

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 165.112 van 24 november 2006
in de zaak A. 53.181/X-8745.**

In zake : de GEMEENTE KAPELLE-OP-DEN-BOS,
die woonplaats kiest bij
advocaat E. De Bock,
kantoor houdende te Vilvoorde,
Xavier Buissetstraat 24

tegen :

het VLAAMSE GEWEST,
dat woonplaats kiest bij
advocaat Ph. Declercq,
kantoor houdende te Leuven,
Tiensesteenweg 271

tussenkommende partijen :

1. de NV JODIFROST,
2. J. OLBRECHTS,
die woonplaats kiezen bij
advocaat L. Van Hout,
kantoor houdende te Berlaar,
Markt 78.

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 de gemeente Kapelle-Op-Den-Bos op 4 augustus 1993 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 17 mei 1993 van de Vlaamse Minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden houdende inwilliging van het beroep dat door J. Olbrechts was ingesteld tegen de beslissing van 19 november 1992 van de Bestendige Deputatie van de provincieraad van Brabant waarbij hem de vergunning werd geweigerd voor het regulariseren van de uitbreiding van koelruimtes voor een groothandel in groenten en fruit aan de Londerzeelseweg 64 te Kapelle-op-den-Bos, op percelen kadastraal bekend sectie B 176a2, 175c2, 176b2, 177m, 1771;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst van 31 maart 1994;

Gelet op de beschikking van 5 april 1994 die de tussenkomst van de NV Jodifrost en J. Olbrechts toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door eerste auditeur-afdelingshoofd W. Van Noten;

Gelet op de beschikking van 31 maart 1999 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien het verzoek tot voortzetting van de procedure van de verzoekende partij en de laatste memorie van de verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 8 september 2006 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 10 oktober 2006;

Gehoord het verslag van staatsraad G. van Haegendoren;

Gehoord de opmerkingen van advocaat E. De Bock, die verschijnt voor de verzoekende partij, van advocaat G. Havet, die loco advocaat Ph. De Clercq verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat R. Van Helsen, die loco advocaat L. Van Hout verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-afdelingshoofd W. Van Noten;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

De gegevens van de zaak

1. Overwegende dat J. Olbrechts op 27 juni 1990 bij het gemeentebestuur van Kapelle-op-den-Bos een aanvraag indient voor het regulariseren van een zonder vergunning uitgevoerde uitbreiding van een koelloods voor een groothandel in groenten en fruit aan de Londerzeelseweg 64; dat het college

van burgemeester en schepenen de bouwvergunning weigert op 14 februari 1991; dat de Bestendige Deputatie van de provincieraad van Brabant op 19 november 1992 het beroep van J. Olbrechts tegen voornoemde weigering niet inwilligt; dat uiteindelijk door het thans bestreden besluit van de Vlaamse Minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden van 17 mei 1993, op beroep van J. Olbrechts tegen het weigeringsbesluit van de bestendige deputatie, een regularisatievergunning wordt toegekend;

De gegrondheid van het beroep

2.1. Overwegende dat verzoekster een *eerste middel* put uit schending van artikel 45 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw; dat zij het middel verwoordt als volgt :

“Artikel 79 van het decreet van de Vlaamse Raad dd. 28 juni 1984 heeft art. 45 van de Stedebouwwet aangevuld.

Dit art. 45 §2, al. 7 stelt :

‘Voor bedrijfsgebouwen kan een afwijkend advies worden verleend op voorwaarde dat :

- ...

- ...

De ver- of herbouwing of uitbreiding van bedrijfsgebouwen mag maximaal leiden tot een volumevermeerdering van 100 ten honderd van het bestaande volume.

Voor de uitbreiding van bedrijfsgebouwen in de agrarische gebieden dient het advies gevraagd aan de Minister van landbouw. Bij ontstentenis van dit advies binnen de dertig dagen wordt het advies geacht gunstig te zijn.’

Op basis van de berekeningsnota, opgesteld door de heer OLBRECHTS dd. 13 september 1991 en het daarbijhorende plan met betrekking tot deze bedrijfsgebouwen blijkt duidelijk dat de maximale grens van vermeerdering sinds de inwerkingtreding met 3,5 % overschreden werd (545 m³).

