

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 177.326 van 28 november 2007
in de zaak A. 185.945/X-13.536.**

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.

tussenkomen 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 20 november 2007 heeft ingediend om bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 11 oktober 2007 van de 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 22 november 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 27 november 2007;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat K. BOUVE die verschijnt voor de verzoekende partij, van bestuurssecretaris A. GLABEKE 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 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;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Rechtspleging

Jozef VERHOFSTEDE heeft met een ter terechtzitting neergelegd verzoekschrift gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

2. Feitenuiteenzetting

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

Hij 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 zijn bedoeling met zijn zoon tot bedrijfssplitsing over te gaan.

Hierover adviseerde de afdeling Land eerder, op 8 augustus 2000, in het kader van een, volgens de tussenkomende 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 tussenkomende 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 een besluit van 21 september 2006 de gevraagde vergunning.

2.5. Dit besluit wordt, op vordering van de huidige verzoeker, door de Raad van State bij uiterst dringende noodzakelijkheid geschorst in zijn tenuitvoerlegging (arrest nr. 170.230, van 19 april 2007).

Met een besluit van 10 mei 2007 trekt de deputatie dat besluit vervolgens in.

2.6. Met het thans bestreden besluit statueert de deputatie op 11 oktober 2007 opnieuw over het beroep van de verzoeker tegen het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 27 maart 2006.

Dit beroep wordt opnieuw ingewilligd. Vervolgens besluit de deputatie dat de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend, “volgens ingediend plan, op voorwaarde dat de loods ingeplant wordt op 20 m van de rechtse perceelsgrens”.

3. Ten gronde

3.1. De grondvoorwaarden

Krachtens artikel 17, §§ 1 en 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid 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. De uiterst dringende noodzakelijkheid

3.2.1. De verzoeker argumenteert de hoogdringendheid als volgt :

“Volgens de rechtspraak van de Raad van State is aan de wettelijke voorwaarde van uiterst dringende noodzakelijkheid voldaan, wanneer de verzoeker voor Uw Raad aannemelijk maakt dat het ‘gewone’ verzoek tot schorsing niet zal volstaan om de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te verhinderen. (...)

Reeds in de voorgaande procedure verwees verzoeker naar de rechtspraak van Uw Raad waarbij uw Raad eveneens aanvaardt 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... (...)

Terzake kan inderdaad 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. Er was op het terrein geen enkele indicatie dat er een volgende vergunning zou zijn verleend.

Niettemin heeft verzoeker omwille van redenen van diligentie zich toch bevraagd bij verweerder. Verzoeker heeft daardoor op 13 november 2007 een afschrift bekomen van de bestreden beslissing en amper enkele dagen later reeds onderhavig vordering ingesteld”.

De verwerende partij betwist de uiterst dringende noodzakelijkheid :

“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 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. (...)

Er wordt niet door concrete en precieze gegevens 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 (...)”.

De tussenkomen partij betwist de dringendheid niet.

3.2.2. Het is aannemelijk 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. Het feit dat dit “eigen (is) aan het gebruikte materiaal dat bij loodsbouw hoort” spreekt die vaststelling geenszins tegen.

Evenmin vermag het feit dat de bedoelde constructie bouwtechnisch gesproken relatief snel kan worden afgebroken aan de hoogdringendheid afbreuk te doen.

Er wordt niet betwist, en het valt ook niet te betwisten, dat de verzoeker met de vereiste diligentie is opgetreden.

De desbetreffende voorwaarde is bijgevolg vervuld.

3.3. Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel

3.3.1.1.

De verzoeker voert dienaangaande het volgende aan :

“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 20 m van de perceelsgrens van verzoeker.

(...)

Zoals blijkt uit stuk 10 wordt de loods op minder dan 50 m gebouwd van de woning van verzoeker. De loods zal worden gebouwd op ongeveer 45 m en zal aan verzoeker alle voordelen van het zicht op het open landschap ontnemen.

Bovendien is de bestreden beslissing een duidelijke aankondiging van een tweede bedrijfswoning ter plaatse. Door de loods wordt immers de mogelijkheid gezien om de open ruimte verder aan te tasten en een vergunning te verlenen voor een tweede bedrijfswoning op hetzelfde perceel.

(...)

De voorgaande nadelen zijn des te ernstiger gezien verzoeker precies het perceel heeft gekocht en de woning zo heeft geconcipieerd om de natuurelementen een maximaal effect te geven in zijn woning. De bouw van het huis werd geconcipieerd naar de omgeving en geïnspireerd door de omgeving, de tuinarchitect van verzoeker had opdracht om de tuin vorm te geven in functie van het mooie en rustige (zicht) op de zuidkant, de zon- en lichtinval kregen alle kansen. De bestreden beslissing doet dit alles teniet met een pennenstreek.

In het arrest van 19 april 2007 oordeelde de Raad van State omtrent het nadeel van verzoeker als volgt:

‘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 hoofd te maken; dat het feit dat de loods ‘een eenvoudige en functionele architecturale stijf 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;’

Deze beoordeling kan niet omzeild worden door als voorwaarde in de nu bestreden beslissing te stellen dat er 14 meter verder van de perceelsgrens moet gebouwd worden. Er kan niet gedaan worden alsof het nadeel van verzoeker daarmee zou zijn opgelost, dat daarmee zijn zicht en zon zou gevrijwaard zijn. De simulatiefoto's van verzoeker zijn ter zake veelzeggend. Het landschap en de leefomgeving van verzoeker wordt door de loods compleet getransformeerd. Er kan niet gedaan worden alsof de loods slechts lichtelijk zou uittornen boven de bomen. Vooreerst zijn in de winter de bomen volledig kaal, bovendien zal de loods - aangenomen dat alle bomen een drietal meter hoog zouden zijn - in de zomer meer dan 4 meter uittornen boven de bomen. Bovendien zal verzoeker sowieso een groter zicht hebben op de loods gezien zijn leefruimten hoger zijn gebouwd dan de begane grond, precies met het oog op een maximaal zicht op de ongerepte omgeving.

