RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

nr. 170.931 van 8 mei 2007
in de zaak A. 178.385/X-13.073.

In zake : 1. Eddy CLAEYS,
2. Dirk DE POURCQ,
3. Alex VAN DE VEIRE,
die woonplaats kiezen bij
advocaat F. CORYN,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Casinoplein 19

tegen :

de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN

tussenkomende partij :

Steven DE MAERTELAERE,
die woonplaats kiest bij
advocaat A. PATYN,
kantoor houdende te 9940 EVERGEM,
Schoonstraat 64.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Eddy CLAEYS, Dirk DE POURCQ en Alex VAN DE VEIRE op 9 november 2006 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 14 september 2006 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende afgifte aan Steven DE MAERTELAERE van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een varkensstal op een perceel gelegen te Sint-Laureins (Watervliet), Mollekot 54, kadastraal bekend sectie B, nrs. 484/c en 485/b;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 4 januari 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 19 januari 2007;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat F. CORYN die verschijnt voor de verzoekende partijen, van bestuurssecretaris M.-A. DE GEEST die verschijnt voor de verwerende partij en van advocaat A. PATYN die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat Steven DE MAERTELAERE met een verzoekschrift van 29 november 2006 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat de tussenkomende partij op 3 november 2005 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Laureins een aanvraag heeft ingediend tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een varkensstal op een perceel gelegen te Sint-Laureins (Watervliet), Mollekot 54, kadastraal bekend sectie B, nrs. 484/c en 485/b; dat de eerste verzoeker verklaart eigenaar te zijn van een woning gelegen te Sint-Laureins (Watervliet) aan de Calusdijk nr. 4; dat de tweede verzoeker verklaart eigenaar te zijn van een woning gelegen te Sint-Laureins (Watervliet) aan de Calusdijk nr. 3; dat de derde verzoeker verklaart eigenaar te zijn van een woning gelegen te Sint-Laureins (Watervliet) aan het Mollekot nr. 61; dat de Calusdijk het verlengde is van het Mollekot; dat de inplanting van de ontworpen varkensstal wordt voorzien langs de zuidzijde van het perceel achter de bestaande bedrijfsgebouwen en meer bepaald op 10m afstand van de bestaande aardappelloods en parallel met de weg; dat deze stal een breedte heeft van 30,2m en een diepte van 52,8m met een licht hellend zadeldak, waarvan de kroonlijst- en nokhoogte respectievelijk 2,7m en 4,8m bedragen; dat de gevels worden uitgevoerd in roodbruine silexpanelen en de topgevels worden afgewerkt met donkerbruine profielplaten; dat het dak wordt afgewerkt met zwarte golfplaten; dat het betrokken bouwperceel volgens het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan Eeklo-Aalter is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied; dat het niet is gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg en/of

ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling; dat tijdens het openbaar onderzoek 38 bezwaarschriften en 1 petitielijst worden ingediend; dat het college van burgemeester en schepenen in zitting van 4 januari 2006 de bezwaren heeft onderzocht en de klachten ontvankelijk doch ongegrond heeft verklaard; dat het de aanvraag principieel gunstig heeft geadviseerd onder de volgende voorwaarden:

> "- De langste zijde van de varkensstal wordt langszij de bestaande loodsen gekanteld (90/) en de stal wordt zodoende met een smallere kopgevel naar de straatkant geplaatst
> - Er wordt een dichte groenbuffer met streekeigen groen aangelegd van 5 meter breed. De buffer wordt aangelegd over de volledige lengte van de kopgevel en de zijgevel van de varkensstal";

dat de gemachtigde ambtenaar op 14 april 2006 een ongunstig advies heeft uitgebracht; dat dit advies onder meer vermeldt wat volgt:

> "(...)
> De site is gelegen in landschappelijk waardevol gebied. In deze gebieden kunnen bepaalde beperkingen worden opgelegd met het doel het landschap te beschermen.
> De bouwplaats maakt deel uit van een relictenzone 'Krekengebied St. Jan in Eremo - Watervliet - Assenede' met duidelijke landschappelijke waarde.
> Elke nieuwe bebouwing dient zich op kwalitatieve wijze te integreren binnen dit open ruimtegebied.
> Concreet dient ten eerste de inplanting van het gebouw 90/ gedraaid te worden zodat de kopgevel aan straatzijde komt, ten tweede dient materiaalkeuze afgestemd te worden op de bestaande gebouwen en ten derde dient een beplantingsplan bij de aanvraag gevoegd te worden waarbij op strategische plaatsen streekeigen beplanting wordt voorzien zodat het gebouw zich op een kwalitatieve wijze integreert in het landschap. Hier wordt niet gealludeerd op een 'groenscherm' rond het gebouw maar wel op een totaal inrichtingsplan van de site waarbij met een mix van hoogstammen en lage beplantingen het gebouw als het ware verweven wordt in het landschap";

dat de Afdeling Land in haar advies van 12 december 2005 ook al had geadviseerd dat "wat betreft de inplanting van de stal (...) het uit oogpunt van een goed en rationeel ruimtegebruik en ter voorkoming van visuele overlast voor omwonende (is) dat de langste zijde langszij de bestaande loodsen wordt gekanteld (90/) en zodoende met een smallere kopgevel naar de straatkant wordt geplaatst"; dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 19 april 2006 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning heeft geweigerd; dat Steven DE MAERTELAERE op 15 mei 2006 beroep heeft ingesteld bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen; dat het beroepschrift is gemotiveerd als volgt:

> "Wij gaan niet akkoord om de stal 90/ te kantelen daar dit de verdere ontwikkeling van ons bedrijf hypothiceerd (hypothekeert). Bij wijziging van de ligging van de stal blijft een stuk grond liggen die tot niets meer dient en zal het onmogelijk zijn om in een latere fase een aardappelloods te bouwen. Daar de stal gebouwd wordt achter de dijk (2 meter hoogte) kan er geen sprake zijn van visuele hinder noch voor de weggebruiker, noch voor de omwonenden";

dat in het technisch verslag van 20 juni 2006, opgesteld door de dienst Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw van de provincie Oost-Vlaanderen, valt te lezen wat volgt:

> "(...)
> dat de aanvrager in het beroepsschrift aanhaalt dat de voorgestelde inplantingsplaats de enige mogelijkheid is om de toekomstige uitbreiding van het bedrijf niet in het gedrang te brengen, waarbij eventueel een toekomstige loods wordt voorzien langs de rechterzijde van de aardappelloods en binnen de bestaande bedrijfsconfiguratie;
> dat dergelijke toekomstvisie geen enkele garantie inhoudt en dat in deze optiek het beter is om de varkensstal in te planten op de 'inplantingsplaats voor nieuwe loods' omdat op deze manier een bundeling van de bestaande bedrijfsgebouwen wordt nagestreefd en de afstand tot de aanpalende woningen vergroot";

dat Steven DE MAERTELAERE met betrekking tot de buffering een bijkomende nota heeft ingediend, die door het provinciebestuur werd ontvangen op 23 juni 2006; dat de bestendige deputatie bij het bestreden besluit van 14 september 2006 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning heeft verleend; dat dit besluit onder meer overweegt wat volgt:

> "dat aldus de inplanting gebeurt binnen de toekomstvisie van het bedrijf en aanvaardbaar kan zijn voor zover deze gebufferd wordt;
> (...)
> dat het beschreven groenscherm aanvaardbaar is en landschappelijk verantwoorde inkadering omvat; dat het beplantingsplan opgemaakt door de dienst 102 Land en Tuinbouw van de provincie als onderdeel van de vergunning geviseerd wordt";

Overwegende dat de tussenkomende partij het belang van de verzoekers betwist; dat zij opwerpt dat verzoekers "wel naburig (zijn) maar tgv. de ligging van hun eigendom en/of door de inrichting/aanleg van hun eigendom blijkt dat zij van op hun eigendom geen zicht hebben op de polder ten Westen van de Calusdijk, minstens dat zij zich dat zicht niet eigen gemaakt hebben";

Overwegende dat uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat verzoekers' eigendommen alle zijn gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het bouwperceel; dat zij hierdoor alleen reeds doen blijken van het rechtens vereiste

belang bij de vordering tot schorsing van de aangevochten stedenbouwkundige vergunning; dat de exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot de schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de nietigverklaring van de aangevochten akte of verordening kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat verzoekers in een eerste middel de schending aanvoeren van onder meer het koninklijk besluit van 24 maart 1978 houdende vaststelling van het gewestplan Eeklo-Aalter en van de artikelen 11 en 15 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, evenals de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, alsook het ontbreken van de rechtens vereiste feitelijke grondslag en machtsoverschrijding; dat zij dit middel uiteenzetten als volgt:

> "Het gebied is ingevolge het Gewestplan Eeklo-Aalter dus gelegen in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
>
> De bepalingen van art. 15.4.6.1 van het K.B. van 25 december 1972 leggen beperkingen op aan deze gebieden met het oog op de ontwikkeling of de bescherming van het landschap van het betrokken gebied.
>
> Met betrekking tot de toelaatbaarheid van bouwwerken in landschappelijk waardevolle gebieden moeten deze getoetst worden aan een tweevoudig criterium met name enerzijds een planologisch, hetwelk veronderstelt dat de overheid nagaat of de te vergunnen werken in overeenstemming zijn met de bestemming agrarisch gebied, en anderzijds een esthetisch, hetwelk inhoudt dat bedoelde werken moeten in overeenstemming kunnen worden met de eisen ter vrijwaring van het landschap.
>
> De vraag stelt zich aldus of de administratieve overheid de feiten waarop zij haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat het te vergunnen bouwwerk de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengt.
>
> Er kan aanvaard worden dat ook landbouwbedrijven tot het landschap behoren maar dan moeten evident ook de architectonische elementen zoals bouwstijl, bouwhoogte, bouwoppervlak en dergelijke overwogen worden. Dit volgt ook zeer duidelijk uit de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de toepassing van de gewestplannen (B.S. 23 augustus 1997, blz. 21680 en 21681).
>
> De inname van dit gebied door een stal met een oppervlakte van 30,2 meter op 52,8 meter met een nokhoogte van 4,8 meter - de gevels in silexbeton - is

een ernstige kwantitatieve ingreep die op zich reeds een aantasting van het landschap betekent.

