

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 170.230 van 19 april 2007
in de zaak A. 182.307/X-13.238.**

In zake : Hans BERNAERT,
die woonplaats kiest bij
advocaat K. BOUVE,
kantoor houdende te 8420 DE HAAN,
Mezenlaan 9

tegen :

de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN.

tussenkommende partij :

Jozef VERHOFSTEDE,
die woonplaats kiest bij
advocaat W. DE CUYPER,
kantoor houdende te 9100 SINT-NIKLAAS,
Vijfstraten 57.

DE VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Hans BERNAERT op 6 april 2007 heeft ingediend om bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 21 september 2006 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend aan Jozef VERHOFSTEDE voor het bouwen van een tuinbouwloods op een perceel gelegen te Beveren (Vrasene), Kerkstraat, kadastraal bekend sectie C, nr. 811;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 10 april 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 17 april 2007;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat K. BOUVE die verschijnt voor de verzoekende partij, van bestuurssecretaris A. CARETTE die verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat K. VAN DE SIJPE, die loco advocaat W. DE CUYPER verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het andersluidend advies van auditeur T. DE WAELE;

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;

1. Rechtspleging

Overwegende dat Jozef VERHOFSTEDÉ met een verzoekschrift van 16 april 2007 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

2. Feitenuiteenzetting

Overwegende dat de feitelijke gegevens van de zaak als volgt kunnen worden samengevat:

2.1. De tussenkomende partij, 56 jaar oud, baat samen met haar zoon, 27 jaar oud, een fruitteeltbedrijf uit bestaande uit 27 ha fruitaanplanting, waarvan de huidige bedrijfszetel zich te Sint-Niklaas (Nieuwkerken-Waas) bevindt.

Zij wil in een laagstamboomgaard van 8 ha een loods oprichten voor de berging van fruitteeltmachines en fruitkisten.

Het betrokken perceel is gelegen in een agrarisch gebied (gewestplan Sint-Niklaas - Lokeren).

De verzoeker bewoont een aanpalend perceel, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Het bouwperceel blijkt niet opgenomen in het gebied van een bijzonder plan van aanleg of een behoorlijk vergunde verkaveling.

2.2. Volgens de tussenkomende partij is het haar bedoeling met haar zoon tot bedrijfssplitsing over te gaan.

Hierover adviseerde de afdeling Land eerder, blijkbaar in 2000, in het kader van een, volgens de tussenkommende partij “principeaanvraag”, ongunstig:

“Het betreft hier een bestaand, vrij omvangrijk fruitteeltbedrijf waarbij de zoon eveneens voltijds in het bedrijf is ingeschakeld. Naar omvang toe is er geen probleem om dit bedrijf als 2-waardig te beschouwen. Naar uitbating, organisatie en fysische situatie bekeken is dit evenwel een eenheid waarbij in principe één bedrijfswoning voor het noodzakelijk toezicht moet volstaan.

De woonproblematiek van de bijkomende generatie is evenwel een steeds weerkerend probleem dat we een oplossing trachten te geven door de mogelijkheid om de bestaande bedrijfswoning uit te bouwen tot een tweewoonst of een reeds bestaand bedrijfsgebouw voor bewoning geschikt te maken.

In deze concrete situatie stellen we bovendien vast dat de nieuwe woning wordt voorzien los van enig bedrijfsgebouw: de aanwezigheid van een bedrijfswoning wordt in eerste instantie enkel verantwoord om het noodzakelijk toezicht te houden op de bedrijfszetel. Er is op deze locatie geen sprake van een bestaande bedrijfszetel zodat deze aanvraag dan ook ongunstig wordt geadviseerd”.

2.3. Na een nieuwe bouwaanvraag van de tussenkommende partij adviseert de gemachtigde ambtenaar op 13 maart 2006 ongunstig:

“Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvrager heeft een bedrijfszetel met bijhorende gebouwen in Sint-Niklaas. De bedoeling is het bedrijf te splitsen en een nieuwe bedrijfszetel op te richten in Beveren. Het advies van AMINAL-Land is hieromtrent evenwel ongunstig: gelet op de leeftijd van de aanvrager en bij ontstentenis van een tweede opvolger is de oprichting van een nieuwe bedrijfszetel niet verantwoord. Mijn dienst treedt dit argument bij. Het is beter een nieuwe loods op te richten in aansluiting met de bestaande bedrijfszetel, dit is ruimtelijk meer verantwoord. Het agrarisch gebied dient niet nodeloos te worden aangesneden. De aanvraag is strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

Algemene conclusie

Tegen de aanvraag zijn er stedenbouwkundige bezwaren”.

Het college van burgemeester en schepenen weigert dan ook op 27 maart 2006 de gevraagde vergunning.

2.4. In beroep verleent de deputatie met het bestreden besluit de gevraagde vergunning, op grond van de volgende motivering:

“Overwegende dat de aanvraag strekt tot het bouwen van een tuinbouwloods op een perceel gelegen te Beveren deelgemeente Vrasene, Kerkstraat, kadastraal gekend 4^{de} afdeling, sectie C, nr. 81l;

dat de bouwplaats gelegen is ten westen langs de provinciale weg Kerkstraat, een weg die voorzien is van de noodzakelijke nutsleidingen en als voldoende uitgerust kan worden beschouwd;

dat de straat gekenmerkt wordt door landelijke woningen in open en halfopen bebouwingsvorm van 1 á 2 bouwlagen en hellende bedaking;

dat de bouwplaats gelegen is op het einde van een woonlint, aan het begin van een open agrarisch gebied, aan de overzijde van de straat loopt dit bouwlint (woongebied met landelijk karakter) verder door;

Overwegende dat het te bebouwen terrein een ongeveer rechthoekig stuk grond omvat, over een breedte van circa 57 m langs de straat ligt, en een diepte heeft van gemiddeld 126 m;

dat rechtsaanpalend een gebouw in een hedendaagse architecturale stijl staat met aan de straatzijde 1 bouwlaag onder een lessenaarsdak en aan de achterzijde 2 bouwlagen;

dat het voorliggende terrein met een oppervlakte van circa 7500 m² aangelegd is als boomgaard met laagstammige fruitbomen;

Overwegende dat de aanvraag ertoe strekt op deze locatie een tuinbouwloods voor de opslag van fruitbakken en fruitteeltmachines op te richten;

dat de loods afmetingen zou hebben van 12 m op 24 m (een oppervlakte van 288 m²), en ingeplant zou worden op ongeveer 45 m uit de as van de weg en op 6 m van de rechter perceelsgrens;

dat rechts van de loods een uitbatingsweg naar de achterliggende boomgaarden voorzien is;

dat de constructie wordt uitgevoerd in donkergroene geprofileerde staalplaten, een kroonlijsthoogte zal hebben van 5 m en wordt afgedekt met een zadeldak met een nokhoogte van 6,7 m;

dat de toegang tot het gebouw verwezenlijkt wordt door middel van een toegangsweg in grint, de overige oppervlakte wordt volledig behouden als boomgaard;

dat uit het plan blijkt dat in een latere fase voor de loods een bedrijfswoning wordt voorzien;

Overwegende dat appellant een bedrijfszetel heeft met bijhorende gebouwen in Sint-Niklaas, deelgemeente Nieuwkerken-Waas, Vrasenestraat 250;

dat het de bedoeling is het bedrijf op te splitsen en een nieuwe bedrijfszetel op te richten op huidige locatie in Beveren;

dat de Vrasenestraat in het verlengde van de Kerkstraat in Beveren gelegen is en het bestaande bedrijf slechts 4 percelen verder ligt dan de nieuwe bouwplaats;

dat dit bedrijf momenteel over 27 ha fruitaanplanting beschikt, waarvan 8 ha laagstam boomgaard gelegen rondom het huidige bouwperceel;