Door de overschrijding van deze grens kan de regularisatie ook niet toegestaan worden.

Verder moet vastgesteld worden dat de bedrijfsgebouwen in de agrarische zone gelegen is en dat verwerende partij nooit de moeite genomen heeft om het advies te vragen van de Minister van landbouw daar waar dit in het hierboven geciteerde artikel van de Stedebouwwet verplicht gesteld is.

Het overschrijden van de maximale uitbreidingsgrens blijkt verder ook uit de bekendmaking van de bouwaanvraag regularisatie uitbreiding koelruimte dd. 4 oktober 1990 waarbij de volgende kenmerken opgegeven werden :

- Breedte 18,5 meter,
- Diepte 25,9 meter,
- Hoogte 11,10 meter,

Deze afmetingen werden gebruikt in de berekeningsnota en gaven dan ook als resultaat dat er een substantiële overschrijving gebeurde van de maximale grens”;

Overwegende dat verzoekster in de memorie van wederantwoord nog stelt het ongewoon te vinden dat J. Olbrechts “een andere nota voorlegt waarin hij plots wel onder de grens valt” zodat verwerende partij minstens een eigen onderzoek had moeten organiseren in plaats van “de voorgekauwde informatie kritiekloos over te nemen”;

2.2. Overwegende dat uit de door de partijen ingediende dossiers niet blijkt dat J. Olbrechts een 13 september 1991 gedateerde berekeningsnota heeft ingediend; dat hij op 6 april 1992 aan de bestendige deputatie een berekeningsnota heeft toegezonden, waaruit blijkt dat het volume van de bestaande vergunde bedrijfsgebouwen bij de inwerkingtreding van het decreet van 28 juni 1984, 15.776,9797 m³ bedroeg en het volume van de sindsdien opgerichte bedrijfsgebouwen, 15.525,0016 m³, zodat de maximaal toegestane volumevermeerdering van 100% niet wordt overschreden; dat de afmetingen van de bij deze berekening in aanmerking genomen gebouwen vermeld zijn op een “inplantingsplan” dat eveneens bij de bestreden beslissing is gevoegd; dat zowel de bestendige deputatie als de Vlaamse minister in het bestreden besluit op grond van de bewuste berekeningsnota van 6 april 1992 geoordeeld hebben dat de door het decreet van 28 juni 1984 toegestane maximale volumevermeerdering van 100% niet werd overschreden; dat in het auditorsverslag wordt vastgesteld dat verzoekster niet aantoonde dat de bevoegde minister zijn beslissing gebaseerd heeft op gegevens die feitelijk onjuist zijn of dat hij die gegevens verkeerd beoordeeld heeft; dat verzoekster die vaststelling niet tegenspreekt, noch alsnog een poging onderneemt om hetgeen van haar wordt verwacht alsnog aan te tonen in de laatste memorie, die zij immers niet indient; dat het middelonderdeel faalt;

Overwegende dat verwerende partij op het tweede middelonderdeel antwoordt “dat het Ministerie van Landbouw wel degelijk een advies heeft gegeven, dat daarenboven gunstig was zoals blijkt uit stuk nr. 9”, aldus refererend aan een brief waarbij het Ministerie van Landbouw naar aanleiding van een bouwaanvraag van J. Olbrechts meedeelt dat “er vanuit landbouwkundig oogpunt geen bezwaren [zijn]”, “gezien het een uitbreiding van een bestaand bedrijf betreft en de voor landbouwgebruik ingesloten ligging van het bouwperceel”; dat in het auditorsverslag wordt vastgesteld dat verzoekster in de memorie van wederantwoord niet meer betwist dat met deze brief is voldaan aan de adviesvereiste; dat zij die vaststelling niet in een laatste memorie tegenspreekt, zodat zij geacht wordt afstand te hebben gedaan van dit middelonderdeel;

2.3. Overwegende dat het middel niet gegrond is;

3.1. Overwegende dat verzoekster als *tweede middel* de schending aanvoert van artikel 11.4.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen in de volgende bewoordingen :

“Krachtens art. 11.4.1. van het K.B. dd. 28 december 1972 mogen enkel de voor het landbouwbedrijf noodzakelijke gebouwen opgetrokken worden in een agrarische zone.