Het is verwonderlijk dat geen rekening werd gehouden met het immense karakter van die varkensstal en dat men zich geen vragen stelt over de te gebruiken bouwmaterialen. De gebruikte materialen betreffen zeer monotone betonsilexplaten, zwarte golfplaten, enz. hetgeen getuigt van een karakterloos industrieel bouwsel wat in schril contrast staat met de aanwezige typische dijkhuisjes.

De zeer aanzienlijke omvang van dit bouwwerk is trouwens niet van aard dat het zich zal inpassen in het typische landschap welke - zoals trouwens uiteengezet op p. 4 van het bestreden besluit - gekenmerkt wordt door grootschalige cultuurgronden, kreken en kreekrestanten, dijken, bomenrijen en waterlopen. Het gaat hier trouwens niet uitsluitend en alleen om de aard van de gebruikte materialen, maar ook omtrent de inplanting zelf en het industrieel uitzicht van het gebouw.

De bouwplaats maakt deel uit van een relictenzone ‘Krekengebied St. Jan in Eremo - Watervliet - Assenede’ met duidelijke landschappelijke waarde.

De bebouwing langs de weg Mollekot bestaat uit typerende dijkhuisjes ingeplant vanaf de rooilijn en gegroepeerd binnen een 600 meter lang bouwlint langs de westzijde van de weg. Aan weerszijden van de dijk komt een uitgestrekt open landbouwgebied voor.

Dat een dergelijke grote stal de schoonheidswaarde van het landschap in het gedrang brengt hoeft geen verder betoog.

Dat in een straal van 150 meter nagenoeg enkel de woningen van de verzoekers voorkomen is een reden te meer om op grond van planologische en esthetisch criterium te spreken van een grove schending van dit landschap door een grote stal van liefst 30,2 meter op 52,8 meter.

In de niet te weerhouden veronderstelling dat zou worden aangenomen dat de omvangrijke stalling nog in overeenstemming zou te brengen zijn met de planologische bestemming van het betrokken gebied - quod non - dan nog moet men onbetwistbaar tot het besluit komen dat het oprichten van deze stal op het betrokken perceel onmogelijk kan verzoend worden met het esthetisch criterium.

Er is immers niet alleen sprake van agrarisch gebied maar bovendien van een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De wetgever heeft het nodig geacht aan de bestemming agrarisch gebied de specificatie 'landschappelijk waardevol' eraan toe te voegen.

De uit te voeren werken kunnen onmogelijk in overeenstemming worden gebracht met de eisen ter vrijwaring van het landschap.

De schoonheidswaarde van het landschap wordt ook benadrukt door de aanwezigheid van fietsroutes zoals de 'Senteroute' (Sentse Krekenroute) en 'Rode Geulroute' welke voert langs een gebied met zijn typisch landelijk karakter waarbij de openheid en van de vruchtbare polders niet geschonden is (stuk 6). Het natuurrijk gebied maakt in de zomer tevens het voorwerp uit van huifkartochten. De inplanting van een nieuw niet-grondgebonden bedrijf voor intensieve veeteelt, zal op dit vlak geenszins een bijkomende waardemeter vormen.

Niet in te zien valt hoe een dergelijk bouwwerk met een oppervlakte van 30,2 meter op 52,8 meter en een nokhoogte van 4,8 meter de schoonheidswaarde van het landschap niet kan aantasten. Het kan niet anders beschouwd worden dan als een regelrechte aanslag op het betrokken landschap.

De Raad van State is bevoegd om na te gaan of de overheid bij het verlenen van de vergunning is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in alle redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de uitvoering van de te vergunnen bouwwerken al dan niet schade toebrengt aan de goede ruimtelijke ordening. De Raad van State

is inderdaad niet bevoegd om de opportuniteitsafweging te doen, maar wel een marginaal toezicht doen op de beoordeling van de verenigbaarheid met de plaatselijke omgeving rekening houdende met de elementen van het dossier.

In de bestreden beslissing wordt uiteengezet:

'Dat de aanvrager in het beroepsschrift aanhaalt dat de voorgestelde inplantingsplaats de enige mogelijkheid is om de toekomstige uitbreiding van het bedrijf niet in het gedrang te brengen, waarbij eventueel een toekomstige loods wordt voorzien langs de rechterzijde van de aardappelloods en binnen de bestaande bedrijfsconfiguratie.'