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. De verwerende partij repliceert :

“De loods wordt parallel met de weg gebouwd en paalt daardoor met zijn smalste kant, zijnde 12m, op 20m afstand van de perceelsgrens met de grond van verzoeker, op een diepte van 45 m ten opzichte van de weg.

De woning van verzoeker staat op 22m afstand van de weg en op ongeveer 24m van de perceelsgrens. De loods komt dus een eind achter de woning te liggen en de afstand tussen beide bouwwerken is voldoende groot (44m) om te vermijden dat de slagschaduw van de loods de buur hinder bezorgt, ook wanneer de zon laag staat.

(...)

Verder is het feit dat verzoekers woning paalt aan agrarisch gebied geen garantie 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).

In het arrest van 19 april 2007 bevestigde Uw raad dat verzoeker er geen recht op heeft dat het aanpalende gebied onbebouwd blijft, maar dat hij wel er recht op heeft dat de overheid het bouwwerk behoorlijk toetst aan de goede plaatselijke aanleg. Zoals uit de bespreking van het middel blijkt, is dat in de bestreden beslissing gebeurd.

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 (...). In het handhavingscontentieux ligt de afbraak van woningen enorm gevoelig, dat is echter niet het geval met loodsen”.

3.3.1.3. De tussenkomen partij doet in dit verband gelden :

“1. Geen visuele hinder

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

Tussenkommende partij wenst wat deze woning betreft overigens te verwijzen naar het omgevingsplan op het vergunde bouwplan (...). 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 bouwplan proportioneel correct en in overeenstemming met de werkelijkheid weergegeven zodat dient besloten dat verzoekende partij in tussenkomst de vergunningverlenende overheden juist heeft ingelicht.

Het kan dan ook niet worden betwist dat men vanuit de woning met nr. 128 - zelfs bij verplaatsing van de loods met 20 m weg van de rechterperceelsgrens in vergelijking met het bouwplan - 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 tussenkomst verwijst naar de luchtfoto en een uittreksel uit het gewestplan welke zij als stuk bijvoegt.

Daaruit blijkt meteen dat het kadasterplan voorgebracht door verzoekende partij (...) 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. Ook de overzijde van de straat maakt - stedenbouwkundig - deel uit van de omgeving van de bouwplaats.

b. Het zicht vanuit woning nr. 128 geeft uit op de boomgaarden van verzoeker in tussenkomst. 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, a fortiori in agrarische gebieden.

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 de voorziene loods te midden van de bomen wordt ingeplant.

Daar waar uw Raad in de voorgaande procedure tot schorsing bij UDN nog van oordeel was dat de loods kan geacht worden een ernstig nadeel uit te maken, dient ditmaal vastgesteld dat de loods zich conform de huidige bestreden beslissing op ca. 44 meter van de woonkamer van verzoekende partij zal bevinden, of ca. 14 meter verder dan voorzien in de eerste, ingetrokken stedenbouwkundige vergunning.

Anders dan verzoekende partij voorhoudt maakt dit wel degelijk een verschil.

Het feit dat men de loods zal zien vanuit de woonkamer betekent niet ipso facto dat zulks als ernstige visuele hinder dient te worden bestempeld, a fortiori in een door ca. 3 meter hoge bomen gekarakteriseerd boomgaardlandschap.

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

Verzoekende partij in tussenkomst 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.

Een op langere termijn beoogde toestand (exploitatiewoning) kan bezwaarlijk als actuele hinder worden weerhouden”.

3.3.2. Uit de neergelegde foto's en stukken van het dossier blijkt dat de verzoeker vanuit zijn living thans uitkijkt op een landschap waarin geen bouwwerken zichtbaar zijn. Het feit dat hij uitkijkt op boomgaarden met laagstammige fruitbomen doet daaraan uiteraard geen afbreuk.

Het uitzicht vanuit de woonkamer van de verzoeker, op een op vijfenveertig meter van die kamer en 20 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 het hierboven beschreven landschap, maakt, gelet ook op de conceptie van verzoekers woning, een ernstig nadeel in zijnen hoofde uit.

Het feit dat de loods “een eenvoudige en functionele architecturale stijl zal hebben” doet aan die vaststelling geen afbreuk. Er valt ook moeilijk in te zien hoe een loods in een onbebouwd landschap “in harmonie met de omgeving” kan zijn.

De verzoeker heeft er inderdaad geen recht op dat het aanpalend agrarisch gebied onbebouwd blijft. Dit belet evenwel niet dat hij, mits het aanvoeren van een ernstig, respectievelijk gegrond middel, de schorsing, respectievelijk, de vernietiging kan vorderen van een beslissing die een bouwwerk vergunt dat hem een moeilijk te herstellen ernstig nadeel dreigt te berokkenen.

Het feit dat de bedoelde constructie bouwtechnisch gesproken relatief gemakkelijk en snel kan worden afgebroken, verhindert niet dat, na een vernietiging door de Raad van State, het voor een omwonende zeer moeilijk is de effectieve, gedwongen uitvoering van die afbraak te bewerkstelligen. Het aan-gevoerde nadeel is bijgevolg ook moeilijk te herstellen.

