RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 167.998 van 20 februari 2007
in de zaken A. 64.033/X-11.024 (I)
A. 77.644/X-8033. (II)

In zake : I.en II.Marc VERVLOET,
die woonplaats kiest bij
Advocaat M. FAURE,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 210A

tegen :

I. en II. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat H. SEBREGHTS,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 27.

D E R A A D V A N S T A T E, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Marc VERVLOET op 10 januari 1995 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van de Vlaamse Minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden van 22 maart 1995 waarbij zijn beroep wordt verworpen tegen het besluit van de Bestendige Deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 10 maart 1995, houdende weigering van de bouwvergunning voor het regulariseren van melkvee-stallen, een garage en bergplaats aan de Reepkenslei te Kontich, kadastraal gekend onder sectie F, nr 210 p4 (A. 64.033/X-11.024);

Gezien het verzoekschrift dat Marc VERVLOET op 23 februari 1998 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van de Vlaamse Minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening van 15 december 1997, houdende verwerping van zijn beroep tegen de beslissing van de Bestendige Deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 23 januari 1997 waarbij hem de bouwvergunning is geweigerd voor het regulariseren van melkvee-stallen, een garage en bergplaats aan de Reepkenslei te Kontich, op hetzelfde perceel (A. 77.644/X-8.033);

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien de verslagen opgemaakt door eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op de beschikkingen van 31 mei 2002 en 2 juli 2002 die de neerlegging ter griffie van de verslagen en van de dossiers gelast;

Gelet op de kennisgeving van de verslagen aan partijen en gezien de regelmatig gewisselde laatste memories;

Gelet op de beschikkingen van 19 september 2006 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 27 oktober 2006;

Gehoord het verslag in beide zaken van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat R. VAN MELSEN, die loco advocaat M. FAURE verschijnt voor de verzoekende partij in beide zaken, en van advocaat R. TIJS, die loco advocaat H. SEBREGHTS verschijnt voor de verwerende partij in beide zaken;

Gehoord het eensluidend advies in beide zaken van eerste auditeur-afdelingshoofd F. DE BUEL;

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

Overwegende dat verzoeker op 25 januari 1993 bij het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich een “regularisatieaanvraag ligging en inplanting der gebouwen (landbouwbedrijf)” heeft ingediend; dat het betrokken landbouwbedrijf gelegen is te Kontich, Reepkenslei 17, op een perceel kadastraal bekend sectie F, nr. 210p4; dat het voornoemd perceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan Antwerpen is gelegen in woongebied; dat het niet is gelegen binnen 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 het college van burgemeester en schepenen op 5 april 1993 een ongunstig advies heeft uitgebracht; dat de gemachtigde ambtenaar op 16 augustus 1993 een ongunstig advies heeft uitgebracht om reden dat “het perceel gelegen is in het woongebied” en de “exploitatie aanvraag klasse I op 5.3.1992 werd geweigerd door de Bestendige Deputatie”; dat het college bij besluit van 23 augustus 1993 de gevraagde regularisatievergunning heeft geweigerd; dat verzoeker beroep heeft ingesteld tegen voormeld weigeringsbesluit; dat de Bestendige Deputatie van de provincieraad van Antwerpen bij besluit van 10 maart 1994 de gevraagde regularisatievergunning heeft geweigerd; dat verzoeker tegen dit weigeringsbesluit beroep heeft ingesteld bij de Vlaamse regering; dat de Vlaamse Minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden bij het in de zaak A. 64.033 bestreden besluit van 22 maart 1995 verzoekers beroep heeft verworpen en de regularisatievergunning heeft geweigerd; dat verzoeker nadien op 13 juli 1995 een nieuwe vergunningsaanvraag heeft ingediend, “tot regularisatie en aanpassing van: bestaande melkveestallen, jongveestal, garage en bergplaatsen”; dat de gemachtigde ambtenaar op 16 februari 1996 een ongunstig advies heeft uitgebracht, dat is gemotiveerd als volgt:

> “- overwegende dat het eigendom gelegen is in een woongebied volgens het vastgestelde gewestplan;
> - gelet op mijn advies d.d. 16.8.93;
> - gelet op het besluit van de Minister d.d. 22.3.95 waarbij het beroep wordt verworpen;
> - overwegende dat de aanvraag geen essentiële nieuwe elementen bevat;
> - overwegende dat de aanvraag de goede ruimtelijke ordening van het gebied in het gedrang brengt en onverenigbaar is met het karakter van het woongebied;
> - overwegende dat er n.a.v. het openbaar onderzoek 107 bezwaarschriften werden ingediend m.b.t. hinderlijkheid van het bedrijf wat betreft omvang, reuk, lawaai, inplanting en het karakter van de wederrechtelijk opgerichte gebouwen);
> - overwegende dat deze gebouwen werden opgetrokken op een ogenblik dat de omgeving reeds een uitgesproken residentieel karakter vertoonde;
> - overwegende dat de bezwaren dan ook gegrond zijn;
> - gelet op het vonnis d.d. 5.1.93 waarbij herstel van de plaats bevolen werd;”

dat het college bij besluit van 26 februari 1996 de gevraagde regularisatievergunning heeft geweigerd; dat het beroep van verzoeker ingesteld tegen voormelde weigeringsbeslissing bij beslissing van 23 januari 1997 van de Bestendige Deputatie van de provincieraad van Antwerpen wordt verworpen; dat verzoeker vervolgens beroep heeft ingesteld bij de Vlaamse regering; dat de Vlaamse Minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening bij het in de zaak A. 77.644 bestreden besluit van 15 december 1997 het beroep van verzoeker heeft verworpen en de regularisatievergunning heeft geweigerd;