Overwegende dat in 2000 de principesaanvraag voor het oprichten van een tweede bedrijfswoning door AMINAL - Afdeling Land ongunstig geadviseerd, deze aanvraag werd dan stopgezet;

dat de reden tot het negatief advies het feit was dat de woning los van enig bedrijfsgebouw voorzien was, op de locatie was geen bestaande bedrijfszetel aanwezig;

Overwegende dat volgens artikel 111 §5 2/ lid van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, voor de aanvragen voor percelen gelegen langs provinciewegen steeds een advies dient gevraagd te worden aan de administratie die de weg beheert, dit advies is bindend voor zover het negatief is of er voorwaarden zijn opgelegd;

dat, gezien de aanvraag betrekking heeft op een grond gelegen langs de provincieweg N451 Sint-Niklaas - Kieldrecht, advies gevraagd werd aan de provinciale technische dienst wegen;

dat bij besluit van de bestendige deputatie van 13 oktober 2005 een gunstig advies afgeleverd werd wat betreft de aflijning van de werken;

Overwegende dat op 3 november 2005 een ongunstig advies werd uitgebracht door Afdeling Land van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap;

Overwegende dat (...) overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid het ontwerp aan de watertoets dient te worden onderworpen; dat het perceel niet in een recent overstroomd gebied

of een overstromingsgebied gelegen is; dat de voorgestelde aanvraag een beperkte toename van het bebouwde oppervlakte met zich meebrengt, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;

dat in art. 4 van voornoemd besluit bepaald wordt dat een stedenbouwkundige vergunning enkel kan worden afgegeven als op de plannen de plaatsing van een regenwaterput is aangegeven, en dat op de plannen ook de horizontale dakoppervlakte, de totale overige verharde grondoppervlakte, alsook de aftappunten van hemelwater dienen vermeld te worden;

dat de horizontale dakoppervlakte 288 m² bedraagt;

dat op het plan een regenwaterput van 15.000 liter voorzien is, wat kan volstaan voor een horizontale dakoppervlakte van 288 m²;

dat bijgevolg de plannen in overeenstemming zijn met voormelde verordening;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen voorafgaandelijk op 3 januari 2006 een gunstig advies uitbracht;

Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling, zodat de aanvraag dient getoetst te worden aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan;

Overwegende dat het goed volgens het gewestplan Sint-Niklaas - Lokeren, vastgesteld op datum van 7 november 1978, in agrarisch gebied gelegen is;

dat volgens artikel 11 par. 4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen, de agrarische gebieden bestemd zijn voor de landbouw in de ruime zin, waar behoudens bijzondere bepalingen 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 toelaatbaar zijn;

dat de aanvraag, het oprichten van een tuinbouwloods, qua bestemming in overeenstemming is met de bepalingen van het gewestplan;

Overwegende dat de wetgeving op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw de bevoegde overheid opdraagt een verantwoorde toekomstige aanleg te waarborgen en dat hiertoe op grond van artikel 43 par. 2, 1^e lid van bovenvermeld coördinatiedecreet van 22 oktober 1996 de nodige voorwaarden kunnen gesteld worden of tot de weigering besloten;

dat elke aanvraag aldus dient beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied;

Overwegende dat de vergunningsaanvraag een nieuwe inplanting betreft, op een tot nog toe onbebouwde kavel;

dat het bouwperceel aansluit aan een bestaand bouwlint dat een uitloper vormt van de dorpskern van Vrasene, zodat de openheid van het agrarische gebied niet zal worden aangetast en de aansnijding ervan minimaal zal zijn;

dat de loods een eenvoudige en functionele architecturale stijl zal hebben en in harmonie zal zijn met de omgeving;

Overwegende dat het omvangrijke fruitteeltbedrijf beschikt over 2 effectieve bedrijfsleiders, met elk een volwaardig beroepsinkomen;

dat het de bedoeling is dat wordt overgegaan tot bedrijfssplitsing waarbij de 27-jarige zoon de bedrijfszetel gelegen te Sint-Niklaas verder uitbaat en bewoont, appellant zal de nieuwe bedrijfszetel uitbaten;

dat de aanvraag enkel werd geweigerd omwille van de leeftijd van appellant (56 jaar);

dat de aanvraag aldus gunstig zou kunnen geadviseerd worden indien de aanvraag ingediend zou zijn door de 27-jarige zoon van appellant en deze een tweede bedrijfszetel zou vestigen aan de Kerkstraat te Vrasene, de zoon van appellant zou de opstart van een eigen bedrijf niet worden ontzegd en appellant kan stedenbouwkundig niet worden verdreven van de huidige bedrijfszetel te Sint-Niklaas, noch worden belet dat hij deze verder exploiteert;

dat de leeftijd van appellant echter geen wettig motief vormt tot weigering van onderhavige aanvraag;

Overwegende dat het aangevraagde bedrijfsgebouw zal worden ingeschakeld in een werkelijk agrarisch bedrijf, de agrarische bestemming van de gronden is voldoende aangetoond;

dat het gebouw de realisatie van de landbouwbestemming van het agrarisch gebied niet in het gedrang zal brengen;

dat aan de eventueel later op te richten woning onder geen beding een zuiver residentiële bestemming kan worden gegeven, los van elke exploitatie van een landbouwbedrijf;

Overwegende dat de totaliteit van de in aanvraag opgenomen werken uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar zijn;

Overwegende dat uit hetgeen voorafgaat geconcludeerd dient te worden dat het beroep vatbaar is voor inwilliging”;

3. **Ten gronde**

3.1. 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 de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, en dat een ernstig middel wordt aangevoerd dat de nietigverklaring van de aangevochten beslissing kan verantwoorden;

3.2.1.1. Overwegende, wat de eerste voorwaarde betreft, dat de verzoeker de uiterst dringende noodzakelijkheid als volgt argumenteert:

“Volgens de rechtspraak van de Raad van State is aan de wettelijke voorwaarde van uiterst dringende noodzakelijkheid voldaan, wanneer de verzoekende partij voor Uw Raad aannemelijk maakt dat het ‘gewone’ verzoek tot schorsing niet zal volstaan om de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te verhinderen. (R.v.St., nr. 72.399, 11 maart 1998; R.v.St., nr. 77.776, 21 december 1998)

Uw Raad leidt de aannemelijkheid hiervan af uit de houding van de titularis van de vergunning en uit de aard van de uit te voeren werken anderzijds.

Indien de titularis van de vergunning de werken reeds heeft aangevat, vastberaden blijkt onverwijld met de uitvoering der werken te beginnen of in het verleden reeds heeft gegeven zich de uitvoering van de werken niet ongelegen te laten, aanvaardt Uw Raad dat aan de voorwaarde van de uiterst dringende noodzakelijkheid is voldaan. (Cfr. onder meer R.v.St., nr. 76.952, 16 november 1998; R.v.St., nr. 81.837, 15 juli 1999)

Dienaangaande moet opgemerkt worden dat er op het perceel nr. 811 reeds werken werden uitgevoerd die verzoeker beschouwde als normale werken in het kader van de fruitboomteelt, maar nu kennis hebbende van de intenties van familie Verhofstede en wetende dat deze over een vergunning beschikt voor het bouwen van een loods, niet anders kunnen geïnterpreteerd worden dan als een begin van uitvoering van de vergunning. Het betrof het rooien van enkele boompjes op het naastliggend perceel, waarvan verzoeker veronderstelde dat dit puur een vervanging betrof in het kader van de fruitboomteelt. Blijkbaar heeft dit rooien echter tot doel te kunnen starten met de uitvoering van de verleende vergunning.

Het voorgaande is voor verzoeker derhalve een bewijs dat de titularis van de vergunning onverwijld de werken wil starten.

Anderzijds aanvaardt Uw Raad eveneens dat aan de voorwaarde van de uiterst dringende noodzakelijkheid is voldaan wanneer de werken waarop de vergunning slaat voorzien in snelbouwtechnieken zoals loodsen, prefab enz. (bijvoorbeeld R.v.St., nr. 74.273, 12 juni 1998; R.v.St., nr. 74.164, 8 juni 1998; R.v.St., nr. 81.897, 4 augustus 1999; R.v.St., nr. 74.695, 24 juni 1998; R.v.St., nr. 75.889, 24 september 1998)

Welnu, ook ter zake kan er geen discussie bestaan. De bestreden beslissing betreft immers het oprichten van een loods bestaande uit geprofileerde staalplaten, die door middel van snelbouwtechnieken in een zeer beperkte tijd kan worden opgericht.