Het besluit welke de Bestendige Deputatie daaraan koppelt luidt:

'Dat aldus de inplanting gebeurt binnen de toekomstvisie van het bedrijf en aanvaardbaar kan zijn voor zover deze gebufferd wordt;'

Deze gevolgtrekking is nochtans fundamenteel in strijd met de conclusie tot dewelke de dienst ruimtelijke ordening en Stedenbouw van de Provincie in het technisch verslag van 20 juni 2006 was gekomen en welke werd gemotiveerd:

'Dat de aanvrager in het beroepsschrift aanhaalt dat de voorgestelde inplantingsplaats de enige mogelijkheid is om de toekomstige uitbreiding van het bedrijf niet in het gedrang te brengen, waarbij eventueel een toekomstige loods wordt voorzien langs de rechterzijde van de aardappelloods en binnen de bestaande bedrijfsconfiguratie.

Dat dergelijke toekomstvisie geen enkele garantie inhoudt en dat in deze optiek het beter is om de varkensstal in te planten op de 'inplantingsplaats voor nieuwe loods' omdat op deze manier een bundeling van de bestaande bedrijfsgebouwen wordt nagestreefd en de afstand tot de aanpalende woningen vergroot.

Aansluitend op bovenvermelde meen ik dat vanuit technisch oogpunt onderhavige aanvraag van de heer De Maertelaere Steven ONGUNSTIG geadviseerd kan worden, zonder evenwel met juridische aspecten of eventueel nog andere adviezen rekening te houden.'

(eigen markering - stuk 4)

Welnu, bij de beoordeling van de goede aanleg van de plaats kan trouwens niet worden uitgegaan van mogelijke toekomstige wijzigingen aan de bestaande bebouwing op de omliggende percelen.

De toekomstvisie van het bedrijf biedt trouwens geen enkel garantie en gaat uit van veronderstellingen.

De verenigbaarheid met een goede plaatselijke ordening houdt in dat de onmiddellijke en nabije omgeving wordt bestudeerd. De vergunningverlenende overheid heeft zich zeker geen correct en volledig beeld van de gesteldheid van de plaats gevormd, hetgeen zij nochtans verplicht is te doen. Wanneer de vergunningverlenende overheid de aanvraag moet toetsen aan het esthetische criterium kan ze zich niet beperken tot de bewering dat de inplanting gebeurt binnen de toekomstvisie van het bedrijf en aanvaardbaar kan zijn, zeker niet nu de gemeente, de gemachtigde ambtenaar én de afdeling land de nadruk hebben gelegd op de visuele overlast.

Al evenmin kan de verwijzing in het bestreden besluit naar de aanwezigheid van de bestaande landbouwactiviteiten met familiaal karakter welke de noodzakelijke ontwikkelingskansen moet krijgen, vanzelfsprekend niet worden ingeroepen om een verdere aantasting van het landschappelijk waardevol landschap in een agrarisch gebied te verantwoorden.

Het landschappelijk waardevol karakter van het gebied, dat in casu al aangetast is door de aanwezigheid van het bestaand landbouwbedrijf, kan niet anders dan hierdoor verder uitgehold worden. Het feit dat er al een structurele aantasting is, kan geen verantwoording zijn om het waardevol karakter van het gebied helemaal te vernietigen.

De aanvraag en de plannen kunnen er geen twijfel over laten bestaan dat de omvang van de stal geenszins vergelijkbaar is met de ruimtelijke impact van het

van oudsher gevestigd akkerbouwbedrijf. Dit wordt treffend uiteengezet in het advies van het college van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Sint-Laureins van 4 januari 2006 (zie p. 9 besluit dd. 19.04.2006 - stuk 3) :

'- Ruimtegebruik: de te bouwen varkensstal wordt 52,80 m op 30,20 m groot Deze stal is veel grootschaliger dan de bestaande gebouwen op het bedrijf.

...

- Visueel : De stal wordt ingeplant ten zuiden van de bestaande concentratie van bedrijfsgebouwen, parallel met de weg. In de aanvraag wordt het zicht van de stal naar de weg toe verminderd door een aan te planten groenscherm. Er moet worden opgemerkt dat de afdeling Land in zijn advies de voorwaarde oplegt dat de stal met zijn kopgevel naar de straat toe wordt ingeplant, in plaats van met een zijgevel, dit om de visuele overlast voor de omwonenden te beperken.

- Schaal : de nieuwe stal is grootschalig en biedt ruimte voor ongeveer 1.400 varkens. In vergelijking met de bestaande milieuvergunning voor 40 runderen (waarvan er 4 zouden aanwezig zijn) is dit een enorme schaalsprong.

...

In vergelijking met de huidige situatie creëert een nieuwe varkensstal een grote dynamiek, zowel qua uitbreiding van het ruimtebeslag als qua mobiliteit. Om de visuele hinder te beperken wordt een andere inplantingsplaats voorgesteld verder van de weg.'

(...)

Uit de vaste rechtspraak van de Raad van State blijkt dat het bestaan van een beperkte bebouwing met geen goed gevolg kan worden aangevoerd om een verdere aantasting van een waardevol landschap in de agrarische zone te rechtvaardigen (zie R.v.St., nr. 40.970 van 5 november 1992, gemeente Berlare). De door het gewestplan aan een bepaald gebied gegeven bestemming is immers evenzeer op de toekomst, zeker wanneer die bestemming er uitdrukkelijk toe strekt de specifieke waarden van het gebied te vrijwaren en zelfs te ontwikkelen.