Ook aan de tweede schorsingsvoorwaarde is bijgevolg voldaan.

3.4. Een ernstig middel

3.4.1.1. De verzoeker voert in zijn enig middel de schending aan 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 de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de 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;

Hij ontwikkelt het middel als volgt:

“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 verweerder 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 wettigheids-toezicht niet vermag 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:

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 nietodeloos te worden aangesneden. De aanvraag is strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

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

Overwegende dat dient nagegaan worden of de geplande loods verenigbaar is met een goede aanleg van het agrarisch gebied en of het ernstig nadeel tegenover de rechtse buur kan opgeheven worden;

dat de openheid van het agrarisch gebied door de aanwezigheid van de boomgaarden waarvan de bomen gemiddeld 3 meter hoog zijn, veeleer beperkt te noemen is, in tegenstelling tot wat daaromtrent in adviezen bij de aanvraag in eerste aanleg wordt gesteld;

dat door de bouw van de loods te voorzien aan de rand van het perceel, aansluitend bij het woonfint, het gebied dan ook weinig bijkomend aangetast wordt, gezien de aansnijding minimaal is en aansluit bij het woonlint aan beide straatkanten;

dat mits het opleggen van de voorwaarde dat de loods dient ingeplant op 20m van de rechtse perceelsgrens, de afstand tot de villa rechts circa 44m zal bedragen, waardoor de afname van bezonning tot een minimum zal teruggebracht worden en dan nog gedurende een periode in de winter;

dat aldus de loods op voldoende afstand zal komen te staan van de naburige woningen om enerzijds het uitzicht op het open landschap te vrijwaren en anderzijds de lichten en uitzichten conform het Burgerlijk Wetboek te vrijwaren en de bezonning van de naburige woningen niet in het gedrang brengt;

dat de inplanting op 38 meter van de straatzijde, een heel stuk dieper dan de aanpalende woning, er voor zorgt dat de naburige woning niet pal uitkijkt op de plaats waar de top van de loods boven de perelaars komt;

dat dergelijke inplantingsplaats ook mede verantwoord is gelet op de kroonlijst van 5 meter, het compacte volume van de loods en de gebruikte materialen - overwegend niet blinkend donker groene staalplaat waardoor de loods zich inpast in de omgeving;

dat de inplantingsplaats tot slot ook verantwoord is gezien de ligging van de boomgaarden rondom de bouwplaats, wat de exploitatie van dit stuk van het landbouwbedrijf vergemakkelijkt en voor minder verkeersbewegingen op de openbare weg zal zorgen nu een belangrijk deel van het bedrijf niet meer vanuit

de huidige exploitatiezetel, gelegen over het volgende kruispunt, met landbouwmachines bereikt zal moeten worden;

dat waar de gemachtigde ambtenaar in zijn advies aan het college van burgemeester en schepenen voorhoudt dat het agrarisch gebied 'nietodeloos' mag worden aangesneden, dient vastgesteld te worden dat het voorzien van een loods op het betrokken perceel wel degelijk een voor het bedrijf noodzakelijk gebouw is, strekkende tot de vereiste opslag van fruitbakken en fruitteeltmachines in de onmiddellijke omgeving van de 8 ha grote en rondom de betrokken loods gelegen boomgaarden, zodat er geen sprake is van een nodeloos aansnijden;

dat het negatieve advies van de Afdeling Land van 3 november 2005, waarin eveneens sprake is van een nodeloos aansnijden, om dezelfde reden niet kan worden gevolgd en dat het daarin terug te vinden argument inzake de leeftijd van de aanvrager (56jaar oud) geen wettig motief uitmaakt om de voorliggende vergunning te weigeren;

Overwegende dat het aangevraagde bedrijfsgebouw zal worden ingeschakeld in een werkelijk agrarisch bedrijf waarop 2 effectieve bedrijfsleiders actief zijn, met elk een volwaardig beroepsinkomen; en de agrarische bestemming van de gronden voldoende is aangetoond;

dat het gebouw de realisatie van de landbouwbestemming van het agrarisch gebied, gelet op wat voorafgaat, 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;

1/ De beoordeling m.b.t. de openheid van agrarisch gebied en de beoordeling dat het 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 foutief 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, ttz een 45 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 (te) 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 45-tal 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.....en blijkbaar is dit expliciet de bedoeling. Er wordt in het bestreden besluit zelfs reeds geanticipeerd op het bouwen van een nieuwe woning, die geen 'zuiver residentiële bestemming' zou mogen hebben.

Het motief dat de loods een voor het bedrijf noodzakelijk gebouw zou zijn, die zou moeten gebouwd worden in de onmiddellijke omgeving van de 'bedrijfsgronden' is geen motief om een vergunning te verlenen voor het inplanten van de loods in open gebied. Indien de loods noodzakelijk zou zijn is er in de bestreden vergunning niet te lezen waarom de loods niet zou kunnen gebouwd worden bij de bestaande bedrijfszetel.

De loods zou volgens de bestreden beslissing dienen voor de opslag van fruitbakken en fruitteeltmachines. De loods dient dus niet als een tweede bedrijfszetel van waaruit zou kunnen geopereerd worden los van de bestaande bedrijfszetel.

