

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 192.098 van 31 maart 2009
in de zaak A. 134.305/X-11.338.**

In zake : Erik DHONDT,
wonende te 8680 KOEKELARE,
Belhuttebaan 69

tegen :

1. de gemeente KOEKELARE,
die woonplaats kiest bij
advocaat K. VANLERBERGHE,
kantoor houdende te 8600 DIKSMUIDE,
Woumenweg 109,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat Y. FRANÇOIS,
kantoor houdende te 8790 WAREGEM,
Eertbruggestraat 10.

DE RAAD VAN STATE, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Erik DHONT op 19 maart 2003 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van :

1. het besluit van 13 januari 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koekelare houdende toekenning van een stedenbouwkundige vergunning aan de heer G. OSSAER tot het bouwen van een vervangingslandbouwloods-stal na afbraak loods-stal, op een terrein aan de Belhuttebaan te Koekelare, kadastraal bekend sectie C, nrs. 1257, 1258/a, 1270/f, deel van 1270/g, 1273/r en 1276/l;
2. het besluit van 13 januari 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koekelare houdende toekenning van een regularisatievergunning aan Raf OSSAER en Magda SPRIET tot het verbeteren van een bestaande verharde toegangsweg op een terrein aan de Belhuttebaan te Koekelare, kadastraal bekend sectie C, nrs. 1257, 1258/a, 1270/f, 1270/g, 1273/l en 1273/r;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. VAN MINGEROET;

Gelet op de beschikking van 1 maart 2006 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien de laatste memorie van de eerste verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 8 januari 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 30 januari 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad J. CLEMENT;

Gehoord de opmerkingen van advocaat K. VANHOLLEBEKE, die loco advocaat K. VANLERBERGHE verschijnt voor de eerste verwerende partij, van advocaat E. BAILLIEN, die loco advocaat Y. FRANÇOIS verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. VAN MINGEROET;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Feiten

1.1. Op 4 maart 2002 (datum van het ontvangstbewijs) dient Raf OSSAER bij het gemeentebestuur van Koekelare een regularisatieaanvraag in “tot het verbeteren van een bestaande verharde toegangsweg” op een terrein gelegen te Koekelare, Belhuttebaan, kadastraal bekend sectie C, nrs. 1257, 1258/a, 1270/f, 1270/g, 1273/l en 1273/r.

1.2. Op 16 augustus 2002 (datum van het ontvangstbewijs) dient Geert OSSAER bij het gemeentebestuur van Koekelare een aanvraag in tot “het bouwen van een vervangingslandbouwloods-stal na afbreken bestaande loods-stal + bouwen

voorlopige inbouwwoonst + heraanleg toegangsweg met bijhorende erfverharding” op een terrein gelegen te Koekelare, Belhuttebaan, kadastraal bekend sectie C, nrs. 1257, 1258/a, 1270/f, deel van 1270/g, 1273/r en 1276/l .

1.3. Het terrein is overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 5 februari 1979 vastgestelde gewestplan Diksmuide-Torhout, hoofdzakelijk gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De eerste 40m is gelegen in woonuitbreidingsgebied.

Het is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

1.4. De verzoeker is eigenaar en bewoner van een perceel aan de Belhuttebaan nr. 69, kadastraal bekend sectie C nr. 1268/x, dat paalt aan het voornoemde terrein.

1.5. Over de regularisatieaanvraag van Raf OSSAER verleent de Afdeling Land op 8 april 2002 een voorwaardelijk gunstig advies. Zij verwijst voor dit advies naar haar eerder advies van 18 februari 2002 omtrent een eerdere aanvraag tot het “bouwen van een landbouwloods met inbouwwoning en slopen loods” waarin ze een voorwaardelijk gunstig advies verleent ten aanzien van de loods en ook de woning gunstig adviseert, eens er een leefbaar agrarisch bedrijf uitgebouwd is.

1.6. Op 22 april 2002 tekent de verzoeker bezwaar aan tegen de regularisatieaanvraag van Raf OSSAER, nadat het openbaar onderzoek reeds afgelopen was.

1.7. Op 23 december 2002 verleent de gemachtigde ambtenaar een gunstig advies betreffende de regularisatieaanvraag van Raf OSSAER, waarin onder meer het volgende gesteld wordt:

“HISTORIEK

Op 08/10/2001 werd door ons bestuur een gunstig advies verleend inzake de aanvraag tot stedenbouwkundig attest nr/ 2 voor het bouwen van een landbouwloods met inbouwwoning.