Dit alles eens te meer nu de Afdeling Land Oost- Vlaanderen én de gemachtigde ambtenaar én het College van Burgemeester en Schepenen de nadruk hebben gelegd op de visuele overlast voor omwonenden (zie p. 6 en 10 besluit College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Sint-Laureins van 19 april 2006 - stuk 4).

De varkensteelt sluit niet aan bij de bestaande activiteiten van het landbouwbedrijf en de onmiddellijke omgeving. Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Sint- Laureins is immers van oordeel dat de onmiddellijke omgeving gekenmerkt wordt door open ruimte en in gebruik genomen wordt door de grondgebonden landbouw (zie foto- dossier - stuk 5). De poldergronden zijn erg vruchtbaar en uitermate geschikt voor akkerbouw (zie p. 10 besluit dd. 19.04.2006).

Door de Gemeente Sint- Laureins wordt dan ook bijzondere waarde gehecht aan dit gebied. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt in het richtinggevend gedeelte uiteengezet (p. 55):

'Het handhaven van de grondgebonden landbouw als drager van de open ruimte is belangrijk binnen dit perspectief. Naast het versterken van de landbouw kan er ruimte zijn voor een beperkte uitbouw van nevenfuncties aan de agrarische bedrijfsvoering. Deze gebieden vervullen een belangrijke rol in het vrijwaren van de open ruimte.

...

De inplanting en verdere uitbouw van de landbouwbedrijven geschiedt omwille van de gaafheid van het landschap in aansluiting met de bestaande bebouwing. De inplanting van glastuinbouw en grondloze bedrijven is in dit gebied niet wenselijk.'

Ook in het advies van het college van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Sint- Laureins van 4 januari 2006 wordt gemotiveerd :

'Beleidsvisie

Het huidig beleid inzake ruimtelijke ordening hecht waarde aan de landbouwgronden in het noordelijke gedeelte van de gemeente. Deze open ruimte moet zoveel mogelijk behouden blijven in gebruik van de grondgebonden landbouw. De varkensstal is een grondloze activiteit die wordt toegevoegd aan een bestaand landbouwbedrijf met akkerbouw en beperkt rundvee. Het betreft dus geen nieuwe grondloze activiteit. Toch moet een complete overschakeling van het landbouwbedrijf naar een grondloos varkensbedrijf worden vermeden.'

(besluit dd. 19.04.2006 - p. 9)

Het gaat hier bovendien om het oprichten van een gloednieuwe mastodont varkensstal bij een landbouwbedrijf welke van oudsher akkerbouw heeft beoefend. De bouw van een varkensstal betekent een nieuwe exploitatie met specifieke kenmerken welke vreemd zijn aan het bestaande landbouwbedrijf welke actief is in de akkerbouw.

Er dient dan ook gesproken te worden van een ander soort landbouwactiviteit. De bestaande landbouwbedrijfsgebouwen, zelfs in hun totaliteit beschouwd, zijn van aanzienlijk geringere omvang dan de ontworpen varkensstal (zie hoger besluit college van Burgemeester en Schepenen van 19.04.2006, p. 9).

Het is duidelijk dat de Bestendige Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen dwaalt alwaar gesteld wordt dat de inplanting aanvaardbaar is. Met de beoogde oprichting van de nieuwe stal zal niet alleen een niet te veronachtzamen schaalvergroting worden doorgevoerd. In concreto zal de varkensstal met afmetingen 52,80 meter lengte en 30,2 meter breedte een oppervlakte hebben van 1.594 m² Deze stal is grootschalig en biedt ruimte voor ongeveer 1.400 varkens. Daarnaast kan het nieuwbouwproject dan ook niet vergeleken worden met de aanwezige landbouwexploitatie.

In het voorliggend bestreden besluit is er niet de minste toetsing aan het esthetisch criterium, zoals vereist is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, hetwelk inhoudt dat bedoelde werken in overeenstemming kunnen worden gebracht met de eisen ter vrijwaring van het landschap.

In het bestreden besluit wordt al evenmin toegelicht waarom de gekozen materialen, waarvan louter de opsomming wordt gegeven, de schoonheidswaarde van het te beschermen landschap niet in gevaar brengen (...).

Niet in te zien valt hoe betonsilexpanelen en een golfplaten dak kunnen aansluiten bij de voor de dijk typerende dijkhuisjes in de onmiddellijke nabijheid.

Het thans bestreden besluit bevat geen afdoende motivering waaruit kan blijken dat de vergunde bouwwerken de te beschermen schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengt.