Overwegende dat de beroepen in de zaken A. 64.033 en A. 77.644 gericht zijn tegen twee besluiten die betrekking hebben op de regularisatie van dezelfde constructies; dat in de zaak A. 64.033 een exceptie van onontvankelijkheid wordt opgeworpen, gesteund op de aanvraag die geleid heeft tot de beslissing die het voorwerp vormt van de zaak A. 77.644; dat de twee beroepen samenhangend zijn, en dat de zaken dan ook samengevoegd worden;

Wat betreft het beroep tegen het besluit van de Vlaamse Minister van Openbare Werken, Ruimtelijke Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden van 22 maart 1995

Overwegende dat -in voorkomend geval ambtshalve- dient te worden nagegaan of verzoeker doet blijken van het rechtens vereiste actueel belang;

Overwegende dat het bestreden besluit onder meer overweegt "dat uit het stedenbouwkundig onderzoek blijkt dat de inplanting op 1 m van de perceelsgrens stedenbouwkundig onaanvaardbaar is" en dat "het landbouwbedrijf in kwestie door zijn omvang, door zijn hindelijkheid, door het feit dat op 1 m afstand van de perceelsgrens constructies zijn opgetrokken en door zijn onesthetisch uitzicht de goede plaatselijke ordening in het gedrang brengt en als onverenigbaar met het karakter van het betrokken woongebied dient beschouwd"; dat verzoeker een nieuwe aanvraag tot regularisatie heeft ingediend waarover hij in zijn verzoekschrift tot nietigverklaring in de zaak A. 77.644 stelt dat "het belangrijk (is) aan te stippen dat het hier geenszins om een zelfde aanvraag handelt, doch dat de nieuwe aanvraag essentieel nieuwe elementen bevat", dat hij "zich ook steeds bereid (heeft) verklaard de bergplaatsen zodanig om te vormen dat deze op een afstand van 3 m van de perceelsgrenzen terecht zouden komen, hetgeen eveneens als een stedenbouwkundige eis werd geformuleerd", en dat hij "gebaseerd op die stedenbouwkundige eisen (...) geenszins een identieke aanvraag (heeft) ingediend, maar juist een aanvraag waarin aan de eerdere stedenbouwkundige bezwaren, onder meer inzake visuele hinder tegemoet is gekomen";

Overwegende dat het betoog van verzoeker als zou hij twee bouwvergunningen hebben aangevraagd die onafhankelijk van elkaar beoordeeld moeten worden en waartussen hij zou mogen kiezen indien ze beide worden toegestaan, niet geloofwaardig is; dat integendeel, door het indienen van een nieuwe aanvraag die volgens verzoekers eigen zeggen er toe strekt aan de bezwaren tegemoet te komen op grond waarvan de eerste aanvraag werd afgewezen, verzoeker

moet worden geacht uitdrukkelijk de wil te kennen gegeven te hebben de nieuwe aanvraag betreffende hetzelfde bouwwerk op hetzelfde perceel opnieuw ter beoordeling voor te leggen aan de vergunningverlenende overheid ten einde deze ervan te overtuigen haar opvatting die ze heeft geuit naar aanleiding van de eerste aanvraag, te wijzigen en toch een vergunning te verlenen, om nadien de werken uit te voeren volgende de tweede aanvraag en de voorwaarden die desgevallend vervat zijn in de beslissing waarbij uitspraak wordt gedaan over deze tweede aanvraag; dat het indienen van deze tweede aanvraag aldus een zodanig gewijzigde omstandigheid vormt dat verzoeker daardoor niet langer doet blijken van het rechtens vereiste actueel belang; dat verzoekers argumentatie nog steeds een belang te hebben bij het eerste beroep "omdat hij daardoor nog steeds de regularisatie kan bewerkstelligen van de gebouwen zoals zij daar vandaag staan zonder dat aanpassingswerken noodzakelijk zijn", aan voormelde vaststellingen geen afbreuk doet; dat ambtshalve dient te worden vastgesteld dat het eerste beroep niet meer ontvankelijk is;

<u>Wat betreft het beroep tegen het besluit van de Vlaamse Minister van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening van 15 december 1997</u>

Overwegende dat verzoeker in een eerste middel de schending aanvoert van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen; dat verzoeker uiteenzet dat het gehele bestreden besluit is ingegeven door de idee dat de bedrijvigheid die hij uitvoert, nl. die van veehouder, onverenigbaar is met de onmiddellijke omgeving, dat de beweerde onverenigbaarheid uitsluitend wordt gestaafd door beweringen inzake "waardevermindering, hinderlijk bedrijf, onesthetisch uitzicht" zonder dat deze in concreto zijn getoetst, dat de gehele weigering van de regularisatie slechts is ingegeven door het feit dat er vele bezwaren van omwonenden zijn en dat deze bezwaren gegrond zouden zijn; dat enkele omwonenden stellen hinder te ondervinden maar dat feitelijke elementen ter ondersteuning van deze stelling ontbreken, dat de algemene stelling van het bestreden besluit dat de regularisatie van de betreffende gebouwen in een woongebied niet mogelijk zou zijn geen enkele steun vindt in het toepasselijke koninklijk besluit van 28 december 1972, dat het bestreden besluit artikel 5 van het voormeld koninklijk besluit schendt aangezien geen enkele rechtsregel zich verzet tegen de verlening van de bouwvergunning voor het landbouwbedrijf van een verzoeker in woongebied, dat agrarische bedrijven uitdrukkelijk onder woongebied zijn begrepen, dat artikel 5.1.0 wel stelt dat de bedrijven, voorzieningen en inrichtingen slechts mogen worden