De bewering of het motief dat de boomgaarden rond de bouwplaats gemakkelijker zouden kunnen geëxploiteerd worden en voor minder verkeersbewegingen zouden zorgen lijkt derhalve bijzonder (ver) gezocht. Dit is des te duidelijker indien men weet dat de loods op nauwelijks 200 meter van de bestaande gebouwen wordt ingeplant. Er kan niet staande gehouden worden dat het een noodzaak zou zijn voor een bedrijf om ook een loods te hebben op een kleine 200 meter afstand van de bestaande bedrijfszetel. Die noodzaak wordt in elk geval niet aangetoond noch gemotiveerd. Het bedrijf heeft overigens altijd al geopereerd zonder deze zogenaamde 'noodzaak'.

Er is geen deugdelijk motief te vinden voor de losstaande loods. De enige reden dat deze loods wordt vergund waar ze wordt vergund, is het anticiperen op de bouw van een tweede woning, die geen 'zuiver residentiële bestemming' zou mogen hebben en bijkomende bedrijfsgebouwen. Dergelijk motief ware echter niet deugdelijk zoals verweerder heel goed beseft na het schorsingsarrest van de Raad van State van 19 april 2007. Bovendien had de Afdeling Land reeds ongunstig geoordeeld over een tweede woning in open gebied.

Merkwaardig is eveneens dat verweerder het nu plots heeft over het feit dat de openheid van het gebied veeleer beperkt zou zijn door de aanwezigheid van de bomen ter plaatse. In de vorige vergunning was er nog sprake van een zogenaamde beperkte aantasting van het open gebied. Het feit dat er bomen staan belet echter niet dat het landschap onbebouwd is en dat de bestreden vergunning bebouwing vergund, terwijl deze bebouwing perfect kan aangesloten worden bij de reeds bestaande bebouwing van de bedrijfszetel. Het feit dat er bomen staan kan aldus geen motief zijn om toe te laten te bouwen waar er niet moet gebouwd worden en waar naar goede ruimtelijke ordening niet hoeft en kan gebouwd worden.

2/ Geen beoordeling in concreto van de omgeving - een toekomstige splitsing van (het) 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 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 vorige vergunning werd daarop slechts geantwoord door verwijzing naar de bedoeling 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 kon ingezien worden hoe de 'bedoeling' van een splitsing van het bedrijf een wettig argument kon 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.

Zoals te lezen staat in het ongunstig advies van de Afdeling Land dd. 8 augustus 2000 is er naar uitbating, organisatie en fysische situatie bekeken een eenheid, waarbij er maar één bedrijfswoning kan toegestaan worden voor het noodzakelijk toezicht. Dit betekent dat twee bedrijfszetels voor deze eenheid zelfs niet zou kunnen verantwoord worden.

Er kon 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.

Zoals blijkt uit de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen heeft de Afdeling Land overigens ook anno 2006 negatief geadviseerd over een tweede bedrijfszetel. Dit advies werd in de inmiddels ingetrokken vergunning niet gevolgd terwijl het nochtans richtinggevend is voor de vergunningsverlenende overheid.

In de omzendbrief van 8 juli 1997 (B.S. 23/08/1997)- omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen staat inderdaad het volgende:

Bij de beoordeling van de bouwaanvragen komen verschillende aspecten aan de orde. Het inhoudelijke-landbouwkundige aspect is vaak buiten de appreciatiemogelijkheden van de gemachtigde ambtenaar gelegen. Het advies van de administratie bevoegd voor landbouw is richtinggevend voor de beoordeling van dit inhoudelijke landbouwkundige aspect. Zoals voor elke formele motivering van een besluit over een vergunningsaanvraag geldt, volstaat het niet om de motivering te beperken tot een loutere verwijzing naar het advies van deze administratie. Naast de gegevens van landbouwkundige aard dient immers ook rekening gehouden met planologische beschouwingen en stedenbouwkundige bepalingen.

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.

In feite is de tweede bedrijfszetel nog steeds het verdoken motief van de nu bestreden vergunning. Nog steeds is in de bestreden vergunning sprake van een splitsing van de bedrijfszetel, van het bouwen in een latere fase van een bedrijfswoning en zelfs:

'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'

Het is dus duidelijk dat met de huidige vergunning nog steeds geanticipeerd wordt op het indienen van een volgende vergunning voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning.

Verweerder poogt dit motief nu verdoken te houden door op een nieuwe wijze voorbij te gaan aan de ongunstige adviezen nopens hetgeen verweerder toch vergunt. Zo wordt gesteld dat er geen sprake zou zijn van nodeloos aansnijden van agrarisch gebied omdat de loods zou noodzakelijk zijn. Zoals

reeds gesteld is het motief dat de loods een voor het bedrijf noodzakelijk gebouw zou zijn, die zou moeten gebouwd worden in de onmiddellijke omgeving van de 'bedrijfsgronden', geen motief om een vergunning te verlenen voor het inplanten van de loods in open gebied.

Dat verweerder niet bijzonder consequent is wat het verdoken motief betreft, blijkt uit het feit dat ze het ongunstig advies van de Afdeling Land eveneens weerlegt in de bestreden beslissing. Nochtans had dit advies slechts betrekking op de splitsing van de bedrijfszetel, hetgeen volgens de Afdeling Land niet toelaatbaar was. Ze weerlegt het motief op dezelfde wijze, tzt volgens verweerder zou de loods noodzakelijk zijn voor het bedrijf. Ze stelt bovendien dat de leeftijd van de aanvrager geen wettig motief zou zijn om de vergunning te weigeren. Dit motief betreft echter opnieuw de splitsing van de bedrijfszetel. Verweerder stelt ook nog uitdrukkelijk dat het bedrijfsgebouw zal worden ingeschakeld in een bedrijf met twee bedrijfsleiders, met elke een volwaardig beroepsinkomen. Ook dit motief heeft betrekking op de splitsing van het bedrijf.