Verzoeker wenst er bovendien nogmaals op te wijzen dat hijzelf onderhavige vordering met uiterste bekwame spoed heeft ingesteld. Het rooien van de enkele boompjes anderhalve week geleden kon verzoeker niet doen vermoeden dat er enige stedenbouwkundige vergunning zou zijn afgeleverd. Verzoeker beschouwde dit als normale werken binnen de tuinbouwteelt van de familie Verhofstede. Verzoeker ving slechts in het weekend van 31 maart - 1 april 2007 voor de eerste maal geruchten op dat er een stedenbouwkundige vergunning zou zijn afgeleverd. Verzoeker deed onmiddellijk navraag en heeft onderhavige vordering ingesteld enkele dagen na kennis van de stedenbouwkundige vergunning. Verzoeker kon pas op 4 april 2007 kennis nemen van de stedenbouwkundige vergunning en heeft binnen de twee dagen onderhavige vordering ingesteld, mede omdat verzoeker vermoedt dat de titularis van de vergunning nu geneigd zal zijn nog vlugger te handelen, wetende dat verzoeker gekant is tegen de uitvoering van de bestreden beslissing”;

3.2.1.2. Overwegende dat de verwerende partij de hoogdringendheid betwist:

“Verzoeker geeft aan dat men met de voorbereiding van de werken op het terrein gestart is, en meent dat te kunnen staven met het stellen dat ‘enkele boompjes’ gerooid werden. Het bouwwerk dat zal worden opgetrokken heeft een grondvlak van 288m². Er zullen dus meer dan ‘enkele boompjes’ gerooid moeten worden, wat bij het instellen van dit beroep nog niet het geval was. Voorts wordt niet aangegeven waar die boompjes gerooid werden op het betrokken perceel, de fruitaanplant waarin de loods komt te liggen is immers 8 ha groot. Verder is de houder van de vergunning blijkbaar nog niet overgegaan tot de aanplakking die op basis van artikel 52, §4 gecoörd. decreet ruimtelijke ordening noodzakelijk is voorafgaand aan het starten van de bouwwerken, waartoe ook de werken worden gerekend die noodzakelijk zijn om de grond bouwrijp te maken.

Uit dit alles kan dus helemaal niet worden afgeleid dat men ‘onverwijld’ met de werken wil starten.

Dat de wanden en het dak van de loods via snelbouwtechnieken in elkaar kunnen worden gezet, is eigen aan het gebruikte materiaal dat bij loodsbouw hoort. Men moet echter eerst nog de bouwplaats bouwrijp maken (rooien van aanwezige aanplantingen) en de funderingen, de regenwaterput en de rioleringen leggen. Verder komt bij het optrekken van een stevige loods heel wat technische kennis kijken, zodat men zeker niet kan aannemen dat dergelijke constructie in een zeer korte tijdspanne opgetrokken is.

Indien dat al het geval zou zijn, dan moet ook worden opgemerkt dat het afbreken van de constructie eveneens snel kan gebeuren en er dus geen moeilijk te herstellen nadeel voorhanden is (...).

Uit dit alles volgt dat niet door concrete en precieze gegevens wordt aannemelijk gemaakt dat de vergunde werken en handelingen reeds in die mate zouden zijn uitgevoerd dat een schorsing volgens de gewone procedure onmiskenbaar te laat zou komen. De loutere bewering dat bij gebrek aan een schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid het bouwwerk reeds gerealiseerd zou zijn als de zaak door de Raad wordt behandeld, volstaat hiertoe niet”;

dat de tussenkomende partij in de zelfde zin argumenteert;

3.2.2. Overwegende dat het betoog van de verzoeker overtuigt; dat het bedoelde rooien van bomen, samen met het niet betwiste aankondigen door de tussenkomende partij van haar bouwplannen, de verzoeker inderdaad kon doen vrezen dat weldra de bouwwerken zouden kunnen worden aangevat; dat het ook aannemelijk is dat de oprichting van een bouwwerk als de ontworpen loods minstens grotendeels, zo niet volledig, zou kunnen zijn uitgevoerd alvorens door de Raad van State over een gewone vordering tot schorsing zou zijn beschikt; dat het feit dat de bedoelde constructie bouwtechnisch gesproken relatief snel kan worden afgebroken aan die vaststelling geen afbreuk vermag te doen; dat de desbetreffende voorwaarde vervuld is;

3.3.1.1. Overwegende, wat de tweede voorwaarde betreft, dat de verzoeker aanvoert:

“Verzoeker heeft in de feiten uiteenzetting reeds gewezen op zijn nadelen. Verzoeker kocht een perceel aan een stukje ongerept open landschap en heeft daar de conceptie van zijn woning aan aangepast.

Het onaangeroerd open landschap, de afwezigheid van bebouwing in de verste verte, de mogelijkheid de woning zo te concipiëren dat deze natuurelementen maximaal aan bod komen in de woning van verzoeker, de mogelijkheid tegelijkertijd zon- of zuidgericht te bouwen, waren doorslaggevend bij de beslissing om het perceel aan te kopen.

Het volledige concept van de woning is voorzien in functie van het open landschap.

Zoals reeds opgemerkt zijn de mogelijkheden om nog dergelijk zicht te hebben in Vlaanderen vrij beperkt, waardoor verzoeker zich een unieke kans zag bij de aankoop van het perceel.

Met de bestreden beslissing dreigt dit helemaal verloren te gaan. De woon- en leefomgeving van verzoeker wordt drastisch gewijzigd. In plaats van op een open landschap zal verzoeker nu vanuit zijn belangrijkste woon- en leefkamer uitkijken op een loods van 12 m op 24 m en met een hoogte van 6,7 m, ingeplant op ongeveer 45 m van de weg en op 6 m van de perceelsgrens van verzoeker.

(...)

Benevens de ernst van het nadeel is het ook moeilijk te herstellen. Het is immers een feit dat eenmaal de werken zijn uitgevoerd het herstel van de plaats in de vorige staat zeer moeilijk te verkrijgen zal zijn”;

3.3.1.2. Overwegende dat de verwerende partij repliceert:

“De loods wordt parallel met de weg gebouwd en paalt daardoor met zijn smalste kant, zijnde 12m op 6m afstand van de perceelsgrens met de grond van verzoeker, op een diepte van 45m ten opzichte van de weg.

(...)

Verder dient verzoeker te beseffen dat het feit dat zijn woning paalt aan agrarisch gebied hem niet garandeert dat er nooit op het aanpalende perceel gebouwd zal worden. In agrarisch gebied is het optrekken van bouwwerken voor agrarische en para-agrarische doeleinden immers toegelaten (artikel 11 KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen). Gezien zijn grond als bestemming landelijk woongebied heeft, zijn de afstandregels vervat in artikel 11 van voornoemd KB van 28 december 1972 bovendien niet van toepassing. Het is dus zeker niet zo dat verzoeker zich op een recht kan beroepen dat hem garandeert dat er naast zijn woning niet gebouwd zou worden. Uit het feitenrelaas rond het optrekken van zijn woning en het aanleggen van de tuin ‘in functie van het mooie en rustige zicht op de zuidkant’ kan men opmaken dat hij daar wel van uit ging. Hij voert dus eigenlijk de schending van een recht aan dat hij niet heeft. Er moet dan ook worden besloten dat er geen sprake is van een ernstig nadeel.