toegestaan in woongebieden mits ze grond-gebonden zijn, dat de Raad van State ter zake heeft gesteld dat agrarische bedrijven in woongebied kunnen worden toegestaan mits ze grondgebonden zijn, dat de rechtspraak inzake grondgebondenheid volledig aanleunt bij de toelichting van het bestuur van stedenbouw en ruimtelijke ordening, dat volgens de toelichting onder agrarische bedrijven moeten worden verstaan de agrarische en para-agrarische bedrijven, zodat gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt niet mogen worden opgericht, dat verder een onderscheid wordt gemaakt tussen de vestiging van volledig nieuwe bedrijven en de uitbreiding of verbouwing van bestaande bedrijven, dat de vestiging van volledig nieuwe bedrijven slechts kan worden toegestaan indien de omgeving een agrarisch karakter vertoont, dat de uitbreiding of verbouwing van bestaande bedrijven onbeperkt kan worden toegestaan indien de omgeving een agrarisch karakter vertoont, dat zo dit niet het geval is, deze uitbreiding of verbouwing wordt beperkt zonder dat deze beperking strengere gevolgen mag hebben dan het bepaalde in artikel 21, dat er in casu sprake is noch van een agrarisch bedrijf met industrieel karakter, noch van een bedrijf voor intensieve veeteelt, dat de agrarische bedrijven die door de wetgever werden uitgesloten van vestiging in een woonzone uitsluitend de niet-grondgebonden industriële bedrijven zijn zoals intensieve varkensfokkerijen, pluimveestallen, rundsfokkerijen of bio-industrie, dat het bedrijf waarvoor de bouwvergunning wordt gevraagd een typisch melkveebedrijf met een uitgesproken grondgebonden karakter is, dat er voldoende weilanden aanwezig zijn om de koeien gedurende bijna het hele jaar buiten te laten grazen, dat de koeien zich slechts tijdens de winterperiode in de stallen bevinden, dat de hinder verbonden aan de exploitatie van het melkveebedrijf dan ook minimaal is, dat het bedrijf bovendien ook voldoet aan de tweede voorwaarde, dat het geen nieuw bedrijf betreft maar een bestaand bedrijf, dat het bedrijf immers al tientallen jaren is gevestigd op de plaats waar het thans is en dat het werd overgeleverd van vader op zoon, dat het slechts ten gevolge van de nieuwe gewestplannen in woonzone is terecht gekomen, dat de omgeving van de hoeve, annex melkveestal, waarvoor de uitbreidingsvergunning wordt gevraagd duidelijk kan worden bestempeld als een omgeving met agrarisch karakter, dat de woonzone waarin de boerderij ligt nauw aansluit bij het agrarisch gebied zoals dit door het gewestplan werd vastgesteld, dat een belangrijk gedeelte van het bedrijf van verzoeker zich in het aangepaste agrarisch gebied bevindt, dat vanuit een historisch perspectief ook duidelijk kan worden gesteld dat het hier een agrarische omgeving betreft, dat tot voor enkele jaren immers nog verschillende boerderijen in de buurt werden geëxploiteerd, dat de stedenbouwwet en het koninklijk besluit van 28 december 1972 deze situaties van grondgebonden