Het gewestplan voor HALLE-VILVOORDE-ASSE (K.B. dd. 7 maart 1977) bepaalt dat het betrokken perceel grond in het agrarisch gebied gelegen is.

Het staat onbetwistbaar vast dat de gebouwen van de NV JODIFROST geen enkel uitstaans hebben met enige exploitatie van een landbouwbedrijf”;

3.2. Overwegende dat het bestreden besluit rekening houdt met bedoeld artikel 11.4.1. door te overwegen dat “de agrarische gebieden bestemd zijn voor landbouw in de ruime zin en dat zij enkel de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen mogen bevatten voor zover deze een integrerend deel uitmaken van een leefbaar bedrijf” en dat het te dezen “bedrijfsgebouwen betreft die op het ogenblik van de inwerkingtreding van het decreet van de Vlaamse [Raad] van 28 juni 1984, een bestemming hadden die afwijkt van de bestemming bepaald in het gewestplan; dat artikel 79 van dit decreet van toepassing is”; dat, zoals reeds is gezien bij de bespreking van het eerste middel, de bestreden bouwvergunning betrekking heeft op de uitbreiding van reeds bestaande vergunde bedrijfsgebouwen; dat van de voorschriften van het gewestplan dan mag worden afgeweken op voorwaarde dat de uitbreiding tot geen volumevermeerdering leidt van meer dan 100% van het bestaande volume en dat het advies wordt gevraagd aan de minister van Landbouw; dat uit het onderzoek van het eerste middel blijkt dat wat de bestreden vergunning betreft aan die voorwaarden is voldaan; dat het middel ongegrond is;

4.1. Overwegende dat verzoekster als *derde middel* aanvoert “nadelige impact, verlies van zonlicht, lawaaihinder”; dat zij nader toelicht :

“Het staat zonder enige twijfel vast dat de omvang van het, wederrechtelijk opgetrokken, bedrijfsgebouw (dakrandhoogte van meer dan 11 meter op een afstand van 5 meter van de perceelsgrens) een bijzonder ernstig visueel nadeel doet on[t]staan voor de buurtbewoners.

Daarbij kan niet genoeg herhaald worden dat er dermate dicht bij de perceelsgrens gebouwd werd dat, zoals blijkt uit het commodo et incommodo-onderzoek en de daarop volgende klachten van de buurtbewoners, op bepaalde momenten van de dag het zonlicht weggenomen wordt door de koelloodsen, voorwerp van het regularisatieaanvraag.

Niet alleen de nadelige visuele impact is voorhanden. De nieuw-opgetrokken koelruimte werd eveneens voorzien van een lucht-compressor van 15 Kw en de frigo's werden voorzien van 3 koelers van 600 Watt en 3 van 300 Watt.

Deze industriële installatie maakt dermate veel lawaai dat dit volledig ten koste gaat van de nachtrust van de volledige buurt”;

4.2. Overwegende dat artikel 2, § 1, 2°, van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling administratie van de Raad van State bepaalt dat het verzoekschrift onder meer een uiteenzetting van de feiten en de middelen dient te bevatten; dat onder “middel” moet worden verstaan de voldoende duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop die regel door de bestreden beslissing wordt geschonden; dat te dezen verzoekster niet verduidelijkt op welke rechtsgrond uit de door haar beweerde “nadelige impact, verlies van zonlicht, lawaaihinder” moet worden besloten dat de bestreden vergunning onwettig is; dat het middel niet ontvankelijk is;

5.1. Overwegende dat verzoekster in een *vierde middel* doet gelden dat “de voorwaarden van de bouwvergunning van 1986” niet zijn nageleefd omdat “nooit sprake is geweest” van “een afdoend groenscherm”, minstens dat het “nooit in stand [werd] gehouden op een manier dat het de belangrijke visuele schade, door de bedrijfsgebouwen aangericht, zou kunnen wegnemen laat staan verhinderen”, dat een en ander zou blijken uit een uittreksel van de notulen van de zitting van 7 januari 1993 van het college van burgemeester en schepenen waaruit kan worden afgeleid dat J. Olbrechts na zeven jaar nog steeds niet de nodige schikkingen heeft getroffen om te voldoen aan de eisen met betrekking tot het groenscherm;