Tot slot mag erop worden gewezen dat het ernstig nadeel, indien het zich al zou voordoen, quod non, niet moeilijk te herstellen is. Immers, dak en wanden van de loods kunnen op relatief korte termijn uit elkaar worden gehaald indien de vergunning vernietigd zou worden (Raad van State nr. 124.842 van 30 oktober 2003, inzake Cromphaut). In het handhavingscontentieux ligt de afbraak van woningen enorm gevoelig, dat is echter niet het geval met loodsen.

Er moet dan ook worden besloten dat er geen sprake is van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van verzoekers”;

3.3.1.3. Overwegende dat de tussenkommende partij aanvoert:

“A. verzoekende partij geeft andere woonplaats op

Tussenkommende partij vestigt er de aandacht op dat verzoekende partij blijkens akte dd. 23.12.1998 weliswaar cijnsmener is (en derhalve in wezen geen eigenaar ook al wordt deze indruk doorheen het verzoek gegeven) van de woning op het perceel palend aan de inplantingsplaats, maar dat hij, getuige het verzoekschrift tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, hier niet woont.

De woonplaats van verzoekende partij wordt in het verzoek aangeduid als Kerkstraat 90; het perceel dat uitkijkt op de boomgaarden van tussenkommende partij heeft huisnr. 128.

Huisnr. 90 heeft niet het minste rechtstreekse zicht op de boomgaarden en exploitatie van verzoeker in tussenkost. Van enig MTHEN in hoofde van verzoekende partij kan hoegenaamd geen sprake zijn.

Verzoeker bewijst niet dat hij in zijn zicht wordt belemmerd door de vergunde tuinbouwloods, zodat hij geen nadeel lijdt.

B. ondergeschikt: het nadeel is niet ernstig

1. De ingeroepen visuele hinder kan voor de bewoner van de luxueuze villa met huisnr. 128 in geen enkel opzicht ernstig worden genomen.

Tussenkostende partij wenst wat deze woning betreft overigens te verwijzen naar het omgevingsplan op het vergunde bouwplan (stuk 3). De geplande loods bevindt zich inderdaad vanaf de straatzijde gezien links van de woning, op een afstand van ca. 30 meter. Een en ander wordt op het plan proportioneel correct en in overeenstemming met de werkelijkheid weergegeven; zodat dient besloten dat verzoekende partij in tussenkost de vergunningverlenende overheden juist heeft ingelicht.

Het kan dan ook niet worden betwist dat men vanuit de woning met nr. 128 wel degelijk een zicht op, en dus een nadeel heeft van de vergunde constructie, zelfs wanneer dit slechts zijdelings is.

De vraag rijst echter of dit zicht op de loods een ernstig nadeel berokkent.

In het inleidend verzoekschrift haalt verzoekende partij aan dat het zicht in de living geen zicht meer zou zijn op een ongeschonden open ruimte.

a. Verzoekende partij in tussenkost verwijst naar de luchtfoto en een uittreksel uit het gewestplan welke hij als stuk bijvoegt.

Daaruit blijkt meteen dat het kadasterplan voorgebracht door verzoekende partij (stuk 4 bundel verzoeker) misleidend is nu de woningen (open bebouwing) aan de overzijde van de Kerkstraat daarop ontbreken. Daardoor lijkt men de illusie te willen creëren van een volkomen open landschap in de wijde omgeving. Aan de overzijde van straat is met name een lint van woningen voorhanden.

Verzoekende partij tracht uw Raad zodoende te misleiden.

b. Het zicht vanuit woning nr. 128 geeft uit op de boomgaarden van verzoeker in tussenkost. Het betreft laagstammige appel- en perenbomen met een hoogte van ca. 3 meter. Het 'ongerept en open landschap' is dan ook relatief te noemen. Er dient overigens aanvaard te worden dat ook tuinbouwbedrijven tot het landschap behoren.

De geplande loods heeft een nokhoogte van 6,7 meter, heeft een eenvoudige en functionele architecturale stijl in harmonie (cf. donkergroene geprofileerde staalplaten) met de omgeving (hetgeen niet meteen kan gezegd worden van de villa met nr. 128) en zal omgeven zijn door diezelfde boomgaarden. De tuinbouwloods is derhalve geenszins als een wansmakelijke (betonnen) mastodont te catalogeren, zoals die in de landbouwsector pleegt voor te komen. In de aanplanting van een groenscherm diende dan ook niet te worden voorzien, te meer daar bezijden de voorziene loods één fruitbomenrij behouden blijft vlak bij de perceelsgrens met de toegangsweg.

c. Kennelijk heeft verzoekende partij het - blijkens de inhoud van het verzoekschrift tot schorsing bij UDN - veeleer gemunt op de beoogde tweede bedrijfswoning op zelfde kadastraal perceel als de geplande loods.

Verzoekende partij in tussenkost heeft inderdaad nooit de ware bedoelingen onder stoelen of banken gestoken.

Opgemerkt weze dat er thans nog geen sprake is van een bedrijfswoning, laat staan een aanvraag daartoe.

Het proces desbetreffend kan hic et nunc dan ook niet worden gevoerd. Hoe dan ook is een wettelijk kader aanwezig dat latere afsplitsing en bestemmingswijzigingen van bedrijfswoningen belet”;

3.3.2. Overwegende dat ter terechtzitting de verzoeker een getuigschrift van woonst, uitgaande van de gemeente Beveren, overlegt, waaruit blijkt dat hij woont aan de Kerkstraat nr. 128; dat de vermelding van het huisnummer 90 een puur materiële vergissing is;

Overwegende dat uit de neergelegde foto's en stukken van het dossier blijkt dat de verzoeker uit zijn living thans uitkijkt op een landschap waarin geen bouwwerken zichtbaar zijn; dat het feit dat hij uitkijkt op boomgaarden met laagstammige fruitbomen daaraan uiteraard geen afbreuk doet; dat het uitzicht vanuit de woonkamer van de verzoeker, op een dertig meter van die kamer en 6 meter van de perceelsgrens gelegen loods, met afmetingen van 13 m op 24 m en een nokhoogte van 6,7 meter, uitgevoerd in geprofileerde staalplaten, in plaats van op een boomgaard, gelet ook op de conceptie van verzoekers woning, kan geacht worden een ernstig nadeel in zijn hoofde uit te maken; dat het feit dat de loods “een eenvoudige en functionele architecturale stijl zal hebben” hieraan geen afbreuk doet; dat moeilijk valt in te zien hoe een loods in een onbebouwd landschap “in harmonie met de omgeving” kan zijn;

Overwegende dat de verzoeker er inderdaad geen recht op heeft dat het aanpalend agrarisch gebied onbebouwd blijft; dat hij, zeker als bewoner van een aanpalend perceel in een woongebied -weze het met landelijk karakter- er echter wel recht op heeft dat de overheid ook een agrarisch bouwwerk behoorlijk toetst aan de goede plaatselijke aanleg, zoals uit de bespreking van het middel zal blijken;

Overwegende dat het feit dat de bedoelde constructie bouwtechnisch gesproken relatief gemakkelijk en snel kan worden afgebroken, niet verhindert dat, na een vernietiging door de Raad van State, het voor een omwonende zeer moeilijk is de effectieve uitvoering van die afbraak ook af te dwingen; dat het aangevoerde nadeel bijgevolg ook moeilijk te herstellen is; dat aan de tweede schorsingsvoorwaarde is voldaan;

3.4.1.1. Overwegende, wat de derde voorwaarde betreft, dat de verzoeker in zijn enig middel onder meer de schending aanvoert van artikel 43, § 2, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, van artikel 19, laatste lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van het zorgvuldigheidsbeginsel, van het beginsel dat elke administratieve

rechtshandeling dient gedragen te zijn door in feite en in rechte aanvaardbare motieven, van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van het redelijkheidsbeginsel;

dat hij onder meer doet gelden:

“Op het inhoudelijk vlak dient de vergunningsverlenende overheid (en de gemachtigde ambtenaar in diens advies), wanneer er voor het gebied noch een BPA noch een verkavelingsvergunning bestaat, te beslissen volgens de voorschriften van het gewestplan, en binnen deze bestemming volgens de ‘goede plaatselijke ordening’ (zie artikel 43, § 2, eerste lid van het decreet van 22 oktober 1996 en artikel 19, laatste lid van het KB van 28 december 1972).