Het bestreden besluit dient helemaal niet de bescherming van het betrokken landschap (wat gericht is op het behoud van de bestaande kwaliteit), noch de landschapsontwikkeling (wat toekomstgericht moet zijn en naar verbetering van de kwaliteit dient te streven), de belangrijke uitbreiding van de bebouwde oppervlakte en van het bouwvolume zal in werkelijkheid de vaststaande landschappelijke waarde van het bewuste agrarische gebied in gevaar brengen. De varkensstal (52,80 m x 30,20 m) zal een oppervlakte hebben van 1.594 m² en zal worden opgetrokken in silexpanelen met een metalen skelet en golfplaten dak, hetgeen het geheel een uitgesproken industrieel voorkomen zal geven. De motivering van het bestreden besluit dat de inplanting aanvaardbaar kan zijn voor zover deze gebufferd wordt en het beschreven groenscherm aanvaardbaar is en landschappelijk verantwoorde inkadering omvat, is vanzelfsprekend geen

afdoende motivering in rechte en in feite vormt voor de overeenstemming van de bouwplannen met de wettelijke beperkingen en doelstellingen als gevolg van het landschappelijk waardevol karakter van het betrokken agrarisch gebied.

De geplande constructie vloekt met het landschap en een groenscherm kan daaraan niet veel verhelpen gelet op de gigantische omvang van het gebouw en de te gebruiken materialen. De opgelegde aanleg van het groenscherm bewijst bovendien dat de afdeling Land, de gemachtigde ambtenaar, het college van burgemeester en schepenen én de bestendige deputatie uitdrukkelijk heeft erkend dat de bewuste bouwwerken het landschap zullen schaden, tenminste kunnen schaden (waarom is anders een groenscherm nodig ?).

Hoe de zaken gedraaid of gekeerd worden, feit blijft dat het groenscherm het wondermiddel blijft om de schoonheidswaarde van het landschap te beschermen, ja zelfs zou ten goede komen !

Het groenscherm en het gebouw zullen een echte muur opwerpen zowel van steen als van groen over een lengte van 52 en 30 meter, wat niet typisch is voor deze omgeving.

De verplichte aanleg van een groenscherm wijst erop dat de vergunningverlenende overheid zelf ervan uitgaat dat de schoonheidswaarde van het landschap door de ontworpen constructie wordt geschonden of alleszins geschonden dreigt te worden

(...)

Het volstaat dus niet dat er een groenscherm wordt voorzien om te voldoen aan de bepalingen van art. 15.4.6.1 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 (...).

Trouwens in het bestreden besluit werd met zovele woorden uiteengezet:

‘dat aldus de inplanting gebeurt binnen de toekomstvisie van het bedrijf en aanvaardbaar kan zijn voor zover deze gebufferd wordt’

Volledigheidshalve moet met betrekking tot het groenscherm worden opgemerkt dat de inpasbaarheid in het landschap tevens afhankelijk van een reeks constructie- en materiaalfactoren (zwarte golfplaten, monotome betonsilexplaten - zie ook het advies van de gemachtigde ambtenaar).

(...)”;

Overwegende dat krachtens artikel 15, 4.6.1., van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen, de landschappelijk waardevolle gebieden gebieden zijn "waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen", en "in deze gebieden (...) alle handelingen en werken (mogen) worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen";

Overwegende dat artikel 53, § 3, eerste lid, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 bepaalt dat "de beslissingen van de bestendige deputatie en van de Vlaamse regering (...) met redenen (worden) omkleed";

Overwegende dat de opgelegde motiveringsverplichting inhoudt dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn; dat krachtens voornoemde bepaling enkel rekening kan worden gehouden met de motieven uiteengezet in het bestreden besluit; dat het de Raad van State niet toekomt zijn beoordeling van de bestaanbaarheid van het bouwproject met de schoonheidswaarde van het betrokken gebied in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid; dat hij wel tot opdracht heeft aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen bouwwerken de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen;

Overwegende dat het bestreden besluit het bestaande landschap omschrijft als “een open polder- en natuurrijk gebied dat gekenmerkt en gevormd wordt door grootschalige cultuurgronden, kreken en kreekrestanten, dijken, bomenrijen en waterlopen”;

Overwegende dat het voorwerp van de aanvraag wordt omschreven als “het bouwen van een varkensstal(, in te planten) langs de zuidzijde van het perceel, achter de bestaande aardappelloods, op 12m van de voorste perceelsgrens en op 10m van de achterzijde van de aardappelloods (en die) 30,2m breed en 52,8 m diep is en bestaat uit 2 aan elkaar gekoppelde éénlaagse gebouwen afgewerkt met een licht hellend zadeldak waarvan de kroonlijst- en nokhoogte is bepaald op respectievelijk 2,7m en 4,8m (en bestaande) uit een metalen draagstructuur waartussen roodbruine silexbetonpanelen worden geschoven, de dakvlakken worden afgewerkt met zwarte golfplaten en de topgevels van de gebouwen worden afgewerkt met een donkerbruine metaalplaat (en die plaats biedt) voor een 1400-tal varkens (en die kadert) in de uitbreiding en diversificatie van een bestaand landbouwbedrijf waarbij varkensteelt aan de bestaande activiteiten van akkerbouw en rundveeteelt wordt toegevoegd”;

Overwegende dat het bestreden besluit de afgifte van de gevraagde vergunning wat betreft de “landschappelijk esthetische” beoordeling van de aanvraag, steunt op volgende motieven:

- wat betreft de inplanting:

"dat echter opmerkingen worden gemaakt bij de voorgestelde inplanting van de nieuwe stal;
dat in eerste plaats dient gestreefd te worden naar een bundeling van de bedrijfsgebouwen en dat een inplanting van de nieuwe stal achter de bestaande bedrijfsgebouwen hiermee niet te verenigen is;
dat zeker gelet op de omvang van de nieuwe stal, 52,8 m op 30,2 m (1500 m²), een langgerekt bouwlint van bedrijfsgebouwen ontstaat;
dat de aanvrager in het beroepschrift aanhaalt dat de voorgestelde inplantingsplaats de enige mogelijkheid is om de toekomstige uitbreiding van het bedrijf niet in het gedrang te brengen, waarbij eventueel een toekomstige loods wordt voorzien langs de rechterzijde van de aardappelloods en binnen de bestaande bedrijfsconfiguratie;
dat aldus de inplanting gebeurt binnen de toekomstvisie van het bedrijf en aanvaardbaar kan zijn voor zover deze gebufferd wordt";

- wat betreft de voorwaarde van buffering:

"dat appellant hieromtrent de volgende nota ingezonden heeft:
(...)
dat het beschreven groenscherm aanvaardbaar is en landschappelijk verantwoorde inkadering omvat; dat het beplantingsplan opgemaakt door de dienst 102 Land en Tuinbouw van de provincie als onderdeel van de vergunning geviseerd wordt";

Overwegende dat het bestreden besluit concludeert "dat onder deze voorwaarde de gevraagde vergunning kan verleend worden en het beroep vatbaar is voor inwilliging";

Overwegende, wat de motivering met betrekking tot de inplanting van de stal betreft, dat in het bestreden besluit wordt overwogen, enerzijds dat om de uiteengezette redenen de voorgestelde inplanting niet te verenigen is met een goede plaatselijke ordening, maar anderzijds dat deze dan toch aanvaardbaar is omdat deze inplantingsplaats de enige mogelijkheid zou zijn om toekomstige uitbreidingen van het bedrijf niet in het gedrang te brengen, mits buffering; dat de omstandigheid dat de voorgestelde inplanting om welke reden dan ook de enig mogelijke zou zijn op het eerste gezicht geen wettig motief kan zijn om een vergunning te verlenen voor het oprichten van een bouwwerk waarvan is komen vast te staan dat het niet verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

Overwegende, wat de buffering betreft als voorwaarde om de vergunning te verlenen, dat het opleggen van het door de aanvrager ingezonden "landschapsbedrijfsplan" als noodzakelijke voorwaarde om dan toch te kunnen besluiten dat de ontworpen stal de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengt, zoals vereist door voormeld artikel 15, 4.6.1. om de vergunning te

kunnen verlenen, ook al wordt dit voorgesteld als hebbende de bedoeling om de schoonheidswaarde van het landschap verder aan te vullen en het landschap zelf verder te ontwikkelen, alleen maar de conclusie lijkt te bevestigen dat de ontworpen stal niet verenigbaar is met de goede plaatselijke aanleg en dat door het oprichten van deze stal de door het gewestplan wettelijk erkende schoonheidswaarde van het "open polderlandschap" geschonden wordt of alleszins geschonden dreigt te worden; dat dit immers de reden blijkt te zijn van de noodzaak om het ingezonden "landschapsbedrijfsplan" als onderdeel van de vergunning te viseren; dat de realisatie van dit "landschapsbedrijfsplan" op het eerste gezicht evenwel niet wegneemt dat hoe dan ook het "open polderlandschap" ter plaatse wordt aangetast door de bouw van een stal met een omvang zoals deze door het bestreden besluit is vergund, en de te bewaren schoonheidswaarde van het landschap aldus in gevaar brengt;

Overwegende dat het middel in de aangegeven mate ernstig is;

Overwegende dat, wat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel betreft, de verzoekers uiteenzetten wat volgt:

> "De onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan de verzoekers een ernstig nadeel berokkenen.
> De eerste verzoeker heeft van uit zijn woning - en derhalve van uit zijn tuin - een rechtstreeks zicht op het bouwwerk (ongeveer 100 meter) waarvan het bouwkundig esthetisch aspect van de constructie als onherstelbaar visueel hinderlijk moet worden beschouwd (zie foto - dossier - stuk 5). Vanuit het gezichtspunt van eerste verzoeker, zou de vergunde constructie op geen slechtere plaats kunnen worden ingeplant, dan waar dit thans het geval. Gelet op de aard en de omvang van de vergunde bouwwerken zal zijn zicht op ernstige wijze worden belemmerd en gehinderd. Hij zal een rechtstreeks zicht krijgen op de muur die wordt gecreëerd tussen het open landschap en zijn eigendom.
> De nieuw op te richten mastodont varkensstal bevindt zich tevens op ongeveer 100 meter van de woning van de tweede verzoeker en zal dus schuin voor zijn woning worden opgericht (zie foto - dossier stuk 5). De verzoeker heeft van uit zijn voortuin een rechtstreeks zicht op de bouwplaats. Uit zijn woning heeft hij een rechtstreeks zicht op het open landschap achter de dijk.
> (...)
> Het uitzicht welke de verzoekers vanuit hun woning en tuin zullen hebben, zal volledig verstoord worden door de vergunde bouwwerken.
> Deze schade is ernstig nu de schoonheid van het landschap vanuit hun woning en tuin precies de charme ervan uitmaakt.
> Er zal een langgerekte mastodont stalling met industriële aanblik komen met als gebruikte materialen zeer monotone betonsilexplaten, zwarte golfplaten, enz. De verzoekers welke onmiddellijk grenzen aan dit perceel mochten erop vertrouwen dat de vergunningverlenende overheid de landschapswaarde zou