Bovendien kan worden herhaald wat verzoeker reeds aanhaalde onder de feitenuitzetting:

De motivering van de bestreden beslissing is gelijkaardig, behalve dat nu plots sprake is:

- van een aanzienlijke omvang van de villa van verzoeker, terwijl niet kan ingezien worden hoe dit relevant kan zijn;
- van een lint open bebouwingen aan de overkant van de provincieweg, terwijl dit niet de 'omgeving' betreft van de bouwplaats,
- van honderden laagstammige perenbomen met een gemiddelde hoogte van ca. 3 meter, terwijl evenmin kan ingezien worden hoe dit relevant kan zijn om bebouwing toe te laten en terwijl de bomen hoogstens 2 meter hoog zijn;

Bovendien, ontkent verweerder zijn eigen vorige motivering. Waar de loods voorheen als een minimale aantasting van de openheid van agrarisch gebied werd gekwalificeerd, wordt die openheid nu ontkend. Er wordt gesteld dat die openheid veeleer beperkt te noemen is door de bomen.

Bovendien, wordt nu enerzijds gesteld dat het gebied weinig aangetast wordt door de bouw van de loods aan de rand van het perceel, aansluitend bij het woonlint, terwijl tegelijkertijd als voorwaarde gesteld wordt dat de loods niet kan gebouwd worden aan de rand van het perceel, maar op een afstand van 20 meter van de rand van het perceel.

De nu bestreden beslissing komt er op neer dat verweerder opnieuw een stedenbouwkundige vergunning verleent, maar als voorwaarde stelt dat ze 14 meter verder moet gebouwd worden van de perceelsgrens met verzoeker.

Het is bijzonder duidelijk dat de bestreden beslissing een eerste fase van bebouwing is van dit nog onbebouwd gedeelte agrarisch gebied. Het is duidelijk de bedoeling om de nu voorziene loods in een volgende fase aan te grijpen voor een verdere aantasting van het onbebouwd agrarisch gebied. Dit is in feite bijzonder goed te lezen in de bestreden beslissing, waar sprake is van de tweede bedrijfszetel. De bedoeling is dus te beginnen met de oprichting van een loods - die in functie van de huidige bedrijfszetel op een compleet onlogische plaats wordt gebouwd - deze reeds gedane aantasting zal vervolgens worden aangegrepen voor het oprichten van een woning, met vervolgens nog nieuwe gebouwen voor deze tweede bedrijfszetel,

Dat dit in feite de realiteit is en dat de motivering van het bestreden besluit naar zogenaamde 'beperkt aansnijden' van het gebied, pure

zinsbegoocheling is, blijkt inderdaad uit volgende veelzeggende passage: 'dat de eventueel later op te richten woning onder geen beding een zuiver residentiële bestemming kan worden gegeven, los van elke exploitatie van een landbouwbedrijf'.

Hoe kan redelijkerwijs gemotiveerd worden dat een loods vergunbaar is omdat ze naar omvang zogenaamd slechts beperkt is en zogenaamd maar een beperkte aansnijding van het open gebied, terwijl men met de bestreden beslissing heel duidelijk anticipeert om nog veel meer bebouwing. In realiteit is de loods de eerste fase van de intentie om het open gebied steeds verder aan te snijden.

Bovendien wordt in het bestreden besluit de 'omgeving' ook nog foutief beoordeeld op volgende wijze. Er wordt immers verwezen naar de overkant van de provincieweg, die gekenmerkt zou zijn door een lint open bebouwingen tot ver voorbij de voorziene inplantingsplaats van de loods. Verweerder wil daarmee blijkbaar aangeven dat de 'omgeving' reeds zou aangetast zijn. De overkant van de provincieweg maakt echter niet de omgeving uit van bouwplaats van het vergunde. Dat aan de overkant zou gebouwd zijn, belet niet dat de omgeving aan de zijde van de bouwplaats een open, onbebouwde omgeving betreft.

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

3/ De beoordeling van het nadeel van verzoeker is foutief.

Voor verzoeker is er weinig verschil naar bezonning bij vergelijking van de vorige ingetrokken vergunning en de nu bestreden vergunning, zoals duidelijk blijkt uit stuk 10. De voornaamste ruimten van de woning blijven de winterzon missen.

Ook naar vergezicht en uitzicht maakt de 20 meter-afstand geen essentieel verschil naar nadeel. Ook dit blijkt duidelijk uit de simulatiefoto's (...);

Verzoeker kijkt door het concept van zijn woning wél pal op de loods, in tegenstelling tot het motief daaromtrent in de bestreden beslissing.

De verwijzing naar 'uitzichten op het eigendom van de nabuur' (art. 675 tot 680bis B.W.) is niet relevant. Deze bepalingen dwingen tot het respecteren van een afstand van 1,90 meter bij rechtstreekse zichten (venster of terras) op de nabuur en 0,90 meter bij een zijdelings zicht. Verzoeker ziet niet in hoe deze bepalingen kunnen relevant zijn bij het vergunnen van een loods in agrarisch gebied.

De kroonlijst van 5 meter staat voor de nokhoogte van 6,7 meter, hetgeen wordt veronachtzaamd in de bestreden beslissing. Het zogenaamde compacte volume van de loods staat in werkelijkheid voor een volume van 12 m en 24 m, met een hoogte van 6,7 meter.