De overheden die in beroep dienen kennis te nemen van het dossier, hebben daarbij dezelfde bevoegdheid als het gemeentebestuur dat in eerste aanleg de aanvraag heeft beoordeeld. Dit wordt het devolutief effect genoemd van het administratief beroep.

Concreet diende verwerende partij te oordelen over een vergunningsaanvraag voor het bouwen van een loods in open en onaangetast agrarisch gebied, los van de bestaande bedrijfszetel en los van de bestaande bedrijfsgebouwen. Ze diende daarbij na te gaan of de aanvraag verenigbaar was met de bestemming van het gewestplan en of de aanvraag kon vergund worden, rekening houdend met een ‘goede plaatselijke ordening’.

Het criterium ‘goede plaatselijke ordening’.

Artikel 19, derde lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, 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.’

Zolang de goede plaatselijke aanleg voor het betrokken bouwperceel niet is vastgelegd in een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of in een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling, met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften, is de vergunningverlenende overheid ertoe gehouden elke aanvraag afzonderlijk te onderzoeken op haar verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening;

Dat de Raad van State in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole niet vermogt zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, houdt echter niet in dat hij niet bevoegd is na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening *prima facie* moet in concreto gebeuren.

Een beslissing tot afgifte van een stedenbouwkundige vergunning valt onder de toepassing van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen. In de bestreden vergunning moeten derhalve de juridische en feitelijke overwegingen vermeld worden die aan de beslissing ten grondslag liggen en er kan enkel rekening worden gehouden met de in de akte zelf vermelde redengeving.

Het standpunt van de gemachtigde ambtenaar met betrekking tot de ‘goede plaatselijke ordening’ is als volgt:

(...)

Het standpunt van verwerende partij gaat daar regelrecht tegen in en is als volgt:

(...)

1/ De beoordeling dat de openheid van agrarisch gebied niet wordt aangetast is foutief.

De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een loods, los van de bestaande bedrijfszetel en -gebouwen in onaangesneden en ongerept agrarisch gebied. Uit de vergunning van verzoeker blijkt dat dit gebied naar zijn waarde geschat wordt, aangezien er -ondanks het feit dat het perceel van verzoeker in landelijk woongebied is gelegen en het een reeds bebouwd perceel betrof, maar tegelijk aan de rand gelegen is van het open agrarisch gebied- voorwaarden werden opgelegd aan verzoeker om de visuele impact op het open landschap te milderen.

Dit betekent niets anders dan dat elke bijkomende impact of verstoring van de open ruimte te mijden is, zelfs al is dit aan de rand van het bestaande open landschap.

In onderhavige zaak is het echter niet zo evident om te gewagen van een inplanting van de loods aan de rand van het open landschap. Immers, vooreerst begint het open landschap aan de grens van de bebouwing van het perceel van verzoekende partij, tzt een 30 meter van de plaats waar de loods zal worden ingeplant. Het is inderdaad een feit dat het niet bebouwde deel van het perceel van verzoeker perfect aansluit bij het open landschap en er in de vergunning van verzoeker zelfs voorwaarden werden opgelegd om dit te laten aansluiten bij het open gebied. Er dient volgens deze vergunning gebruik te worden gemaakt van streekeigen beplanting en zachte perceelsovergangen. Alle vormen van verdere bebouwing of harde afsluitingen die het landschap zouden compartimenteren zijn volgens de vergunning verboden. Bovendien diende de woning ingeplant worden op 22 m ipv op 27 m van de weg-as, opnieuw ter maximale vrijwaring van het open landschap.

Het inplanten van een loods in bestaande open landschap op een dertigtal meter van de bestaande bebouwing en ongeveer 45 m van de weg-as is geen bebouwing aan de rand van de open ruimte, is overigens evenmin te beschouwen als een bebouwing die aansluit bij een bestaand bouwlint.

Wat dit laatste betreft dient bovendien opgemerkt te worden dat het feit dat de loods wordt ingeplant in de richting van een bestaand bouwlint niet betekent dat de open ruimte niet wordt aangetast. Indien deze redenering zou gevolgd worden zou men immers telkens weer open ruimte kunnen bebouwen zonder ze zagezegd aan te tasten. Niets zou immers in die redenering een verdere bebouwing beletten naast de loods en vervolgens naast die nieuwe bebouwing enz.....

2/ Geen beoordeling in concreto van de omgeving - een toekomstige splitsing van de bedrijf is geen wettig motief.

Zoals reeds aangehaald strekt de vergunning tot het bouwen van een loods in open ruimte los van de bestaande bedrijfsgebouwen en -woning.

Het lijkt echter een evidentie dat bij een beoordeling in concreto van de omgeving er vastgesteld wordt dat nieuwe bedrijfsgebouwen moeten aansluiten bij bestaande bedrijfsgebouwen en -woning (het perceel biedt nog voldoende plaats (zie luchtfoto) en is op amper ca 200 meter gelegen van huidige bouwplaats) indien daardoor de bestaande open ruimte kan vrijwaard worden. Het lijkt evenzeer evident dat een vergunning voor een losstaand bedrijfsgebouw wordt geweigerd indien het niet aansluit bij de bestaande bedrijfsgebouwen en -woning in de omgeving en indien het nieuwe bedrijfsgebouw wordt ingeplant in bestaande ongerepte open ruimte, des te meer indien deze open ruimte in vorige beslissingen naar waarde wordt geschat en zo maximaal mogelijk wordt gevrijwaard.

Dit is in elk geval de evidentie die men ook leest in het advies van de gemachtigde ambtenaar.

In de bestreden beslissing wordt daarop slechts geantwoord door verwijzing naar een de bedoeling (sic!) van een splitsing van het bedrijf. Een bedoeling is echter geen feit en het is onzeker of het ooit een feit zal worden, zodat niet kan ingezien worden hoe de ‘bedoeling’ van een splitsing van het bedrijf een wettig argument kan zijn van ‘goede plaatselijke ordening’ om een loods te vergunnen die compleet losstaat van de bestaande gebouwen en de bestaande open ruimte hoe dan ook aantast.

(...)

Er kan dan ook niet ingezien worden hoe een losstaande loods in open ruimte zou kunnen toegestaan worden met verwijzing naar de ‘bedoeling’ van een tweede bedrijfszetel.

(...)

Het minste wat kan gezegd worden is dat een toekomstige tweede bedrijfszetel bijzonder onzeker is en in geen geval een wettig motief kan zijn voor het vergunnen van een van de reeds bestaande gebouwen losstaande loods in onaangesneden open ruimte.

Overigens en subsidiairlijk moet vastgesteld worden dat het antwoord van verwerende partij op het ongunstig advies van de Afdeling Land evenmin kan overtuigen. Verzoeker heeft maar kennis van het advies door de verwijzing ernaar in de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen. Daaruit blijkt echter dat er rekening wordt gehouden met én de nakende pensioenleeftijd van de eerste uitbater én het feit dat er geen tweede opvolger is. Dit betekent dat er maar bijzonder tijdelijk twee uitbaters zullen zijn en de twee bedrijfszetels dus puur kunstmatig zijn om twee ‘bedrijfs’-woningen (waarvan één in bestaande open ruimte) op verschillende plaatsen te bouwen.

De vergunningverlenende overheid heeft derhalve haar appreciatiebevoegdheid niet naar behoren uitgeoefend en schendt bovengenoemde beginselen”;

3.4.1.2. Overwegende dat de verwerende partij hierop repliceert:

“Verzoeker lijkt niet te betwisten dat de inplanting van een loods voor de opslag van verpakkingskisten voor fruit en het stallen van fruitteeltmachines in overeenstemming is met de bestemming ‘agrarijs gebied’ op het geldende gewestplan. Wel zou verwerende partij het begrip ‘goede plaatselijke ordening’ volgens verzoeker niet correct ingevuld hebben.

