde van het landschap niet in het gedrang brengt en verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening; dat verzoekende partijen op het eerste gezicht geen argumenten aanvoeren waaruit kan blijken dat deze concrete gegevens met betrekking tot vormgeving, inplanting en bouwmaterialen in de betrokken omgeving niet tot deze conclusie kan leiden; dat het middel niet ernstig is;

Overwegende dat verzoekende partijen in een tweede middel de schending aanvoeren van artikel 11 en 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de vereiste van een goede plaatselijke ordening, van de schending van het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur en machtoverschrijding,

"Doordat uit de motivering van het bestreden besluit blijkt dat de ontworpen woning een bedrijfswoning zou zijn voor een bloementeler.

Terwijl, eerste onderdeel, luidens artikel 11 van voormeld KB blijkt dat in het agrarisch gebied woningbouw niet toegelaten is, tenzij het de woning van de exploitant is én deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt,

En terwijl in casu de bouwvraag werd aangevraagd bij een snijbloemenkwekerij, doch op een perceel dat volledig is afgesloten van de kwekerij, tot nog toe onbebouwd was en daarenboven beschermd wordt als klein landschapselement, waardoor het tevens helemaal geen aansluiting vindt met de bestaande bebouwing op het bedrijf (serres en eerste bedrijfswoning).

En terwijl de gemachtigde ambtenaar en het gemeentebestuur in hun motivering van het bestreden besluit stellen dat het hier gaat om een 'nieuw opgericht en afgesplitst bedrijf'.

En terwijl echter ook bij het optrekken van een woning bij een nieuwe ervoor moet worden gezorgd dat deze woning aansluit bij de bedrijfsgebouwen.

En terwijl dit des te meer van belang is wanneer er bij het gebouwcomplex reeds een eerste bedrijfswoning aanwezig is, zodat geen afgescheiden residentiële bewoning ontstaat.

En terwijl in de motivering van het bestreden besluit geen enkel woord wordt gerept over de inplantingsplaats van de woning op vele tientallen meters van de bestaande serres, en daarenboven op een tot heden totaal ongerept en onbebouwd perceel.

En terwijl de gemachtigde ambtenaar zelf in zijn advies overweegt dat 'door het bouwen van een woning in de boomgaard, het perceel wordt omgevormd tot een huiskavel' en 'de werken sowieso zullen gepaard gaan met bijkomende natuurschade'.

En terwijl echter op geen enkel moment noch door de gemachtigde ambtenaar, noch door de gemeente wordt overwogen waarom de woning nu net daar moet worden opgetrokken, ver van de bestaande serres, vlakbij de woning van verzoekers en in de plaats van een aloude boomgaard.

En terwijl, tweede onderdeel, een tweede bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf daarenboven slechts kan worden opgetrokken indien 1) de beide woningen bestemd zijn voor exploitanten, 2) het bedrijf voldoende omvangrijk is om ten minste twee arbeidskrachten te werk te stellen en 3) de bouw van de tweede woning gebeurt binnen het gebouwencomplex van het bedrijf of er duidelijk toe behoort zodat geen afgescheiden residentiële bewoning ontstaat.

En terwijl hierboven reeds werd uiteengezet dat alleszins aan de derde voorwaarde niet is voldaan, nu de woning op grote afstand van de serres wordt opgetrokken en zo een aparte huiskavel wordt opgericht.

En terwijl daarnaast vaststaat dat de Heer Dekeersmaecker alleszins niet in het bedrijf is ingeschakeld, nu deze zaakvoerder is van een carrosseriebedrijf op een ander adres.

En terwijl ook de moeder van de Heer Dekeersmaecker helemaal niet in het bedrijf is ingeschakeld, nu deze dame reeds jaren op pensioen is.

En terwijl Mevrouw Schelfhout dan ook volledig zelf instaat voor de uitbating van de snijbloemenkwekerij, hetgeen meteen aantoonde dat het helemaal niet nodig is een tweede bedrijfswoning bij het bedrijf op te trekken, en zeker niet op zo grote afstand van de serres.

En terwijl zodoende ook aan de eerste en de tweede voorwaarde niet is voldaan.";

Overwegende dat artikel 11, 4.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, luidt als volgt :

"Art. 11. 4.1. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.";

Overwegende dat artikel 11, 4.1. geen bepaling inhoudt betreffende de inplantingsplaats van de bedrijfswoning van de exploitanten ten opzichte van de bedrijfsgebouwen; dat de beoordeling van de inplantingsplaats behoort tot de soevereine bevoegdheid van de administratieve overheid om te oordelen over de feiten; dat het de Raad van State in de uitoefening van de hem opgedragen wettigheidscontrole niet toekomt zijn beoordeling terzake in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid; dat hij enkel bevoegd is na te gaan of de overheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, dat zij deze correct heeft beoordeeld en dat zij in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen, in casu dat de inplantingsplaats van de betrokken bedrijfswoning aanvaardbaar is; dat uit de goedgekeurde plannen blijkt dat deze inplantingsplaats is gelegen op circa 40 m van de bestaande rolserres; dat verzoekende partijen geen concrete argumenten

bijbrengen waaruit op het eerste gezicht kan blijken dat deze inplantingsplaats voor de woning van de exploitanten van de op het aanpalende perceel gelegen serres kennelijk onredelijk is;