De gebruikte materialen en kleur nemen niet weg dat verzoeker zal uitkijken op een grote massa bebouwing.

Verzoeker verwijst dan ook naar de beoordeling van het enig middel door Uw Raad in Uw Arrest nr. 170.260 (lees: nr 170.230) dd. 19 april 2007 (...).

3.4.1.2. De verwerende partij repliceert :

"Als enig middel voert verzoeker de schending aan van artikel 43, §2, eerste lid van het gecoörd. Decreet ruimtelijke ordening, schending van artikel 19, laatste lid van het KB van 28 december 1972, schending van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende inrichting en toepassing van de ontwerp-gewest-plannen en gewestplannen, schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, van het beginsel dat elke administratieve rechtshandeling dient gedragen te worden

door in feite en in rechte aanvaardbare motieven, schending van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en schending van het redelijkheidsbeginsel.

Verzoeker stelt dat de beoordeling mbt de openheid van agrarisch gebied en de beoordeling dat het gebied niet wordt aangetast foutief is.

Vooreerst dient onderstreept te worden dat het kwestieuze perceel gelegen is in agrarisch gebied en dat er geen betwisting over bestaat dat de aanvraag in overeenstemming is met die bestemming. Daarnaast moet ook onderzocht worden of de aanvraag in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening. Dat is volgens verzoeker niet het geval.

Artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening geeft een kader voor wat onder goede ruimtelijke ordening begrepen moet worden: 'De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit'.

In casu heeft de Deputatie een afweging gemaakt tussen de bestemming van het perceel, het open karakter van het gebied, de mogelijke hinder inzake bezonning en uitzicht voor verzoeker, de noodzaak van het gebouw voor de aldaar gevestigde activiteit, en de mobiliteit.

De Deputatie heeft op deze wijze een beoordeling gemaakt waarbij gestreefd wordt naar ruimtelijke kwaliteit in de zin van voornoemd artikel.

Wat de openheid van het agrarisch gebied betreft, wordt vastgesteld dat het betrokken perceel en het omliggende gebied volledig beplant is met bomen van gemiddeld 3m hoog, waardoor terecht gesteld wordt dat de openheid eerder beperkt is. Het bouwperceel sluit aan bij een bestaand bouwlint en de overzijde van de straat wordt gekenmerkt door een lint, open bebouwingen.

Het agrarisch gebied waarin de werken worden opgetrokken is geen landschappelijk of anderszins waardevol agrarisch gebied volgens het gewestplan. De verwijzing 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) 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) waarlangs o.a. de huidige bedrijfszetel van de heer Verhofstede ligt (...). 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 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.

Pas al 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.

Globaal bekeken is er dan ook geen sprake van een onverantwoorde aantasting van een open gebied. Het besluit stelt terecht dat 'door de bouw van

de loods te voorzien aan de rand van het perceel, aansluitend bij het woonlint, het gebied dan ook weinig bijkomend aangetast wordt, gezien de aansnijding minimaal is en aansluit bij het woonlint aan beide straatkanten'.

Wat de mogelijke persoonlijke hinder voor verzoeker betreft, wordt de hinder tot een minimum beperkt door als voorwaarde op te leggen dat de loods op 20m van de rechtse perceelsgrens dient ingeplant te worden, waardoor de afname van bezonning tot een minimum zal teruggebracht worden en dan nog gedurende een periode in de winter.

Voort wordt aangehaald dat de inplanting op 38 meter van de straatzijde, een heel stuk dieper dan de aanpalende woning, er voor zorgt dat de naburige woning niet pal uitkijkt op de plaats waar de top van de loods boven de perelaars komt.

Er wordt rekening gehouden met de beperkte hoogte van de loods en de aangepaste materialen, waardoor de loods geen bovenmatige hinder met zich meebrengt wat het uitzicht betreft.

Verder gaat het bestreden besluit ook in op de belangen van de eigenaar van het perceel. Er wordt vastgesteld dat het gebouw strekt tot de vereiste opslag van fruitbakken en fruitteeltmachines in de onmiddellijke omgeving van de 8 ha grote en rondom de betrokken loods gelegen boomgaarden, zodat er geen sprake is van eenodeloos aansnijden. De inplantingsplaats vergemakkelijkt de exploitatie van het landbouwbedrijf.

Voorts wordt vastgesteld dat het aantal verkeersbewegingen van landbouw-machines over de openbare weg zal afnemen.

Op basis van deze vaststellingen kon de Deputatie in redelijkheid tot de conclusie komen dat de aangevraagde werken vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundige oogpunt aanvaardbaar zijn.

Het is begrijpelijk dat verzoeker graag het gebied naast zijn woning op geen enkele wijze bebouwd wil zien. Niettemin dient de vergunningverlenende overheid op te treden in functie van het algemeen belang en alle ruimtelijke aanspraken tegenover elkaar af te wegen. Het perceel is bestemd voor agrarische activiteiten en het gebied wordt slechts minimaal aangesneden en op een ruimtelijk verantwoorde manier, zoals afdoende uit de motivering van het besluit blijkt.

Verzoeker haalt ook aan dat een eventuele toekomstige splitsing van het bedrijf geen motief kan zijn. Zoals blijkt uit de bespreking hierboven, is dit motief, voor zover al aanwezig, zeker geen noodzakelijk motief. De bestreden beslissing wordt voldoende geschraagd door de hierboven aangehaalde afweging van de verschillende ruimtelijke aspecten. Bovendien zegt de vaststelling dat het gaat om een bedrijf met twee bedrijfsleiders met elk een volwaardig beroepsinkomen, ook iets over de omvang van het bedrijf en de noodzaak van een bijkomende loods.