Het betreft hier een eerder vaag begrip waarvan de concrete invulling behoort tot de discretionnaire bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid, zodat dit door Uw Raad slechts marginaal mag worden getoetst. Verweerder zal hierna aantonen dat de wijze waarop in de bestreden beslissing het begrip ‘goede plaatselijke ordening’ werd ingevuld, de marginale toetsing doorstaat.

Wat verzoekers eerste bewering betreft als zou ‘de beoordeling dat de openheid van agrarijs gebied niet wordt aangetast’ foutief zijn, kan het volgende worden gesteld. Allereerst dient opgemerkt dat het agrarijs gebied waarin de werken worden opgetrokken geen landschappelijk of anderszins waardevol agrarijs gebied is volgens het gewestplan. De herhaaldelijke verwijzingen van verzoeker naar de ‘bijzondere voorwaarden’ die in zijn eigen stedenbouwkundige vergunning zijn opgelegd om de visuele impact op het open landschap te milderen, kunnen ten onrechte die indruk wekken. Merk op dat gezien het uitzicht van het bouwwerk dat verzoeker oprichtte (een massief wit gebouw, zie stuk nr. 14) de opgelegde voorwaarden ten aanzien van het bouwwerk eerder bedoeld lijken om het betrokken bouwwerk in te passen in de bestaande bebouwing in plaats van het landschap te beschermen.

Dat het agrarisch gebied niet aangesneden zou zijn, geldt enkel voor het stuk gelegen achter de woning van verzoeker. Het stuk naast de woning van verzoeker wordt op 250m doorsneden door een weg (de Buitestraat) waarlang o.a. de huidige bedrijfszetel van de heer Verhofstede ligt (zie stuk nr. 12 en 13). Ook aan de overkant van de straat loopt de bebouwing gewoon door tot op het kruispunt met de Buitestraat. Het perceel waarop wordt gebouwd, is dan ook een randperceel. Daarbij is het gezien de vlakte die zich achter het perceel uitstrekt, niet relevant dat de loods niet direct palend aan de straat wordt aangelegd. In het advies van de Bestendige Deputatie met betrekking tot de ligging ten opzichte van de provinciale weg wordt trouwens opgemerkt dat de bouwwerken ten minste 8 m van de weg af moeten liggen. Visueel en stedenbouwkundig blijft de bebouwing aldus gelegen aan de rand van het agrarisch gebied.

Verzoeker acht het niet logisch dat bouwen aan de rand van een 'onaangetast gebied' met zich brengt dat het gebied onaangetast blijft en voert aan dat men zo telkens weer open ruimte kan bebouwen 'zonder ze aan te tasten'. Dat is nochtans geheel logisch. Pas als er centraler in een gebied wordt gebouwd waar tot op heden geen gebouw te bespeuren valt, kan men spreken van het aantasten van het gebied. Maar ook dan wil dat niet per definitie zeggen dat dit bouwen niet toegelaten is indien de werken overeenstemmen met de stedenbouwkundige bestemming van het perceel.

Verzoeker voert in zijn tweede bewering aan dat er geen beoordeling in concreto is gebeurd van de omgeving en dat een toekomstige splitsing van het bedrijf geen wettig motief is. Uit de door verzoeker op p. 15 en 16 geciteerde bestreden beslissing blijkt dat er wel degelijk in concreto een beoordeling is gebeurd van de omgeving. Meer bepaald wil verweerder wijzen op volgende passages uit de bestreden beslissing : 'dat de straat gekenmerkt wordt door landelijke woningen in open en halfopen bebouwingsvorm van 1 2 bouwlagen en hellende bedaking;

dat de bouwplaats gelegen is op het einde van een woonlint, aan het begin van een open agrarisch gebied, aan de overzijde van de straat loopt dit bouwlint (woongebied met landelijk karakter) verder door;

(...) Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling, zodat de aanvraag dient getoetst te worden aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan;

Overwegende dat het goed volgens het gewestplan Sint-Niklaas - Lokeren, vastgesteld op datum van 7 november 1978, in agrarisch gebied gelegen is;

(...) dat de aanvraag, het oprichten van een tuinbouwloods, qua bestemming in overeenstemming is met de bepalingen van het gewestplan;

Overwegende dat de wetgeving op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw de bevoegde overheid opdraagt een verantwoorde toekomstige aanleg te waarborgen en dat hiertoe op grond van artikel 43 par. 2, 1^e lid van bovenvermeld coördinatiedecreet van 22 oktober 1996 de nodige voorwaarden kunnen gesteld worden of tot de weigering besloten;

dat elke aanvraag aldus dient beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied;

Overwegende dat de vergunningsaanvraag een nieuwe inplanting betreft, op een tot nog toe onbebouwde kavel;

dat het bouwperceel aansluit aan een bestaand bouwlint dat een uitloper vormt van de dorpskern van Vrasene, zodat de openheid van het agrarische gebied niet zal worden aangetast en de aansnijding ervan minimaal zal zijn;

dat de loods een eenvoudige en functionele architecturale stijl zal hebben en in harmonie zal zijn met de omgeving;

Overwegende dat het omvangrijke fruitteeltbedrijf beschikt over 2 effectieve bedrijfsleiders, met elk een volwaardig beroepsinkomen;

(...) Overwegende dat het aangevraagde bedrijfsgebouw zal worden ingeschakeld in een werkelijk agrarisch bedrijf, de agrarische bestemming van de gronden is voldoende aangetoond;

dat het gebouw de realisatie van de landbouwbestemming van het agrarisch gebied niet in het gedrang zal brengen;

(...) Overwegende dat de totaliteit van de in aanvraag opgenomen werken uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar zijn’;

Van een schending van het artikel 43, §2, eerste lid gecoörd. Decreet ruimtelijke ordening en van artikel 19, laatste lid van het KB van 28 december 1972 is dan ook geen sprake.

Wat de toekomstige splitsing van het bedrijf betreft, geeft het advies van afdeling Land van 3 november 2005 zelf aan dat dit bedrijfseconomisch realistisch is, nu het om een bedrijf gaat met twee volwaardige bedrijfsleiders. Verder is dat niet het enige of doorslaggevend argument om de vergunning toe te kennen. Het feit gelegen te zijn in het agrarisch gebied en de erkenning van de noodzaak tot het bouwen van een extra loods, eveneens in hetzelfde advies van afdeling Land erkend, overigens gelegen dicht bij de boomgaarden van het bedrijf dan met de huidige bedrijfszetel het geval is, is dat wel. Merk op dat deze motieven van stedenbouwkundige aard zijn. De doorslaggevende reden waarom afdeling Land op 3 november 2005 negatief adviseerde, namelijk de leeftijd van de aanvrager, is dat niet.

Het feit dat het richtinggevend advies van afdeling Land niet wordt gevolgd, wordt in de bestreden beslissing duidelijk gemotiveerd. Het hoofdargument uit het advies van afdeling Land, namelijk de leeftijd van de vergunningaanvrager is namelijk onwettig en dus niet dienstig als motief. Bovendien is het niet van stedenbouwkundige aard. Doel van het advies van afdeling Land voor inplantingen in agrarisch gebied dient steeds te zijn na te gaan in hoeverre het verantwoord is nieuwe bouwwerken op te trekken in dat gebied (Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp gewestplannen en gewestplannen). Uit het advies blijkt dat dit wel degelijk verantwoord is.

Net zoals eenieder is de heer Jozef Verhofstede pas op leeftijd van 65 jaar pensioengerechtigd. Dit brengt met zich dat hij nog 9 jaar arbeidstijd voor zich heeft liggen, of zowat een vijfde van zijn loopbaan! Hem wordt echter in het advies van afdeling Land de optimale bedrijfsvoering van zijn fruitteeltbedrijf ontzegd, ‘gezien zijn leeftijd’. En dit terwijl afdeling Land van AMINAL wel toegeeft dat uitbreiding van de bedrijfsgebouwen nodig is en dat het om een bedrijf gaat met twee volwaardige bedrijfsleiders en twee volwaardige bedrijfsinkomsten.

