

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 173.939 van 9 augustus 2007
in de zaak A. 179.427/X-13.109.**

In zake : Simon VAN DER HEYDEN,
die woonplaats kiest bij
advocaat W. VAN DER GUCHT,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Sint-Denijslaan 201

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de
Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat V. TOLLENAERE,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Koning Albertlaan 128.

tussenkommende partij :

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

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Simon VAN DER HEYDEN op 15 december 2006 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 19 oktober 2006 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening houdende, enerzijds, de inwilliging van het beroep van de gemachtigde ambtenaar tegen de beslissing van 3 maart 2005 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen en, anderzijds, de afgifte van een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan Christel LEUS voor het oprichten van een bedrijfswoning te Oosterzele, Roosbloemstraat 8, op een perceel kadastraal bekend sectie A, nr. 691, “in de mate dat een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning wordt afgegeven”;

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 26 februari 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 9 maart 2007;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat W. VAN DER GUCHT, die verschijnt voor de verzoeker, van advocaat P. DE WILDE, die loco advocaat V. TOLLENAERE 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 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 Christel LEUS met een verzoekschrift van 18 januari 2007 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat Christel LEUS landbouwster is in hoofdberoep en eigenares van het perceel gelegen te Oosterzele, Roosbloemstraat 8, kadastraal bekend sectie A, nr. 691; dat het perceel overeenkomstig het gewestplan Gentse en Kanaalzone, vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 september 1977 in agrarisch gebied is gelegen; dat het landbouwbedrijf van Christel LEUS zich op drie locaties situeert; dat deze worden gebruikt voor akkerbouw, waaronder het perceel nr. 691, alsook voor de teelt van voedergewassen en in de Veldstraat 31 en 38a te Oosterzele voor de uitbating van een rundveebedrijf; dat de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen op 18 februari 1993 aan Christel LEUS de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend voor het bouwen van een aardappelloods op het perceel gelegen te Oosterzele, Roosbloemstraat 8; dat de gemachtigde ambtenaar tegen deze beslissing beroep heeft ingesteld bij de Vlaamse minister van Financiën, Begroting en Ruimtelijke Ordening; dat de Vlaamse minister van Financiën, Begroting en Ruimtelijke Ordening op 5 oktober 1993 het beroep van de gemachtigde ambtenaar heeft verworpen; dat ondermeer de verzoeker een beroep

tot nietigverklaring tegen deze vergunning heeft ingesteld; dat dit beroep tot nietigverklaring werd verworpen bij arrest nr. 172.623 van 22 juni 2007; dat op 1 april 2003 aan Christel LEUS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het uitbreiden van de bestaande aardappelloods met een overdekte staanplaats voor landbouwmachines; dat deze vergunning niet blijkt te zijn aangevochten; dat Christel LEUS op 4 oktober 2000 een eerste aanvraag indient tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een bedrijfswoning op hetzelfde perceel nr. 691; dat de provincieraad van de bestendige deputatie van Oost-Vlaanderen op 26 juli 2001 de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend; dat de Vlaamse minister van Financiën, Begroting en Ruimtelijke Ordening bij beslissing van 15 juli 2002 het beroep van de gemachtigde ambtenaar heeft ingewilligd en de vergunning heeft geweigerd; dat Christel LEUS op 8 juli 2003 een nieuwe aanvraag heeft ingediend voor het oprichten van een bedrijfswoning; dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oosterzele de vergunning overeenkomstig het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar heeft geweigerd; dat Christel LEUS hiertegen geen administratief beroep heeft ingesteld; dat Christel LEUS op 17 juni 2004 nogmaals bij het college van burgemeester en schepenen een aanvraag indient tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een bedrijfswoning op het perceel gelegen te Oosterzele, Roosbloemstraat 8; dat de aanvraag betrekking heeft op de bouw van een bedrijfswoning op ongeveer 25 m van de voorliggende Roosbloemstraat en op ongeveer 42 m vóór de aanwezige aardappelloods; dat de afdeling Land Oost-Vlaanderen op 28 juni 2004 een gunstig advies uitbrengt:

“(…) Het betreft hier een in uitbating zijnd landbouwbedrijf met rundveehouderij en akkerbouw als voornaamste bedrijfsspeculaties. De nieuwbouwloods is in gebruik als aardappelbewaarloods en de aangebouwde luifel wordt aangewend als machineberging. Gelet op de hiervoor omschreven bedrijfssituatie is er uit landbouwkundig oogpunt geen bezwaar tegen het bouwen van een bedrijfswoning(…)”;

dat de afdeling Land Brussel op 29 oktober 2004 een ongunstig advies uitbrengt :

“(…)Na een bijkomend onderzoek wordt een ongunstig advies verstrekt voor de oprichting van een bedrijfswoning om de volgende redenen:

- de bestaande inplanting is gesitueerd in een actief uitgebaat agrarisch gebied met in de omgeving nogal wat verspreide agrarische en residentiële bebouwing
- het agrarisch bedrijf van de aanvrager zou in zijn geheel wel aanzien kunnen worden als een leefbaar bedrijf, doch het bedrijf is verspreid over drie eenheden (Veldstraat 31, Veldstraat 38A en Roosbloemstraat 8c). De rundveehouderij is gelokaliseerd in de Veldstraat, de akkerbouwactiviteit (kweek met verkoop van aardappelen) is gelokaliseerd in de Roosbloemstraat
- een bedrijfswoning kan in de regel pas verantwoord worden voor een leefbaar agrarisch bedrijf en op een volwaardige agrarische bedrijfsinplanting, dit wil

zeggen bij een volwaardig uitgebouwde bedrijfsinfrastructuur die de uitbating van een leefbaar agrarisch bedrijf ter plaatse mogelijk maakt
- het bedrijfsgebouw op het bouwperceel, een loods met luifel, kan binnen de context van het bedrijf van de aanvrager niet aanzien worden als een volwaardige bedrijfsinplanting. Een bedrijfswoning vindt tevens haar verantwoording in de nood aan het nodige toezicht op de bedrijfsactiviteiten; er dient op gewezen te worden dat de hoogste nood aan toezicht uitgaat naar de runderen van het bedrijf die op andere locaties zijn ondergebracht
- een bedrijfswoning zal hier slechts kunnen verantwoord worden nadat op de locatie op welke wijze dan ook een leefbaar agrarisch bedrijf zal zijn uitgebouwd(...)”;

dat tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 juni 2004 tot 22 juli 2004, drie bezwaren werden ingediend, waaronder een door de verzoeker; dat de gemachtigde ambtenaar op 8 december 2004 een ongunstig advies over de aanvraag heeft verstrekt; dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oosterzele op 14 december 2004 de vergunning overeenkomstig het voormelde advies van de gemachtigde ambtenaar heeft geweigerd; dat Christel LEUS op 23 december 2004 tegen dit weigeringsbesluit bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen beroep heeft ingesteld; dat de bestendige deputatie op 3 maart 2005 de vergunning heeft verleend; dat de gemachtigde ambtenaar tegen deze beslissing beroep heeft ingesteld bij de Vlaamse minister van Financiën, Begroting en ruimtelijke Ordening op volgende gronden:

“Het advies van de afdeling Land d.d. 29.10.2004 stelt duidelijk dat een bedrijfswoning in de gegeven omstandigheden niet verantwoord is; er dient eerst een volwaardige landbouwactiviteit met runderteelt in uitbating te zijn, wat hier niet het geval is, een toezichtwoning is (nog) niet verantwoord (noodzakelijk)”;

dat wegens de strijdigheid van het standpunt van de afdeling Land Oost-Vlaanderen met dat van de afdeling Land Brussel een nieuw advies wordt gevraagd aan de intussen bevoegde entiteit “Duurzame Landbouwontwikkeling”; dat deze op 12 juli 2006 in haar advies o.m. stelt :