Overwegende dat uit het advies van de afdeling Land uitgebracht op 26 april 2004 blijkt dat "de aanvragers (...) uitbaters (zijn) van een volwaardig actief agrarisch tuinbouwbedrijf, dat gespecialiseerd is in de teelt van bloemen"; dat het bestreden besluit overweegt dat de aanvragers momenteel niet beschikken over een eigen bedrijfswoning bij dit tuinbouwbedrijf, dat zij thans inwonen bij de moeder van de aanvrager in een bedrijfswoning, die eertijds werd gebouwd bij het landbouwbedrijf dat zijn ouders uitbaatten, maar dat de aanvrager niets te maken heeft met deze "gedesaffekteerde traditionele ouderlijke landbouwerszetel", en dat de aanvrager een bedrijfswoning kan oprichten bij zijn nieuw en afgesplitst tuinbouwbedrijf;

Overwegende dat de verzoekende partijen voormelde feitelijke gegevens niet betwisten; dat uit het bepaalde in artikel 11, 4.1. op het eerste gezicht niet kan worden afgeleid dat geen vergunning kan worden verleend voor de woning van de exploitanten van een zelfstandig bedrijf dat is afgesplitst van een bedrijf waarvoor reeds een woning van de exploitanten bestaat, ook al is dit bedrijf op dat ogenblik gedesaffecteerd; dat het argument van de verzoekende partijen dat het gaat om een tweede bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf niet lijkt te kunnen worden bijgetreden; dat het middel niet ernstig is;

Overwegende dat verzoekende partijen in een derde middel de schending aanvoeren van artikel 43 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur en van het ontbreken van de rechtens vereiste grondslag,

"Doordat het gemeentebestuur haar motivering van de bestreden beslissing beperkt tot een letterlijke overname van het advies van de gemachtigde ambtenaar, zodat het 14 pagina's tellende besluit tweemaal het integrale advies van de gemachtigde ambtenaar bevat.

En doordat hieruit duidelijk blijkt dat het College van Burgemeester en Schepenen zich geen eigen oordeel heeft gevormd over de verenigbaarheid van de woning met de onmiddellijke omgeving en de goede ruimtelijke ordening.

Terwijl evenwel het feit dat artikel 43 Coördinatiedecreet de gemeente verplicht het advies van de gemachtigde ambtenaar in te willigen en op die manier een controle wordt uitgeoefend door de gemachtigde ambtenaar, het

College van Burgemeester en Schepenen er niet van ontslaat zich een eigen opvatting te vormen en te onderzoeken of een bouwaanvraag de goede aanleg van de plaats niet in het gedrang brengt en of aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening - door het College beter gekend als door de gemachtigde ambtenaar - is tegemoet gekomen.

En terwijl dit impliceert dat, in het geval dat het College van oordeel is dat de redenen vervat in het advies van de gemachtigde ambtenaar het verlenen van de vergunning verantwoorden, de motiveringsverplichting van het College vereist dat dit in de beslissing ook met zoveel woorden wordt vermeld (cf. hieromtrent de veelvuldige rechtspraak van de Raad van State).

En terwijl in casu integendeel het gemeentebestuur het voorstelt alsof zij zelf een motivering heeft aangevoerd, door te stellen 'het College van Burgemeester en Schepenen motiveert zijn standpunt als volgt', terwijl wat volgt een letterlijke weergave is van het eerder in de vergunning opgenomen advies van de gemachtigde ambtenaar, zonder dat daar iets aan wordt toegevoegd.";

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen in het bestreden besluit, na te hebben gesteld kennis te hebben genomen van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, uitgebracht op 15 juli 2004, en het "overwegend gedeelte" ervan te hebben vermeld, uitdrukkelijk stelt "Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :"; dat wanneer het college van burgemeester en schepenen van oordeel is dat de redenen vervat in het advies van de gemachtigde ambtenaar kunnen volstaan om het verlenen van de vergunning te verantwoorden, het college aan de haar opgelegde motiveringsverplichting voldoet wanneer het dit in de beslissing over de aanvraag met zoveel woorden vermeldt; dat te dezen het college van burgemeester en schepenen, door het overnemen van het advies van de gemachtigde ambtenaar als zijn eigen standpunt over de aanvraag, zich uitdrukkelijk de motivering van dit advies eigen heeft gemaakt; dat het college van burgemeester en schepenen op het eerste gezicht heeft voldaan aan de haar opgelegde motiveringsplicht; dat het middel niet ernstig is;

Overwegende dat niet is voldaan aan de tweede hiervoor vermelde voorwaarde gesteld in artikel 17, §§ 1 en 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State om de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid te kunnen bevelen; dat die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Jules DE KEERSMAECKER en Rita SCHELFHOUT in de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt verworpen.

Artikel 3.

De kosten van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de verzoekende partijen, elk voor de helft.

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

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vierentwintig december 2004, door :

de HH. J. BOVIN,
B. COLLIN,

wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

B. COLLIN.

J. BOVIN.