vrijwaren en geen storende ingrepen zou toelaten. Het contrast kan eigenlijk niet groter zijn !

De omvang van de beoogde stal is immens en is dus allerminst een aanwinst voor het landschap.

De exploitatie van industriële veeteelt is niet te vergelijken met het vroeger gebruik nl. koeienweiden. De toelating voor niet grondgebonden industriële varkenskweek vormt een storende ingreep die de ecologie van het gebied in gevaar zal brengen en die een activiteit zal teweegbrengen die onverenigbaar is met een gebruik dat in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied mag verwacht worden. De intensieve varkenskwekerij (1.400 varkens) zal immers niet alleen visuele hinder (cfr. R.v.St. Vandenhende nr. 70.184 van 12 december 1997) meebrengen voor verzoekers, maar ook hinder in de vorm van periodiek transport enerzijds van biggen en veevoeder (zie besluit dd. 19.04.2006 p. 9 3 volledige vrachten per week) en anderzijds van mest. Er zal dan ook ontegensprekelijk een geurhinder zijn. De nieuwe inrichting betekent immers een verandering van landschap en aanslag op de ecologie van het gebied, die moeilijk te herstellen zullen zijn (Zie ook R.v.St. Blampain en Godfrin, nr. 104.300, van 4 maart 2002).

De aanslag op de ecologie en landschap enerzijds en de aantasting van het woonklimaat van verzoekers anderzijds noodzaken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de vergunde activiteit dient te worden geschorst om een moeilijk te herstellen nadeel te vermijden (zie ook R.v.St. Vervaecke, nr. 96.810 van 21 juni 2001).

Dat met de verplichte aanleg van een groenscherm - waardoor de nieuwe stal slechts ten dele wordt gebufferd - dat 'alles zou goedmaken' geen rekening kan worden gehouden nu dit een lapmiddel blijkt te zijn om te verbergen wat de overheid zelf als hinderlijk aanziet.

Voorts is het zo dat wanneer een gebouw er eenmaal staat, zelfs met een latere schorsing en vernietiging, dan nog de weg lang en moeilijk is naar een eventueel herstel in de oorspronkelijke staat. De verzoekers zullen moeten kunnen rekenen op de medewerking van de betrokken overheden bij de uitvoering van een annulatiearrest. Deze medewerking verloopt in de praktijk niet gemakkelijk. Bovendien is er een menselijk en financieel probleem : een gebouw doen afbreken dat er reeds staat, van een buur, is een zware opgave.

Beter is het te voorkomen. Dit is zowel in het belang van de verzoekers als van de bouwheer, als de vergunning immers toch niet wettig is verleend";

Overwegende dat het bestreden besluit de oprichting vergunt van een nieuwe varkensstal van 30,20 m op 52,80 m, met een nokhoogte van 4,80 m achter de bestaande bedrijfsgebouwen en afgewerkt met silexbetonplaten en een golfplaten dak, in te planten op circa 100 m van de woning van eerste verzoeker; dat uit de neergelegde plannen en foto's blijkt dat eerste verzoeker van op zijn eigendom een rechtstreeks zicht heeft op de vergunde constructie; dat noch het feit de vergunde stal niet recht tegenover doch schuin tegenover de woning van de eerste verzoeker wordt ingeplant, noch het feit dat zijn woning is omgeven door een haag, aan voormelde vaststelling afbreuk doen; dat de verzoekers op goede gronden aanvoeren dat, eenmaal de vergunde constructie is opgericht, het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat moeilijk te verkrijgen is; dat, gelet op de aard en de omvang van de vergunde constructie, de uiteenzetting van de eerste verzoeker

voldoende concrete en precieze gegevens bevat die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten stedenbouwkundige vergunning een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State; dat er in de huidige stand van het geding geen noodzaak is om te onderzoeken of ook in hoofde van de tweede en de derde verzoeker aan deze voorwaarde is voldaan;

Overwegende dat is voldaan aan de door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te bevelen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Steven DE MAERTELAERE in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 14 september 2006 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende afgifte aan Steven DE MAERTELAERE van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een varkensstal op een perceel gelegen te Sint-Laureins (Watervliet), Mollekot 54, kadastraal bekend sectie B, nrs. 484/c en 485/b.

Artikel 3.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

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

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op acht mei 2007, door :

de H.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	toegevoegd griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

G. SCHEVENEELS. **J. BOVIN.**