“Wat de grond van de zaak betreft: een aparte bedrijfswoning in Roosbloemstraat 8c kan slechts verantwoord worden nadat op de locatie een leefbaar agrarisch bedrijf is uitgebouwd. Van een leefbaar agrarisch bedrijf is hier sprake wanneer de drie eenheden globaal beschouwd worden: ruim 20ha bedrijfsareaal (waarvan 5ha aardappelen) en waarvan de huiskavel gelegen is rond de locatie Roosbloemstraat 8c en ongeveer 31 stuks vleesvee”;

dat de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening bij de thans bestreden beslissing van 19 oktober 2006 het beroep van de gemachtigde ambtenaar heeft ingewilligd, de beslissing van 3 maart 2005 van de bestendige

deputatie heeft vernietigd en de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend onder de volgende voorwaarden:

“- de bedrijfswoning op het betreffende perceel in de Roosbloemstraat mag niet herbestemd worden tot zuiver residentieel gebruik en dient zowel in eigendom als in gebruik één landbouwbedrijfszetel te blijven met de andere bedrijfsgebouwen aanwezig op dit perceel;
- de toegangen tot het betreffende perceel dienen beperkt te worden tot één toegang tot de woning via de bestaande toegang tot de loods”;

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 artikel 17, § 3, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State bepaalt dat de vordering tot schorsing een uiteenzetting van de middelen en de feiten dient te bevatten die volgens de indiener ervan het bevelen van de schorsing rechtvaardigen; dat het op het ogenblik van het indienen van het verzoekschrift van toepassing zijnde artikel 8, tweede lid, 5/, van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State bepaalt dat de vordering tot schorsing dient te bevatten “een uiteenzetting van de feiten die kunnen aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte of het aangevochten reglement de eiser een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen”; dat uit deze bepalingen volgt dat verzoekende partij in haar verzoekschrift duidelijk en concreet dient aan te geven waarin precies het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is gelegen dat zij ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit ondergaat of dreigt te ondergaan, en dat met niet in het verzoekschrift tot schorsing opgenomen feiten en verklaringen hieromtrent geen rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat een verzoeker zich in de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet mag beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar concrete en precieze gegevens dient aan te brengen waaruit enerzijds de ernst van het nadeel blijkt dat hij ondergaat of dreigt te ondergaan, hetgeen inhoudt dat hij concrete en precieze aanduidingen moet verschaffen omtrent de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de

aangevochten akte kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt;

Overwegende dat de verzoeker, wat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten stedenbouwkundige vergunning kan berokkenen, uiteenzet wat volgt:

“De onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning berokkent verzoeker onmiskenbaar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

De woning van verzoeker kijkt uit over agrarisch gebied. Tot de bouw van de aardappelloods bestond dit gebied louter uit weilanden en akkerland. Enkel het sporadische geluid van een landbouwvoertuig doorbrak er de stilte. De rust die er heerst, is ook de reden geweest waarom verzoeker hier is komen wonen. Door de bouw van de aardappelloods heeft de omgeving al een deel van haar agrarisch karakter verloren. De bouw van een heuse bedrijfswoning zal deze tendens alleen nog versterken, zodat het agrarische karakter van de omgeving volledig dreigt teloor te gaan. De open ruimte zal onmiskenbaar verder worden aangetast.

Naast de visuele hinder zal de bouw van de bedrijfswoning ongetwijfeld voor een toename van de geluidshinder zorgen. De diverse landbouwvoertuigen waarover de aanvraagster beschikt, zullen ongetwijfeld op het betrokken perceel gestald worden. Gelet op het feit dat de rundveehouderij van de aanvraagster zich op twee andere locaties bevindt, en deze veestapels nood hebben aan regelmatig toezicht, is het heel waarschijnlijk dat er een voortdurend heen en weer gerij zal ontstaan tussen de bedrijfswoning en de diverse andere percelen.