5.2. Overwegende dat ook in dit middel verzoekster niet duidelijk maakt op grond van welke rechtsregel uit het gegeven dat de voorwaarden van de in 1986 aan J. Olbrechts afgegeven bouwvergunning mogelijk niet nageleefd werden, afgeleid moet worden dat de thans bestreden bouwvergunning niet regelmatig werd verleend; dat het middel niet ontvankelijk is; dat, ten overvloede, de Raad nog vaststelt dat het college in het door verzoekster bijgebracht besluit van 7 januari 1993 zich akkoord verklaart met het voorstel van de bevoegde diensten waardoor de inbreuk hersteld zou kunnen worden door het uitvoeren van aanpassingswerken;

6.1. Overwegende dat verzoekster in een *vijfde middel* - “Bouwovertreiding”- aanvoert dat zij op 17 februari 1993 aan verwerende partij een schrijven bezorgde waaruit “bleek dat er een belangrijke bouwovertreiding vastgesteld

werd”, dat verwerende partij hiermee nooit rekening hield, er zelfs geen melding van maakte in het bestreden besluit en zij “dan ook niet terdege [werd] voorgelicht”;

6.2. Overwegende dat de motivering van het bestreden besluit overweegt “dat de aanvraag strekt tot het regulariseren van de uitbreiding van koelruimtes voor een groothandel in groenten en fruit”; dat hieruit blijkt dat de verwerende partij niet onwetend was van het feit dat de afgegeven vergunning strekt tot regularisatie van en zonder vergunning tot stand gebrachte uitbreiding van een bedrijfsgebouw; dat het middel feitelijke grondslag mist;

7.1. Overwegende dat verzoekster in een *zesde middel* de “schade aan de goede plaatselijke ruimtelijke ordening” aanvoert, wat zij toelicht als volgt :

“Uit het gewestplan dat voor de betrokken streek opgesteld werd blijkt dat het de bedrijfsgebouwen niet alleen gelegen zijn in een agrarisch gebied, maar dat het grenst aan een sociale woonwijk (woonuitbreidingsgebied) en aan een gebied waar woningbouw toegelaten is voor woningen met landelijk karakter.

Deze schade aan de goede ruimtelijke ordening blijkt eveneens uit het advies van het College van Burgemeester en Schepenen dd. 14 november 1990 met betrekking tot de regularisatieaanvraag”;

7.2. Overwegende dat verwerende partij bij haar beoordeling niet onbekend was met de plaatselijke toestand en geacht moet worden er rekening mee te hebben gehouden, nu zij in het bestreden besluit overweegt “dat het bedrijf aan de oostzijde paalt aan een woonuitbreidingsgebied, aan de noordkant aan een woonzone met landelijk karakter en aan de zuidzijde aan de spoorweg; dat de zone waarin het bedrijf zich bevindt, afgescheiden wordt van de rest van het agrarisch gebied door de aanwezigheid van de spoorweg Mechelen-Dendermonde, de Londerzeelseweg en het woonuitbreidingsgebied; dat tijdens een plaatsbezoek werd geconstateerd dat ten westen van desbetreffende grond zich een verkaveling bevindt”; dat daartegenover het door verzoekster aangevoerde, loutere feit dat het vergunde gebouw paalt aan een sociale woonwijk en aan een gebied bestemd als woonzone met landelijk karakter niet bewijst dat de goede ruimtelijke ordening wordt geschaad; dat voorts het negatief advies van het college van 14 november 1990 niet gemotiveerd is zodat er niet uit kan worden afgeleid dat, laat staan waarom het vergunde gebouw onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening; dat verzoekster dienvolgens niet aantoont dat verwerende partij niet op goede gronden met de plaatselijke toestand rekening heeft gehouden; dat het middel ongegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 99,16 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 148,74 euro, komen ten laste van de tussenkomende partijen, elk voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vierentwintig november 2006, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH. J. BOVIN,

wnd. kamervoorzitter,

staatsraad,

J. LUST,

staatsraad,

G. VAN HAEGENDOREN,

staatsraad,

Mevr. S. DOMS,

griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DOMS.

J. BOVIN.