Gezien hij geen tweede opvolger heeft, is het juist van belang dat het bedrijf dat daartoe nu reeds groot genoeg is, gesplitst wordt om wanneer de heer Verhofstede de pensioengerechtigde leeftijd bereikt de betrokken bedrijfszetel met de bijhorende fruitaanplanten als een zelfstandig bedrijf over te dragen aan iemand anders. Zonder splitsing van het bedrijf en het creëren van een tweede bedrijfszetel zouden de voorwaarden om tot overdracht over te gaan een stuk minder gunstig zijn. Deze redenering, terug te vinden in de bestreden beslissing, weerlegt duidelijk de redenering ter zake van afdeling Land, die zoals hiervoor aangegeven haar boekje te buiten gaat in zoverre ze meer doet dan louter aangeven of er nood is aan verdere bedrijfsgebouwen in het agrarisch gebied. Dat de overdracht niet aan een zoon of dochter zal gebeuren, is daarbij volstrekt irrelevant. Met de visie van afdeling Land ter zake, zoals uitgedrukt in het advies van 3 november 2005, kan dan ook in alle redelijkheid geen rekening worden gehouden.

(...)

Verder verwijst verzoeker naar een bedrijfswoning die men graag bij de nieuwe loods zou optrekken. Deze maakt echter niet het voorwerp uit van de

hier bestreden beslissing en kan dan ook geen rol spelen in voorliggende procedure”;

“Overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgesteld gewestplan Sint-Niklaas - Lokeren is het desbetreffend perceel deels gelegen in het woongebied met landelijk karakter, deels in het agrarisch gebied.

De oprichting van de tuinbouwloods geschiedt in het agrarisch gebied, op het einde van een woonlint, dat een uitloper vormt van de dorpskern van Vrasene.

Overeenkomstig art. 11.4.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn de agrarische gebieden bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen zij enkel de voor het bedrijf noodzakelijk gebouwen bevatten en de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

De op te oprichten tuinbouwloods is volkomen in overeenstemming met de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

Verzoekende partij schijnt te menen dat het in casu niet om een louter agrarisch gebied zou gaan. Het weze evenwel duidelijk: het perceel is niet gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. Het zgn. esthetisch criterium, hetgeen inhoudt dat de beoogde handelingen en werken moet kunnen worden in overeenstemming gebracht met de eisen van vrijwaring van het landschap, geldt ten deze manifest niet.

De geplande constructie is dan ook niet gelegen in een ‘ongerept’ onaangesneden landschap. Het betreft bezwaarlijk een gebied met bijzonder landschappelijke waarde. De loods zal omgeven zijn door de thans bestaande appel- en perenboomgaarden van verzoekende partij in tussenkomst.

In de bestreden beslissing laat de bestendige deputatie gelden dat aansnijding in het open agrarisch land ‘minimaal’ is.

Verzoekende partij houdt ten onrechte voor dat de voorziene loods geen bebouwing betreft aan de rand van de open ruimte en beweert voorts dat deze bebouwing geenszins zou aansluiten bij een bestaand woonlint.

Wat verzoekende partij nalaat te vermelden is dat aan de overzijde van de Kerkstraat een lint open bebouwingen doorloopt tot ver voorbij de voorziene inplantingsplaats.

Terecht stelt verwerende partij in de bestreden beslissing dat de loods een eenvoudige en functionele architecturale stijl zal hebben en in harmonie zal zijn met de omgeving (hetgeen niet meteen kan gezegd worden van de luxueuze villa van verzoekende partij) (zie supra sub 111).

Het feit dat verzoekende partij bijzondere voorwaarden kreeg opgelegd n.a.v. zijn vergunning tot het bouwen van de villa is logisch gezien het cijnsperceel in woongebied met landelijk karakter is gelegen. Overigens staat de villa met huisnr. 128 niet speciaal ‘weggebouwd’ van het open gebied, de woning staat nagenoeg volkomen gecentreerd op het perceel, zodat men wat de geplande loods betreft wel degelijk van ‘aansluiten’ bij het bestaand woonlint kan gewagen.

Residentieel wonen in woongebied met landelijk karakter kan niet gelijkgeschakeld worden met de oprichting van een tuinbouwloods noodzakelijk voor de exploitatie van het tuinbouwbedrijf van verzoekende partij in tussenkomst.

Verzoekende partij stelt dat het bouwen in de richting van een bestaand bouwlint niet betekent dat de open ruimte niet wordt aangetast. Dit zou volgens verzoekende partij de deur openzetten om telkens opnieuw omwille van een bestaand lint het open gebied verder aan te snijden en op te vullen onder het

voorwendsel dat het geen aantasting uitmaakt. Deze kromredenering is uiteraard een brug te ver.

Er is in casu geen aantasting van de open ruimte omdat de aansnijding slechts minimaal te noemen is (een enkele loods aan de rand van het perceel aansluitend op het bestaand bebouwingslint), zoals ook duidelijk in de motivering van de bestreden beslissing opgenomen. Het redelijkheidsbeginsel verzet zich overigens tegen de cascade-redening van verzoekende partij.

De bestendige deputatie komt in haar omschrijving en beoordeling van het landschap in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats tot de juiste feitenvinding en conclusie.

De goede ruimtelijke ordening is door de bestendige deputatie dan ook in voldoende mate gevrijwaard door de loods te laten aansluiten bij het bestaande woonlint.

Derhalve is de verleende vergunning wettig.

Dit onderdeel van het middel faalt dan ook naar recht.

B. toekomstige splitsing vormt een wettig motief

Verzoekende partij stelt dat bij de beoordeling van de omgeving in concreto door de vergunningverlenende overheid vastgesteld dient dat nieuwe bedrijfsgebouwen moeten aansluiten bij de bestaande bedrijfsgebouwen ter vrijwaring van de open ruimte, bij gebreke waaraan de vergunning dient te worden geweigerd.

Verzoekende partij houdt dan ook voor dat een toekomstige tweede bedrijfszetel in geen geval een wettig motief kan zijn voor het vergunnen van een losstaande loods in onaangesneden open ruimte.

Niettegenstaande de Afdeling Land (thans omgedoopt tot Duurzame Landbouwonwikkeling) in zijn advies terecht bevestigt dat het fruitteeltbedrijf beschikt over twee effectieve bedrijfsleiders met elk een volwaardig bedrijfsinkomen, adviseerde deze afdeling ongunstig gelet op de voorgestelde bedrijfsplitsing, de gemachtigde ambtenaar volgde dit advies.

Het motief waarop dit ongunstig advies is gesteund is evenwel in geen enkel opzicht aanvaardbaar:

(...)

Enkel omwille van de leeftijd van de aanvrager (toen 56 jaar) verzette de toenmalige Afdeling Land zich tegen de voorgenomen bedrijfssplitsing.

Deze visie is echter volkomen strijdig met de richtlijnen aangegeven in de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp gewestplannen en gewestplannen, inzonderheid deze inzake splitsing van bedrijven.

Weliswaar hebben deze richtlijnen hoofdzakelijk betrekking op de oprichting van een tweede bedrijfswoning bij splitsing van bedrijven, doch het is duidelijk dat deze richtlijnen, ook konden worden toegepast op onderhavige aanvraag.

Vooreerst bepaalt de omzendbrief inzake de oprichting van bedrijfsgebouwen hetgeen volgt:

(...)

Welnu omtrent de aanwending van de op te richten bedrijfsloods in het kader van een volwaardig agrarisch bedrijf bestaat niet de minste twijfel.

Inzake de splitsing van bedrijven bepaalt de omzendbrief voorts:

(...)

De 56-jarige leeftijd van verzoekende partij in tussenkomst vormt geen wettig motief tot weigering van onderhavige aanvraag.