levensvatbare bedrijven hebben willen ondervangen, dat ook omwille van bijkomende stedenbouwkundige redenen het aangewezen is dat de bouwvergunning zou worden verleend op de locatie waar de hoeve zich thans al bevindt, nl. in woonzone, dat het alternatief zou zijn een melkveestal, garage en bergplaats op te trekken in agrarisch gebied, hetgeen precies een aantasting zou betekenen van de open ruimte, dat alle stedenbouwkundige hervormingen waar het beleid de laatste tijd in Vlaanderen op gericht is tot doel hebben om de laatste open ruimte in Vlaanderen te bewaren, dat bijgevolg de bouwvergunning bij voorkeur dient te worden verleend in woonzone, dat geen enkele wettelijke bepaling zich verzet tegen het verlenen van de bouwvergunning voor de uitbreiding van het bedrijf in woonzone, dat het bestreden besluit het voormeld koninklijk besluit van 28 december 1972 schendt nu het zonder verdere staving in feitelijke of juridische elementen de regularisatie van een deel van de gebouwen behorende tot het landbouwbedrijf weigert uitsluitend omdat deze onverenigbaar zijn met het karakter van het betrokken woongebied, dat wat betreft de inbedding in een residentiële woonwijk geen enkel juridisch bezwaar bestaat tegen de verlening van de vergunning, dat het bestuur in geval van weigering tegenover de rechtsonderhorige dient te motiveren waarom zijn sedert decennia bestaande bedrijvigheid plots onverenigbaar is met de onmiddellijke omgeving, dat in het bestreden besluit onder meer wordt geargumenteerd dat het perceel zou grenzen aan andere percelen met residentiële vrijstaande bebouwing, dat anders dan het bestreden besluit aanneemt het hier geen residentiële omgeving betreft, dat zoals hierboven reeds werd gesteld, de woonzone waarin de boerderij ligt nauw aansluit bij het agrarisch gebied zoals dit door het gewestplan werd vastgesteld, dat een belangrijk gedeelte van het bedrijf van verzoeker zich in het aangepaste agrarisch gebied bevindt, dat vanuit een historisch perspectief ook duidelijk kan worden gesteld dat het hier een agrarische omgeving betreft, dat tot vóór enkele jaren immers nog verschillende boerderijen in de buurt werden geëxploiteerd, dat dit ook integraal overeenkomt met het advies van de gemeentelijke milieudienst, dat de gemeentelijke milieudienst meende dat de voorgestelde stallingen daadwerkelijk verenigbaar waren met de onmiddellijke omgeving en dat eventuele hinder door aangepaste voorwaarden kon worden beperkt, dat het de facto geenszins gaat om een residentiële woonwijk, dat er in de eerste plaats op moet worden gewezen dat in een straal van maximum 500 m zich in hetzelfde woongebied verscheidene KMO's hebben gevestigd, dat die KMO's zijn gelegen tussen de oude spoorweg en de Mechelsesteenweg waartussen zich zelfs de firma Almaplast bevindt, een industrieel plastiekverwerkend bedrijf dat temidden van een woonwijk is gevestigd, dat in de tweede plaats ook moet worden benadrukt dat het betrokken landbouwbedrijf al

bestond sedert het begin van de jaren 50, dat er toen binnen een blok van 250 ha 13 boerderijen actief waren, dat in de derde plaats dient te worden benadrukt dat zich zelfs aan één zijde van het kwestieuze bedrijf particuliere woningen bevinden die werden opgericht begin jaren 70, dat zich aan de andere zijde een weiland bevindt, een afgedankte spoorweg en de voormelde KMO's, dat het volstrekt onbegrijpelijk is dat het bestreden besluit argumenteert dat de boerderij onverenigbaar zou zijn met de onmiddellijke omgeving, dat wat het bewijs van hinder betreft, het bestreden besluit verwijst naar de 107 bezwaar-schriften die naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden ingediend, dat echter niet werd onderzocht of er daadwerkelijk hinder is, dat het enige waar het bestreden besluit voor zwicht de kwantiteit van het aantal bezwaren is, dat de 107 bezwaarindieners argumenteren dat zij hinder zouden ondervinden van de boerderij, dat het nochtans voor meer dan 90 % van de bezwaarindieners totaal onmogelijk is om ook maar een glimp van de boerderij op te vangen, dat het overgrote deel van de bezwaarindieners bijgevolg niet eens een zelfstandig belang kan aantonen, dat de bestendige deputatie naar aanleiding van de beoordeling van de milieuvergunning het aantal bezwaarschriften terecht heeft gerelativeerd, dat tot op heden elk bewijs van hinder ontbreekt, dat een bewijs van reukhinder nooit is geleverd, dat de gebruikte machines op zodanige wijze zijn ingekapseld dat geen enkele vorm van lawaaihinder kan ontstaan, dat pogingen om lawaaihinder vast te stellen op verzoek van een gemeenteraadslid uiteindelijk alleen hebben geleid tot de vaststelling dat de verbalisanten de akoestische hinder niet konden vaststellen, dat het enige element van hinder waarop de buurtbewoners steeds terugkomen de beweerde visuele hinder is die zou worden veroorzaakt door het uitzicht op de boerderij, dat het enkele feit dat er uitzicht is op de boerderij niet betekent dat zulks per definitie visuele hinder vormt, dat het hier slechts om een boerenstal gaat en niet om industriële hinderlijke vormgeving, dat bovendien dient te worden opgemerkt dat de buren zelf uitgebreide plantengroei hebben aangelegd (zowel hoogstammige bomen, waarvan er meerdere op minder dan 2 m van de toegelaten perceelsgrenzen staan, als struikgewas), dat de plantengroei zodanig weelderig is dat de gebouwen op geen enkele wijze visuele hinder kunnen veroorzaken ten aanzien van de particuliere woningen, dat het administratief dossier geen bewijsmateriaal bevat, zoals foto's waaruit zou blijken dat het uitzicht vanuit het huis van de buren wordt verstoord, dat indien men meent dat er visuele hinder bestaat vanwege de veelheid van gebruikte materialen dit geen reden is om de bouwvergunning te weigeren, dat er eventueel specifieke voorwaarden kunnen worden opgelegd inzake het te gebruiken materiaal, dat de gemeentelijke milieudienst van Kontich heeft verklaard dat er geen specifieke klachten bekend zijn wat betreft