Op 01/02/02 werd PV opgesteld voor het opbreken en verbreden van een bestaande toegangsweg zonder de vereiste stedenbouwkundige vergunning. De stillegging van de werken werd op 13/02/02 bekrachtigd door de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur.

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De aanvraag betreft de regularisatie van de verbetering van een bestaande verharde toegangsweg. Deze weg is zo'n 60m lang en loopt van de Belhuttebaan tot een bestaande landbouwloods, de eerste 40m is bestemd als woonuitbreidingsgebied, het achterliggende gebied is bestemd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De verharding werd uitgevoerd in grind op steenblokken, het peil komt overeen met het omgevingspeil.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Gelet dat geen bezwaren werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Gelet dat er een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag werd ingediend voor (de) vervangingslandbouwloods met inbouwwoning en dat in het kader van deze aanvraag reeds een gunstig advies werd verstrekt voor een stedenbouwkundig attest nr/2.

Gelet dat de bestaande weg deels werd verlegd en werd verbreed tot een breedte van 5m.

Gelet dat een groenzone voorzien is parallel met de weg.

Gelet dat de weg gedeeltelijk in een woonuitbreidingsgebied is gelegen, dat het echter een restperceel betreft en daarom de toekomstige aanleg van het gebied geenszins in het gedrang komt door de aanleg van de weg, temeer daar het achterliggend gebied een agrarische bestemming heeft.

ALGEMENE CONCLUSIE

De aanvraag is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving”.

1.8. Op 13 januari 2003 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koekelare aan Raf OSSAER en Magda SPRIET de gevraagde regularisatievergunning. De vergunning wordt gemotiveerd door uitdrukkelijk de motivering in het advies van de gemachtigde ambtenaar (nr. 1.7) over te nemen. Dit is het tweede bestreden besluit.

1.9. Op 17 september 2002 verleent de afdeling Land een voorwaardelijk gunstig advies over de aanvraag van Geert OSSAER, waarin wordt opgemerkt dat “de voorste helft van het perceel deels in woongebied en deels in woonuitbreidingsgebied is gesitueerd”, wat “niet zomaar vanzelfsprekend” is. Toch wordt een gunstig advies verleend, want “het betreffend woonuitbreidingsgebied (is) bijna volledig aangesneden (...) door bebouwing”.

1.10. Op 19 september 2002, tijdens het openbaar onderzoek over de bouwaanvraag van Geert OSSAER dat loopt van 23 augustus tot 23 september 2002, dient de verzoeker bij het gemeentebestuur van Koekelare een bezwaar in.

1.11. Op 28 oktober 2002 verwerpt het college het bezwaar van de verzoeker.

1.12. Op 23 december 2002 verleent de gemachtigde ambtenaar een voorwaardelijk gunstig advies aangaande de aanvraag van Geert OSSAER. Aangezien de heraanleg van de toegangsweg het voorwerp is van een afzonderlijke aanvraag, wordt die geweerd uit het advies. Ook de inbouwwoonst wordt geweerd. Omtrent het bezwaar van de verzoeker stelt het advies het volgende:

“Evaluatie bezwaren

De volgende bezwaren werden ingediend door de burens die wonen op perceel 1268x (zonevreemde woning in tweede bouwlijn).

- De bestaande loods betreft geen actueel officieel bestaande loods; het betreft een schuilhok voor dieren dat zonder vergunning werd uitgebreid. Het betreft daarom een totaal nieuwe landbouwinplanting en niet het vervangen van de bestaande landbouwloods.

- Er is geen bestaande landbouwactiviteit.

Deze stellingen zijn correct, de aanvraag betreft een nieuwe landbouwinplanting, in functie van de uitbouw van een landbouwbedrijf door een jonge bedrijfsleider.

- De opgemaakte rentabiliteitsbegroting is louter hypothetisch en deels gebaseerd op niet gecontroleerde gegevens (beschikbare oppervlakte en bodemtextuur)

- De oppervlakte van de aangevraagde loods lijkt buiten proportie te zijn in vergelijking met de hypothetisch geplande landbouwactiviteit.

De opgemaakte rentabiliteitsbegroting is inderdaad hypothetisch. Volgens het meest recente advies van afdeling Land is de overschakeling naar groenteteelt echter aan de gang.