Verzoeker beweert dat de Deputatie haar eigen vorige motivering ontkent. De vorige beslissing werd ingetrokken en dient dus als onbestaande beschouwd te worden, maar niettemin is er hier geen sprake van enige ontkenning. Gelet op de afwezigheid van bebouwing, is er effectief sprake van een open gebied, maar tegelijkertijd moet het open uitzicht gerelativeerd worden door de aanwezigheid van de boomgaard.

Verzoeker meent ook dat ten onrechte de bebouwing aan de overzijde van de straat aangehaald wordt. Die bebouwing is voor verzoeker zelf inderdaad weinig relevant, maar niettemin van belang om een juist beeld te krijgen van de totale omgeving van het perceel en een verantwoorde beslissing te nemen.

Verzoeker stelt bovendien dat zijn nadeel foutief beoordeeld werd.

Het is zeer onwaarschijnlijk, dat een loods met kroonlijsthoogte van 5 meter, over een afstand van 44 meter, schaduw over de woning van verzoeker zal werpen, zelfs indien de zon heel laag staat.

Het is niet gebruikelijk om rekening te houden met de nokhoogte, aangezien die hoogte slechts in het midden van het gebouw bereikt wordt”.

3.4.1.3. De tussenkomen partij stelt in dit verband :

“A. Correcte beoordeling van de openheid van het agrarisch gebied.

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 geheel 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.

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. Ook dit aspect maakt deel uit van de omgeving.

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 aansluitend op het bestaand bebouwingslint doch voldoende afstand houdend van naburig perceel). Het redelijkheidsbeginsel verzet zich overigens tegen de cascade-redenering van verzoekende partij.

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

Ditmaal beperkt de deputatie zich niet tot een pure beschrijving van de omgeving; thans wordt het bouwwerk wel degelijk getoetst aan die omgeving, wordt aandacht besteed aan de weerslag van het bouwwerk op (de woning op) het aanpalende perceel.

De deputatie weerhoudt terecht dat de openheid van het agrarisch gebied door de aanwezigheid van de boomgaarden waarvan de bomen gemiddeld 3 meter hoog zijn, veeleer beperkt te noemen is.

Inderdaad het agrarisch gebied mag dan wel stedenbouwkundige ongerept zijn want onbebouwd, de openheid ervan is evident minder groot (en derhalve veeleer beperkt te noemen) dan bij een weide of veld.

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, doch op voldoende afstand verwijderd van de aanpalende woning, te weten ca. 45 meter.

Tevens weerlegt de verwerende partij op afdoende wijze het oordeel van de (destijds zogeheten) gemachtigde ambtenaar dat het agrarisch gebied nietodeloos wordt aangesneden door te wijzen op de exploitatievoordelen (directe opslag) en voordelen qua (afnemende) verkeersbewegingen door landbouwvoertuigen.

Dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geen beroep instelde tegen de thans bestreden beslissing geeft aan dat het superviserende bestuur zich kan vinden in de motivering van de bestreden beslissing waarbij de loods verder weg van het bestaande woonlint wordt voorzien.

Derhalve is de verleende vergunning wettig.

Dit onderdeel van het middel faalt dan ook naar recht.

B. toekomstige splitsing : geen wettig motief

Verzoekende partij stelt dat (in) de bestreden beslissing nog steeds zou geanticipeerd worden op het indienen van een volgende vergunning voor het bouwen van een tweede bedrijfszetel.

Volgens verzoekende partij poogt de deputatie dit motief thans ‘verdoken’ (...) te houden door op een nieuwe wijze voorbij te gaan aan de ongunstige adviezen nopens het geen verweerder toch vergunt.

Uw Raad stelde in haar arrest van 19 april 2007 inzake dat ‘de wettigheid van een vergunning moet worden beoordeeld in functie van het voorwerp van die vergunning’ en ‘dat de toekomstige bedrijfsplannen vreemd zijn aan de wettigheid van de bestreden vergunning’.

De leeftijd van verzoekende partij in tussenkomst (vader VERHOFSTEDE) en het feit dat de loods een voor het bedrijf noodzakelijk gebouw is, zijn overigens geen motieven betreffende de toekomstige splitsing van de bedrijfszetel.

Het feit dat voormelde aspecten worden vermeld in de vergunning maken haar niet ipso facto onwettig vermits de wettigheid dient beoordeeld te worden in functie van het voorwerp van de vergunning, i.e. een alleenstaande tuinbouwloods.

Dit onderdeel faalt derhalve eveneens naar recht.

C. beoordeling van het nadeel van verzoeker is niet foutief

De verwijzing naar de artikelen 675 tot 680bis B.W. is weliswaar niet meteen relevant inzake, maar vormt zonneklaar niet het enige motief tot beoordeling van het gebeurlijke nadeel van verzoekende partij.