de exploitatiehinder van het bedrijf en dat er geen enkel concreet bewijs of gegeven is dat duidt op hinder voor de omgeving die de maat van de gewone ongemakken zou overschrijden, noch op het vlak van geluidshinder, noch op het vlak van geurhinder, dat het bijgevolg onbegrijpelijk is dat het bestreden besluit de loutere bewering inzake hinder in de vele bezwaar-schriften voor waar heeft aangenomen, dat de indruk bestaat dat de enige reden van de weigering van de bouwvergunning gelegen is in het feit dat de enigen die relatief in de buurt woonachtig zijn, allen politiek actief zijn als gemeenteraadslid of als schepen, dat alle bezwaren zelfs op papier van de socialistische partij door gemeenteraadsleden van die partij zijn geformuleerd, dat allen dezelfde vooraf getypte standaardformulering hebben overgenomen en ondertekend, dat deze kwantiteit van handtekeningen bijgevolg meer zegt over de politieke macht van de tegenstanders dan over de werkelijke omvang van de hinder, dat overigens dient te worden benadrukt dat de bestendige deputatie de onverenigbaarheid van het bedrijf met de onmiddellijke residentiële woonomgeving klaarblijkelijk niet afleidt uit een reëel onderzoek naar de werkelijke omvang van de hinder, doch uitsluitend baseert op het feit dat het college de milieuvergunning heeft geweigerd, dat uit de rechtspraak van de Raad van State echter duidelijk blijkt dat de beoordeling van de bouwvergunningsaanvraag en de milieuvergunningsaanvraag los van elkaar dient te gebeuren;

Overwegende dat uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat het betrokken perceel volgens het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan Antwerpen is gelegen in woongebied;

Overwegende dat artikel 5, 1.0, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewest-plannen en gewestplannen bepaalt :

> "De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.
>
> Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving";

Overwegende dat uit het bepaalde van artikel 5, 1.0, volgt dat de woongebieden in hoofdzaak zijn bestemd voor wonen, dat andere activiteiten onder bepaalde voorwaarden zijn toegelaten, merendeels in functie van het wonen of

horend bij het wonen, evenals agrarische bedrijven, dat deze andere activiteiten en agrarische bedrijven kunnen worden geweigerd indien zij niet verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving; dat daaruit volgt dat in een woongebied als bedoeld in artikel 5, 1.0, een agrarisch bedrijf kan worden geweigerd omdat de onmiddellijke omgeving een woonomgeving is en de agrarische en woonbestemming er niet verenigbaar zijn;

Overwegende dat het bestreden besluit onder meer overweegt dat "het landbouwbedrijf in kwestie door zijn omvang, door zijn hinderlijkheid, door het feit dat op 1 m afstand van de perceelgrens constructies zijn opgetrokken en door zijn onesthetisch uitzicht de goede plaatselijke ordening in het gedrang brengt en als onverenigbaar met het karakter van het betrokken woongebied dient beschouwd";

Overwegende dat hieruit volgt dat de onverenigbaarheid met het karakter van het betrokken gebied niet is gelegen in het feit dat een agrarisch bedrijf niet zou thuishoren in een woongebied, zoals verzoeker laat uitschijnen, maar wel in de aard, de omvang, de uitvoeringswijze en de inplanting van de onvergunde, te regulariseren gebouwen;

Overwegende dat uit de betreden beslissing blijkt -vaststelling die door verzoeker niet betwist wordt- dat "de stallingen met afmetingen 21,10 m x 12 m en 30,30 m x 13 m -waarin de 138 koeien worden ondergebracht- zich bevinden op ca. 40 m van de openbare weg en op circa 24 m van de laterale erfgrens met de eigendommen die opgericht zijn op de Tulpenlaan; dat in deze ruimten van 24 m over een diepte van 48 m respectievelijk de reeds vermelde bestaande bergplaats, een dubbele garage en achterliggende bergplaats, en op 8 m achter voornoemde constructie nogmaals een dubbele bergplaats werden opgetrokken op slechts 1 m van de zijdelingse perceelgrens";

Overwegende dat niet kan worden betwist dat de te regulariseren constructies omvangrijk zijn; dat uit het administratief dossier en meer bepaald uit het kadasterplan blijkt dat de constructies minstens aan één zijde palen aan een residentiële woonwijk; dat de bewering van verzoeker "dat zich in een straal van maximum 500 m in hetzelfde woongebied, verscheidene KMO's hebben gevestigd", waaronder de firma Almaplast, zijnde "een industrieel plastiekverwerkend bedrijf", niet tot gevolg heeft dat het betrokken woongebied geen residentieel karakter meer zou kunnen hebben; dat de argumenten van verzoeker dat "de woonzone waarin de

boerderij ligt nauw aansluit bij het agrarisch gebied" of dat "een belangrijk gedeelte van het bedrijf van verzoeker zich in het aangepaste agrarisch gebied bevindt", irrelevant zijn; dat evenmin dienstig kan worden ingeroepen dat "het hier ook historisch gezien een agrarische omgeving betreft"; dat niet wordt betwist dat de betrokken constructies wat betreft zowel de vormgeving als het materiaalgebruik geen samenhang vertonen; dat verzoeker niet aantoont dat de motivering van het bestreden besluit op onjuiste feitelijke gegevens is gesteund of kennelijk onredelijk is; dat een schending van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen niet wordt aangetoond; dat het eerste middel ongegrond is;