De afgifte van de voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning maakt het de aanvraagster mogelijk onmiddellijk te starten met de bouw van de geplande bedrijfswoning.

Indien de bedrijfswoning wordt opgericht zonder dat rekening wordt gehouden met het door verzoeker afzonderlijk ingediende annulatieberoep, zou de latere vernietiging van de vergunning alléén, het ernstig nadeel niet kunnen herstellen. Daartoe zou de sloping van de nieuw opgerichte bedrijfswoning noodzakelijk zijn.

Hoewel een dergelijke sloping na een annulatiearrest niet uitgesloten is, is ze wel onzeker. De kans is immers groot dat de aanvraagster zal trachten een regularisatievergunning te bekomen. Bovendien zou dergelijke sloping moeten benaarstigd worden door verzoeker als particulier, die uiteraard hiervoor niet over de nodige uitvoeringsmiddelen beschikt.

Zeer waarschijnlijk zou dergelijke sloping slechts na een tamelijk lange procedure kunnen plaatsvinden. De sloping op zich herstelt ook niet het nadeel dat gedurende de periode van het bestaan van de bedrijfswoning zou worden ondergaan.

Dienaangaande wordt verwezen naar de rechtspraak van Uw Raad, waarin werd geoordeeld dat zelfs wanneer de minister als beleidslijn zou hebben aangenomen om in elk geval waarin de afbraak is bevolen door de rechtbank, tot effectieve afbraak over te gaan, niet wegneemt dat het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat voor een particulier moeilijk te verkrijgen is. (...);

Overwegende, wat de aangevoerde visuele hinder betreft, dat de verzoeker enkel stelt dat, tot de bouw van de aardappelloods, het betrokken gebied louter uit weilanden en akkerland bestond, en dat thans ingevolge de bouw van de vergunde bedrijfswoning het agrarische karakter van de omgeving “volledig dreigt teloor te gaan”; dat hij evenwel, naast enkele foto’s waaruit de bestaande toestand op het bouwperceel blijkt, in gebreke blijft aan de hand van concrete gegevens uiteen te zetten waaruit de hinder die hij ingevolge de bouw van de betrokken bedrijfswoning meent te zullen ondergaan, dan wel zal bestaan; dat het louter en alleen stellen dat de woning wordt gebouwd op een onbebouwd perceel waarop men uitzicht heeft, niet volstaat om aan te tonen dat dit voor de verzoeker ook een “ernstig” nadeel meebrengt zoals vereist door voormeld artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Overwegende voorts, wat de aangevoerde geluidshinder betreft, dat het bestreden besluit enkel de oprichting van een bedrijfswoning vergunt; dat het geen vergunning bevat met betrekking tot het stallen van landbouwvoertuigen; dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat op 1 april 2003 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het uitbreiden van de bestaande aardappelloods met een overdekte staanplaats voor landbouwmachines; dat deze vergunning door de verzoeker blijkbaar niet werd aangevochten; dat voorts niet aannemelijk is dat uit het feit dat de rundveehouderij van de tussenkomende partij zich op twee andere locaties bevindt er een dermate druk verkeer zal ontstaan tussen de vergunde woning en deze locaties dat dit voor de verzoeker een ernstige geluidshinder met zich zal meebrengen;

Overwegende dat, zonder te moeten nagaan of de aangevoerde nadelen moeilijk te herstellen van aard zijn, door de verzoeker alleszins niet aannemelijk wordt gemaakt dat het ernstige nadelen zijn zoals vereist door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Overwegende dat niet is voldaan aan één van 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 kunnen bevelen; dat die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Christel LEUS in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

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 negen augustus 2007, door :

de H. J. BOVIN,

Mevr. A. TRUYENS,

wnd. kamervoorzitter, staatsraad,

griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.