In de bestreden beslissing wordt m.n. overwogen dat

‘mits het opleggen van de voorwaarde dat de loods dient ingeplant op 20 m van de rechtse perceelsgrens, de afstand tot de villa rechts circa 44 m zal bedragen, waardoor de afname van bezonning tot een minimum zal teruggebracht worden en dan nog gedurende een periode in de winter;

dat aldus de loods op voldoende afstand zal komen te staan van de naburige woningen om enerzijds het uitzicht op het open landschap te verzekeren (...) en de bezonning van de naburige woningen niet in het gedrang breng; dat de inplanting op 38 meter van de straatzijde, een heel stuk dieper dan de aanpalende woning, er voor zorgt dat de naburige woning niet pal uitkijkt op de plaats waar de top van de loods boven de perelaars komt;

dat dergelijke inplantingsplaats ook mede verantwoord is gelet op de kroonlijst van 5 meter, het compacte volume van de loods en de gebruikte materialen - overwegend niet blinkend donder groene staatplaat waardoor de loods inpast in de omgeving.’

Afgezien van het feit dat de simulaties waarnaar verzoekende partij andermaal verwijst, geen bewijswaarde kunnen worden toegedicht - want niet correct op vlak van inplanting t.a.v. de straat (38 m i.p.v. 30 m) (...) - dient vastgesteld dat de motivering omtrent het nadeel voor de aanpalende villa omstandig en afdoend is.

De verwijzing naar de kroonlijst is geenszins zonder belang, gezien het volume van de loods rekening houdend met het zadeldak met geringe hellingsgraad, voornamelijk gevormd door het volume tot de kroonlijst”.

3.4.2.1. Om de ernst van het in casu aangevoerde middel te kunnen beoordelen moet de Raad van State uiteraard eerst onderzoeken wat de precieze inhoud is van het bestreden besluit.

Op de eerste plaats dient te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing het administratief beroep tegen het besluit van 27 maart 2006 van het college van burgemeester en schepenen, dat de vergunning weigerde op grond van het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar, inwilligt, en vervolgens de stedenbouwkundige vergunning verleent “volgens ingediend plan”. Hiermee wordt klaarblijkelijk het initieel ingediende plan bedoeld.

Daaraan wordt echter als “voorwaarde” toegevoegd dat de loods “ingeplant wordt op 20 m van de rechtse perceelsgrens”.

Hoewel een en ander niet wordt ingeroepen door de verzoeker, kan de Raad van State, bij het analyseren van de inhoud van wat vergund werd, niet naast twee prima facie onmiddellijk in het oog springende vaststellingen kijken.

3.4.2.2. Vooreerst is het bestreden besluit intern tegenstrijdig wat het beschikkend gedeelte betreft, waar het, enerzijds, de vergunning verleent “volgens ingediend plan”, en, anderzijds, een van het “ingediend plan” verschillende inplanting als “voorwaarde” oplegt.

Bovendien is de voorwaarde dat de loods ingeplant wordt “op 20 m van de rechtse perceelsgrens” zeer vaag, bij gebrek aan een nieuw inplantingsplan.

3.4.2.3. Vervolgens dient vastgesteld dat, indien een en ander moet en kan begrepen worden als een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot een andere inplantingsplaats -volgens het vorig deputatiebesluit d.d. 21.9.2006 moest de loods worden ingeplant op 6 meter van de rechtse perceelsgrens- en dit klaarblijkelijk om tegemoet te komen aan het ernstig bevinden door de Raad van State in zijn schorsingsarrest nr. 170.230 van het ook te dezen aangevoerde middel, prima facie alleen kan worden besloten dat de deputatie een vergunning heeft verleend die op essentiële punten afwijkt van de aanvraag die bij het college van burgemeester en schepenen werd ingediend.

Alsdan werden het indienen van een nieuwe aanvraag, die, op grond van artikel 43, § 1 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, aan het voorafgaand eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar moest worden onderworpen, en derhalve ook deze adviesverplichting, omzeild. Ook de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen werd miskend.

Het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar wordt precies door de decreetgever opgelegd om de aanvraag onder meer op deskundige wijze te toetsen aan de vereisten van een goede plaatselijke aanleg. Van de beslissende overheden is het decretaal ter zake bevoegd gemaakte college van burgemeester en schepenen uiteraard de eerst aangewezen instantie om dergelijke toetsing van een aanvraag betreffende een bouwwerk op het grondgebied van de gemeente uit te voeren. Dit advies en deze beslissing zijn dan ook onontbeerlijk om de Raad van State toe te laten de wettigheid van het bestreden besluit, uit het perspectief van het door de verzoeker aangevoerde middel, te beoordelen, ook al heeft het administratief beroep een devolutief karakter.

Dit alles klemmt des te meer, nu de gemachtigde ambtenaar over de initieel ingediende aanvraag een ongunstig advies had uitgebracht.

3.4.2.4. Uit het voorgaande moet prima facie worden besloten dat het voorwerp van het bestreden besluit dermate onduidelijk is, en de administratieve procedure dermate werd miskend, dat de Raad van State in de onmogelijkheid is zijn wettigheidscontrole, dat noodzakelijkerwijs met het geformuleerde middel gepaard moet gaan, uit te oefenen.

Het middel is alleen al om die redenen ernstig.

3.4.2.5. De Raad van State komt dan ook thans niet toe aan de vraag of het, gelet op de grote oppervlakte van de bedrijfsterreinen, met de vereisten van een goede plaatselijke aanleg verenigbaar en redelijk is om de bedoelde loods, in een onaangetast agrarisch gebied, op circa 80 meter van de bestaande bedrijfszetel, en amper 20 meter van de grens met het perceel van de verzoeker, gelegen in woongebied, weze het met landelijk karakter, in te planten.

3.4.2.6. Ook de derde schorsingsvoorwaarde is vervuld.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

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 11 oktober 2007 van de 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.

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 achtentwintig november 2007, door :

de H.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.