Overwegende dat verzoeker in een tweede middel de schending aanvoert van "de stedenbouwwetgeving: stedenbouwkundige bezwaren"; dat hij stelt dat er geen rechtsgrond is voor de weigering, dat het bestreden besluit opmerkt dat de constructies alsook de voorgestelde aanpassingswerken onverenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening en dat de inplanting op 1 m van de perceelgrens stedenbouwkundig onaanvaardbaar is omdat de gebouwen in een woongebied minstens een afstand van 3 m moeten respecteren, dat geen enkele rechtsregel bestaat waaruit blijkt dat een constructie op 1 m afstand van de perceelgrens verboden zou zijn, dat het bestreden besluit enkel stelt dat een dergelijke constructie stedenbouwkundig onaanvaardbaar is, zonder aan te geven waarom zulks het geval is, dat het merkwaardig is dat men meent dat een constructie op een afstand van 3 m plots wel stedenbouwkundig aanvaardbaar is, dat zelfs indien men meent dat landbouwvestigingen stedenbouwkundige afstandsregels dienen te respecteren, dit enkel gehanteerd kan worden ten aanzien van nieuwe landbouwvestigingen, dat het hier een bestaande landbouwvestiging betreft welke werd gebouwd op het ogenblik dat afstandsregels nog niet van toepassing waren, dat de minimumafstand van 3 m van de scheidingslijn niet opgaat voor de gevraagde regularisatie van de melkstallen, die op een ruime afstand van de scheidslijn met de buren zijn gevestigd, dat de gevraagde regularisatie van de melkveestallen separaat dient te worden beoordeeld, dat het argument dat de minimumafstand van 3 m niet wordt gerespecteerd ook geen betrekking heeft op de woning aangezien die immers al vergund was, dat het enige probleem dat ter zake nog zou kunnen rijzen de garage/bergplaats betreft die inderdaad slechts op 1 m van de scheidslijn is geplaatst, dat in het verslag van de beëdigd schatter, in verband met de bewijsvoering van de leeftijd van de garage, wordt gesteld dat het gebouw werd opgericht tussen de jaren 1958 en 1962, dat dus niet eens een regularisatie nodig is aangezien deze dateert van vóór de inwerking-

treding van de stedenbouwwet, dat bovendien herhaaldelijk werd voorgesteld om de bergplaatsen zodanig om te vormen zodat deze ook op een afstand van 3 m van de perceelgrens terechtkomen, dat de bestendige deputatie eerst diende na te gaan voor welke constructies de minimum 3 m grens een probleem vormt, dat de bestendige deputatie minstens de regularisatie van de melkveestallen had dienen toe te staan, dat de bestendige deputatie bovendien gewoon had kunnen bedingen dat de bestaande garage en bergplaatsen geherlocaliseerd dienden te worden, dat het bestreden besluit in verband met de mogelijkheid tot aanpassing stelt dat dan een heel grondige verbouwing zou moeten worden doorgevoerd, hetgeen op een nieuwbouw zou neerkomen, dat de wijze waarop de administratieve overheden beslissen stuitend is, dat een eerdere vergunning door de bestendige deputatie werd geweigerd omdat het gebruikte materiaal stedenbouwkundig onaanvaardbaar zou zijn, dat wanneer wordt voorgesteld nieuw materiaal te gebruiken, een andere weigeringsgrond wordt gezocht, dat een dergelijke houding van het bestuur manifest onredelijk en onzorgvuldig is en dat voor deze argumentatie geen enkele steun kan worden gevonden in de stedenbouwwet;

Overwegende dat hoewel verzoeker formeel gezien weliswaar nalaat aan te geven welke rechtsregel werd geschonden, uit de uiteenzetting van zijn middel kan worden begrepen dat hij de motivering van het bestreden besluit betwist in zoverre dit stelt dat de opgerichte constructies “de goede plaatselijke ordening in het gedrang brengen”;

Overwegende dat de Raad van State in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsonderzoek niet vermag zijn beoordeling van de feiten in de plaats te stellen van die van het bevoegde bestuur; dat hij enkel bevoegd is na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatie-bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen;

Overwegende dat het bestreden besluit overweegt wat volgt:

> “Overwegende dat een groot deel van de heden als te regulariseren voorgestelde gebouwen zijn uitgevoerd op een ogenblik dat de omgeving reeds een uitgesproken residentieel karakter had; dat door de verschillende uitbreidingen in een grote verscheidenheid van materialen, het bedrijf het esthetisch en architectonisch onsamenhangend geheel heeft bekomen dat zeker in deze omgeving van uitsluitend kleinschalige vrijstaande residentiële bebouwing, een onaangepast karakter inhoudt; dat de stallingen met afmetingen

21,10 m x 12 m en 30,30 m x 13 m -waarin de 138 koeien worden ondergebracht- zich bevinden op ca. 40 m van de openbare weg en op circa 24 m van de laterale erfgrens met de eigendommen die gericht zijn op de Tulpenlaan; dat in deze ruimte van 24 m over een diepte van 48 m respectievelijk de reeds vermelde bestaande bergplaats, een dubbele garage en achterliggende bergplaats, en op 8 m achter voornoemde constructies nogmaals een dubbele bergplaats werd opgetrokken op slechts 1 m van de zijdelingse perceelsgrens; dat vermelde gebouwen in vormgeving en materiaalgebruik geen enkele samenhang vertonen en door de onafgeschermde inplanting op gemiddeld 16 m van de woningen aan de Tulpenlaan, in de omgeving een visueel sterk storend element vormen;