Er wordt geopteerd voor het bouwen van een ruime loods welke voldoet aan de hedendaagse normen teneinde in de toekomst niet geconfronteerd te worden met een noodzakelijke uitbreiding wegens plaatsgebrek.

- Vermoeden dat het loodscomplex ook voor het huidige varkenstransportbedrijf van Raf en Geert Ossaer dienst zal doen, mede gelet op de multifunctionaliteit van de loods.

Gelet op de multifunctionele bruikbaarheid van de loods en gelet dat vader en zoon Ossaer de uitbaters zijn van een dierentransport kan de vrees van de klager verstaan worden. Toetsing aan de criteria van de omzendbrief dd. 8 juli 1997 (omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen) en de bestaande rechtspraak van de Raad van State sluiten echter uit dat vervoerondernemingen (zelfs van dieren en landbouwproducten) als para-agrarisch kunnen beschouwd worden; dergelijke activiteiten kunnen niet vergund worden in agrarisch gebied, het zonder stedenbouwkundige vergunning uitvoeren van dergelijke activiteiten betekent het begaan van een bouw misdrijf waarvoor de decretaal bepaalde handhavingsmaatregelen kunnen en zullen ingezet worden.

- Schending van privacy, visuele hinder, geluidsoverlast en reukhinder met niet aanvaardbare persoonlijke benadeling en waardevermindering van eigendom als gevolgen.

- Geen verenigbaarheid van deze loods in dit landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Om de landschappelijke inpasbaarheid te verbeteren zal een groenscherm worden opgelegd. Het betreft een loods in voor landbouw bestemd gebied”.

Wat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening betreft, stelt het advies het volgende:

“BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Gelet dat het advies van de administratie bevoegd voor landbouw richtinggevend is voor de beoordeling van het inhoudelijke-landbouwkundige aspect van aanvragen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, gelet dat in het kader van deze aanvraag de volgende adviezen binnengekomen zijn:

- Een gunstig advies dd. 08/04/02
- Een ongunstig advies dd. 30/04/02
- Een voorwaardelijk gunstig advies dd. 17/09/02

Gelet dat de aanvraag de realisatie van een loods met stalgedeelte betreft, dat tevens uit de aanvraag blijkt dat deze loods zal gebruikt worden voor het uitbouwen van een landbouwactiviteit door een jonge bedrijfsleider, dat het een herschikking met uitbreiding betreft van de gevestigde gemengde landbouwactiviteit van beroepsbekwame vader in het kader van de overname door zoon-opvolger;

Gelet op het feit dat er tijdens het openbaar onderzoek één bezwaarschrift werd ingediend, dat gedeeltelijk gegrond bevonden kan worden, maar waaraan tegemoet gekomen wordt door de voorwaarden gesteld in dit advies.

Gelet dat vader en zoon Ossaer tevens uitbater zijn van een dierentransportbedrijf, gelet tevens op de multifunctionele bruikbaarheid van de loods en gelet dat vervoerondernemingen in geen enkel geval kunnen beschouwd worden als para-agrarische activiteit - overwegende echter dat de loods wordt aangevraagd in functie van een nieuw op te starten landbouwbedrijfszetel;

Overwegende dat het nog geen volwaardig geëxploiteerd landbouwbedrijf betreft;

Overwegende dat de loods kan gerealiseerd worden zonder de gedeeltelijke inbouwwoonst, dat deze exploitantenwoning pas kan gerealiseerd worden nadat het landbouwbedrijf in volwaardige exploitatie is; dat er op dat moment een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag kan ingediend worden voor de inbouwwoonst;

Overwegende dat er ook kan beslist worden om een vrijstaande woning te realiseren in het voorliggend woonuitbreidingsgebied, gelet dat het een restperceel betreft en dat de realisatie van een eengezinswoning de verdere ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied geenszins hypothekeert;

Gelet dat in dit landschappelijk waardevol gebied de integratie van de loods in de omgeving dient te worden nagestreefd, dat dit best gebeurd door de aanplanting van een groenscherm;

ALGEMENE CONCLUSIE

De aanvraag is voorwaardelijk stedenbouwkundig aanvaardbaar. De inbouwwoonst is momenteel nog niet vergunningsvatbaar; eerst moet het landbouwbedrijf volwaardig geëxploiteerd worden.

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

BESCHIKKEND GEDEELTE

ADVIES

Gunstig

BELANGRIJKE BEMERKING:

Dit advies betreft enkel het bouwen van de landbouwloods, en niet het bouwen van de tijdelijke inbouwwooning.