De Afdeling Land stelt zich in zijn advies al te eng op:

1. Strikt genomen dient de Afdeling Land de aanvraag gunstig te adviseren indien de aanvraag zou worden ingediend door de 27-jarige zoon van verzoekende partij in tussenkomst en deze een tweede bedrijfszetel zou vestigen aan de Kerkstraat te Vrasene. De zoon zou de opstart van een eigen bedrijf niet worden ontzegd. Verzoekende partij in tussenkomst

kan stedenbouwkundig niet worden verdreven van de huidige bedrijfszetel te Nieuwkerken, Vrasenestraat 250 noch worden belet dat hij deze verder exploiteert.

2. De Afdeling Land gaat er ten onrechte van uit dat bedrijfsopvolgers zich uitsluitend aandienen vanuit het eigen nageslacht! Wat verhindert verzoekende partij in tussenkomst op termijn het bedrijf over te dragen aan een derde tuinbouwer? Hoe dan ook is een wettelijk kader aanwezig dat latere afsplitsing en bestemmingswijzigingen van bedrijfswoningen belet.

Verzoekende partij in tussenkomst wenst en zal dit fruitteeltbedrijf gedurende lange tijd exploiteren en het zou kennelijk onredelijk zijn hem dit recht te ontfagen.

Niets belette de vergunningverlenende overheid op grond van voornoemde omzendbrief derhalve rekening te houden met de toekomstplannen van verzoekende partij in tussenkomst en zijn zoon.

Uit de bestreden beslissing blijkt genoegzaam dat de bestendige deputatie conform de omzendbrief van 1997 bijzondere voorzorgen heeft genomen ‘om zich te verzekeren dat de agrarische bestemming die de aanvrager beweert aan de gronden te geven, voldoende is aangetoond’. De agrarische bestemming staat in casu buiten kijf.

Maar één en ander is nog verregaander: de omzendbrief stelt letterlijk dat ‘bijzondere zorg moeten worden besteed aan het onderzoeken van de werkelijke intenties van de aanvrager’.

Zodoende is de bestendige deputatie zelfs verplicht om rekening te houden met de bedoelingen, i.e. intenties, van verzoekende partij in tussenkomst bij de beoordeling in concreto, zodat het middel in zijn onderdeel faalt naar recht”;

3.4.2.1. Overwegende dat de inplantingsplaats van de ontworpen loods niet gelegen is binnen het gebied van een door de Vlaamse regering goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling; dat in die omstandigheden de vergunning moet worden verleend met toepassing van artikel 43 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996;

Overwegende dat artikel 19, laatste lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: “het Inrichtingsbesluit”) bepaalt dat de vergunning ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts wordt afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

Overwegende dat op grond van de beide voornoemde, in casu toepasselijke, bepalingen het de taak is van de vergunningverlenende overheid te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening; dat het weliswaar de Raad van State niet toekomt zijn beoordeling van de eisen van een goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen

van die van de bevoegde administratieve overheid; dat hij echter 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 eisen van een goede plaatselijke ordening niet in het gedrang brengen;

3.4.2.2. Overwegende dat prima facie moet worden vastgesteld dat de betrokken loods zal worden opgericht in een uithoek van het betrokken agrarisch gebied en van de -meer dan 7 ha bestrijkende- gronden van de tussenkomende partij, op circa 200 meter van de huidige bedrijfswoning, en vlak tegen een woongebied -weze het met landelijk karakter-, op amper 6 meter van de grens met het perceel van de verzoeker en een dertigtal meter van diens woonkamer; dat in het licht van die gegevens van een behoorlijk handelend bestuur lijkt te mogen worden verwacht dat het zorgvuldig onderzoekt of die inplantingsplaats wel verantwoord is, en of het gebouw niet op een grotere afstand van het aangrenzende perceel van het woongebied kan worden opgericht;

3.4.2.3. Overwegende dat met betrekking tot de toetsing aan de onmiddellijke omgeving in de bestreden beslissing in essentie alleen wordt gesteld dat de vergunningsaanvraag een nieuwe inplanting betreft, op een onbebouwde kavel, dat het bouwperceel aansluit aan een bestaand bouwlint dat een uitloper vormt van de dorpskern met Vrasene, “zodat de openheid van het agrarisch gebied niet zal worden aangetast en de aansnijding ervan minimaal zal zijn”, en dat de loods een eenvoudige en functionele architecturale stijl zal hebben en “in harmonie zal zijn met de omgeving”; dat de pure beschrijving van de omgeving in de aanhef van de bestreden beslissing, geen inhoudelijke toetsing van het bouwwerk aan die omgeving lijkt in te houden;

Overwegende dat deze motieven geen aandacht lijken te besteden aan de weerslag van het vergunde bouwwerk op het naastliggende perceel van de verzoeker; dat prima facie tevens dient te worden vastgesteld dat ook een “minimale aansnijding” de openheid van het gebied “aantast” ; dat de architecturale stijl van het gebouw aan het hiervoor gestelde geen afbreuk lijkt te doen;

Overwegende dat dit alles des te meer klemmt nu de gemachtigde ambtenaar in zijn advies verleend aan het college van burgemeester en schepenen had gesteld dat het “ruimtelijk meer verantwoord” is “een nieuwe loods op te richten

in aansluiting met de bestaande bedrijfszetel”, en dat het agrarisch gebied “nietodeloos dient te worden aangesneden”, om te besluiten dat de aanvraag “strijdig is met de goede ruimtelijke ordening”; dat, in tegenstelling tot hetgeen de verwerende en de tussenkommende partij voorhouden, dit gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar niet louter een gevolg lijkt te zijn van het standpunt van de afdeling Land met betrekking tot de wenselijkheid van de splitsing van het bedrijf van de tussenkommende partij, doch een stedenbouwkundige toetsing lijkt in te houden;

3.4.2.4. Overwegende dat voor het overige de afgifte van de bestreden vergunning lijkt te worden gemotiveerd door een, “in een latere fase”, mogelijke toekomstige bedrijfssplitsing, waarbij de zoon van de tussenkommende partij eventueel een eigen bedrijf zou oprichten, met vooruitzicht op een mogelijke nieuwe bedrijfswoning;

Overwegende dat de wettigheid van een vergunning moet worden beoordeeld in functie van het voorwerp van die vergunning; dat dit voorwerp alleen de oprichting van de bedoelde loods is, die wordt vergund aan de tussenkommende partij, vader VERHOFSTEDE; dat de toekomstige bedrijfsplannen van die partij derhalve vreemd zijn aan de wettigheid van de bestreden vergunning; dat in elk geval die bedrijfsplannen niet vermogen het kwestieuze bouwwerk thans te vergunnen zonder behoorlijke toetsing ervan aan de vereisten van een goede plaatselijke aanleg; dat overigens ook “de eventueel later op te richten woning” aan die eisen zal moeten getoetst worden;

3.4.2.5. Overwegende dat, daargelaten de vraag of de tussenkommende partij zich in rechte vermag te beroepen op de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende het Inrichtingsbesluit, dient te worden vastgesteld dat de ingeroepen passussen betrekking hebben op de daadwerkelijke splitsing van een bedrijf, terwijl in casu dergelijke splitsing, zoals reeds aangegeven, thans alleen maar in het vooruitzicht wordt gesteld, en dus niet aan de orde is;

3.4.2.6. Overwegende dat het middel ernstig is; dat derhalve ook aan de derde voorwaarde tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid is voldaan,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Jozef VERHOFSTEDE in de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van het besluit van 21 september 2006 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend aan Jozef VERHOFSTEDE voor het bouwen van een tuinbouwloods op een perceel gelegen te Beveren (Vrasene), Kerkstraat, kadastraal bekend sectie C, nr. 811.

Artikel 3.

Overeenkomstig artikel 3, § 1, tweede alinea, van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State, zal dit arrest per fax ter kennis worden gebracht.

Artikel 4.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt uitgesteld.

De kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
negentien april 2007, door :

de H.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

G. SCHEVENEELS.

R. STEVENS.