Overwegende dat uit het onderzoek blijkt dat de inplanting op 1 m van de perceelsgrens stedenbouwkundig onaanvaardbaar is; dat immers voor gebouwen in het woongebied plaatselijk minstens een afstand van 3 m tot de zijdelingse perceelsgrenzen als algemene regel wordt aangehouden; dat ook voor de betwiste bedrijfsgebouwen deze regel van 3 m afstand dient gehanteerd; dat bovendien door de veelheid aan bouwvormen en volumes en de diversiteit aan minderwaardige bouwmaterialen, zelfs indien hier een aanpassing wordt voorgesteld, een voor de omgeving uit esthetisch en perceelsordenend oogpunt onaanvaardbaar geheel is bekomen; dat door de inplanting op geringe afstand van de perceelsgrens bovendien de zorg voor de nodige openheid totaal op de aanpalende residentieel gerichte eigendommen wordt gelegd; dat dergelijke inplantingswijze een evenwichtige uitbouw van het grondgebied schaadt;”

Overwegende dat het hele betoog van verzoeker steunt op het feit dat er geen enkele rechtsregel is “in de zin van enig formeel stedenbouwkundig voorschrift met dwingend rechtskarakter” waaruit blijkt dat een constructie op 1 m afstand van de perceelgrens verboden zou zijn; dat bij het onderzoek naar de naleving van de motiveringsplicht rekening dient te worden gehouden met het geheel van de motivering en niet met de diverse onderdelen van de motivering op zich; dat, zo één onderdeel de beslissing op zichzelf niet kan dragen, het in samenhang met de andere onderdelen wel voldoende draagkrachtig kan zijn; dat uit de bespreking van het eerste middel reeds blijkt dat de verzoeker niet aantoont dat het bevoegde bestuur de grenzen van de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid zou hebben overschreden; dat, wat de voorgestelde aanpassingswerken betreft, het in de eerste plaats aan de gemeenteoverheid is om zich hierover uit te spreken; dat de minister zich niet over die wijzigingen vermocht uit te spreken; dat het tweede middel ongegrond is;

Overwegende dat verzoeker in een derde middel de schending aanvoert van het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel; dat hij stelt dat uit de feitelijke uiteenzetting en de argumentatie van de vorige middelen blijkt dat het bestuur op een volstrekt onredelijke en onzorgvuldige wijze met zijn belangen is omgesprongen, dat het bestreden besluit zich in de eerste plaats uitsluitend baseert op beweringen over hinder die op geen enkele wijze door feiten worden gestaafd,

terwijl anderzijds de adviezen waarop hij zich beroept en waaruit blijkt dat er van hinder geen sprake is door het bestreden besluit worden genegeerd, dat het in de tweede plaats volstrekt onzorgvuldig is dat ogenschijnlijk steeds nieuwe eisen worden gesteld, waaraan verzoeker vervolgens steeds poogt tegemoet te komen om dan toch weer met een afwijzing van de bouwvergunningsaanvraag te worden geconfronteerd, dat de vergunningverlenende overheid in casu uitsluitend argumenten zoekt om de rechtsonderhorige de vergunning te weigeren in plaats van om op een constructieve en zorgvuldige wijze belangen af te wegen, dat hij regelmatig heeft benadrukt dat er nooit een objectief bewijs naar voren werd geschoven waaruit zou blijken dat de exploitatie hinder aan derden zou veroorzaken, dat het bestuur deze argumenten systematisch heeft genegeerd en uiteindelijk het bestreden besluit alleen heeft gerechtvaardigd door naar het grote aantal bezwaren te verwijzen veeleer dan op de inhoudelijke ernst van deze argumenten in te gaan, dat het feit dat de exploitatie van een landbouwbedrijf op zichzelf geoorloofd is in een woongebied door het bestuur systematisch naast zich is neergelegd, dat hetzelfde geldt voor de uiteindelijke argumenten die het weigeringsbesluit dienen te dragen, dat het feit dat naar de mening van het bestuur een afstand van minimum 3 m van de perceelgrens dient te worden gerespecteerd, wanneer het niet door feitelijke elementen wordt ondersteund volstrekt willekeurig en onredelijk is, dat niet kan worden ingezien waarom de omwonenden, zo zij al bezwaar zouden ondervinden van de exploitatie, deze hinder niet meer zouden ondervinden op een afstand van 3 m en wel op een afstand van 1 m van de perceelgrens, dat nooit een behoorlijke evaluatie van de hinder heeft plaatsgevonden terwijl precies die hinder het belangrijkste argument is dat door het bestuur wordt gebruikt om de regularisatie-vergunning te weigeren, dat die hinder ook als element naar voren wordt geschoven ter ondersteuning van de overweging dat de betreffende constructies onverenigbaar zouden zijn met het karakter van het betrokken woongebied, dat de onzorgvuldige werkwijze van het bestuur dan weer blijkt uit het feit dat in eerdere stadia in de procedure duidelijk door verscheidene ambtenaren was aangegeven dat de gevraagde regularisatie vanuit een stedenbouwkundig oogpunt in beginsel niet op noemens-waardige bezwaren stuitte, dat zulks blijkt uit een verslag van de technische dienst van de gemeente Kontich van 26 juni 1990, dat reeds in 1978 door de gemeente werd beslist om de betreffende constructies te gedogen en dat dit ook mondeling aan verzoeker werd meegedeeld, dat het manifest in strijd is met het redelijkheids-beginsel om bij de rechtsonderhorige eerst de indruk te verwekken dat alsnog tot de vergunningverlening zal worden overgegaan indien een vergunningsaanvraag wordt ingediend om vervolgens, hoewel de betreffende constructies perfect inpasbaar zijn in het betreffende gebied, te

argumenteren dat dit niet het geval is, dat het rechtmatig opgewekt vertrouwen van de rechtsonderhorige is geschonden, dat verzoeker reeds gedurende een eerdere procedure voor een bouwvergunningsaanvraag werd geconfronteerd met een weigering die was gebaseerd op de kwaliteit van het gebruikte bouwmateriaal, dat toen hij voorstelde om een ander bouwmateriaal te gebruiken wederom een andere reden werd verzonnen om de stedenbouwkundige onaanvaardbaarheid te motiveren, meer bepaald de inplanting op 1 m van de perceelgrens, dat hij bereid is om zijn inplanting op minimum 3 m van de perceelgrens te voorzien, dat de vergunningverlenende overheid op geen enkele wijze de rechtsonderhorige ondersteunt bij het verlenen van de vergunning, door het formuleren van voorwaarden waaronder de vergunning zou kunnen worden verleend, doch steeds meer en andere voorwaarden naar voren lijkt te schuiven waarbij dit voornamelijk bedoeld lijkt te zijn als kapstok om de vergunning maar te kunnen weigeren;

Overwegende dat, in tegenstelling tot hetgeen verzoeker laat uitschijnen, het bestreden besluit niet enkel en alleen steunt op de hinder die wordt veroorzaakt door de exploitatie van zijn landbouwbedrijf; dat het bestreden besluit in de eerste plaats op grond van een beoordeling van de aard, de omvang, het uitzicht en de plaatsing van de betrokken constructies de gevraagde regularisatie-vergunning weigert, dat wat betreft de onverenigbaarheid van de te regulariseren constructies met het karakter van het betrokken gebied, uit het onderzoek van het eerste middel reeds is gebleken dat verzoekers argumenten niet kunnen worden bijgevallen; dat, wat de voorgestelde aanpassingswerken betreft, ook reeds werd gesteld dat het in de eerste plaats aan de gemeenteoverheid is om zich hierover uit te spreken; dat de minister zich derhalve over die wijzigingen niet vermocht uit te spreken; dat het derde middel ongegrond is;

Overwegende dat verzoeker in een vierde middel de schending aanvoert van de motiveringsplicht, dat hij stelt dat het bestreden besluit wel zeer omvangrijk is, doch inhoudelijk op geen enkele wijze ingaat op zijn argumenten, dat hij in de administratieve procedure onder meer het argument heeft ontwikkeld dat de hinder niet op een ernstige wijze was bewezen, dat de administratieve overheid daarmee op geen enkele wijze rekening heeft gehouden, dat op geen enkele wijze in het bestreden besluit wordt aangegeven waarom geen rekening werd gehouden met het onderzoek van de milieudienst van de gemeente waaruit juist blijkt dat er van reële concrete hinder geheel geen sprake is, dat het bestreden besluit gewoonweg alle bezwaren van de omwonenden inzake hinder herhaalt zonder te onderzoeken of deze

bezwaren gegrond zijn, dat dit motiveringsgebrek ernstig is aangezien onder meer het element van de hinder dragend is voor het bestreden besluit, dat het merkwaardig is dat 107 bezwaren zijn ingediend terwijl slechts enkele bewoners in de nabijheid van verzoeker wonen, dat verzoeker het slachtoffer is geworden van een politieke hetze die door enkele omwonenden tegen hem is opgezet, dat enkele bewoners op grond van de valse voorlichting dat het betrokken bedrijf een “hinderend bedrijf klasse I” is dat slechts mag worden opgericht op ten minste 300 m van een woongebied, erin geslaagd zijn 159 bezwaren te verzamelen zonder dat ook maar op enigerlei wijze vaststaat dat deze klagers daadwerkelijk hinder zouden ondervinden, dat de vergunningverlenende overheid klaarblijkelijk is gevallen voor het grote aantal bezwaren, dat op de argumentatie inzake het gebrek aan hinder niet wordt geantwoord hetgeen een motiveringsgebrek vormt ;

Overwegende dat uit het onderzoek van de voorgaande middelen reeds is gebleken dat de door verzoeker aangevoerde argumenten niet kunnen worden bijgevallen; dat in tegenstelling tot wat verzoeker beweert, de hinder voor de omwonenden geenszins het dragend motief is van het bestreden besluit; dat in het bestreden besluit enkel wordt vermeld dat er bezwaren werden ingediend en dat deze bezwaren gegrond werden bevonden door het college van burgemeester en schepenen; dat uit het bestreden besluit blijkt dat de gronden voor de weigering van de regularisatie in de eerste plaats de aard, de omvang, de uitvoeringswijze en de plaatsing van de betrokken gebouwen betreft; dat uit hetgeen voorafgaat blijkt dat het bestreden besluit, in tegenstelling tot hetgeen verzoeker laat uitschijnen, omstandig is gemotiveerd; dat het vierde middel ongegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

De zaken A. 64.033/X-11.024 en A. 77.644/X-8033 worden gevoegd.

Artikel 2.

De beroepen worden verworpen.

Artikel 3.

De kosten van de beroepen, bepaald op 272,69 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op twintig februari 2007, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	P. LEMMENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	C. ADAMS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

A. TRUYENS. **P. LEMMENS.**