De exploitatiewoning dient deel uit te maken van een afzonderlijke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag, gelet dat het landbouwbedrijf momenteel nog niet volwaardig geëxploiteerd wordt.

VOORWAARDEN

- De loods mag enkel gebruikt worden in functie van het landbouwbedrijf, en niet in functie van andere activiteiten, die volgens de omzendbrief dd. 8 juli

1997 niet in agrarisch gebied thuishoren (bvb. dierentransportbedrijf). Bouwcontrole volgt.

- De inbouwwoning mag slechts gebouwd en in gebruik genomen worden nadat de exploitatie van een volwaardige landbouwbedrijvigheid bewezen is. De inbouwwoning dient daarom deel uit te maken van een afzonderlijke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Eerst dient het landbouwbedrijf volwaardig geëxploiteerd te worden.
- Als landschappelijke inkleding dient een streekeigen groenscherm, bestaande uit een kern van hoogstammige bomen en laagstammige tussenbeplanting aangelegd te worden; de uitvoering dient binnen het eerstvolgend plantseizoen, na voltooiing en/of ingebruikname van de bouwwerken te gebeuren; dit groenscherm dient te worden aangeduid op de vergunningsaanvraag voor de landbouwexploitatiewoning.
- In uitvoering van het decreet van 28.06.1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven bouwvergunning geen gebruik gemaakt worden”.

1.13. Op 13 januari 2003 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koekelare aan Geert OSSAER de vergunning voor het bouwen van een vervangingslandbouwloods-stal na afbraak loods-stal maar weigert de vergunning in zoverre het de verharding betreft (om reden dat deze het voorwerp uitmaakt van een afzonderlijke regularisatieaanvraag) en in zoverre het de inbouwwoonst betreft. De vergunning wordt gemotiveerd door uitdrukkelijk de motivering in het advies van de gemachtigde ambtenaar (nr. 1.12) over te nemen.

Dit is het eerste bestreden besluit.

2. Voorwerp

2.1. Met betrekking tot het voorwerp van het beroep voert de tweede verwerende partij volgende exceptie aan:

“Verzoekende partij vordert in één en hetzelfde verzoekschrift de nietigverklaring van twee totaal onderscheiden beslissingen. Dit kan in principe niet, tenzij beide beslissingen verknocht met elkaar zijn (...).

De eerste bestreden beslissing is de bouwvergunning afgeleverd aan de heer Geert Ossaer voor de landbouwloods en erfverharding, de tweede de bouwvergunning afgeleverd aan de heer Raf Ossaer voor de verbindingsweg.

Het is niet omdat beide vergunningen betrekking hebben op hetzelfde perceel, dat ze dermate verk(n)ocht met elkaar zijn dat de ene niet zonder de andere kan bestaan. Het voorwerp van beide bestreden beslissingen is totaal anders.

Wanneer in één en hetzelfde verzoekschrift meerdere beslissingen aangevochten worden, kan enkel het eerste als het voorwerp van de annulatieprocedure beschouwd worden. Hierna wordt derhalve niet ingegaan op de bemerkingen inzake de tweede bouwvergunning”.

2.2. In principe kan in een verzoekschrift slechts één administratieve rechtshandeling worden bestreden. Hiervan kan slechts worden afgeweken indien het belang van een goede rechtsbedeling vereist dat verschillende handelingen in éénzelfde geding worden onderzocht.

In casu hebben de twee bestreden vergunningen weliswaar betrekking op grotendeels dezelfde percelen, doch zij hebben een verschillend voorwerp en een verschillende begunstigde. Het aanvechten van beide vergunningen in éénzelfde verzoekschrift is niet vereist voor de goede rechtsbedeling.

De exceptie is gegrond. Het beroep is enkel ontvankelijk wat betreft het eerste bestreden besluit.

3. Ontvankelijkheid

3.1. Belang

3.1.1. De eerste verwerende partij betwist in haar memorie van antwoord het belang van de verzoeker als volgt:

“Zoals verzoeker aangeeft in zijn verzoekschrift is hij directe aanpaler van de percelen, waarop de stedenbouwkundige vergunningen betrekking hebben. Volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State wordt het bestaan van een persoonlijk belang als het ware vermoed in hoofde van een onmiddellijk aanpalende verzoeker. Niettemin meent verweerster dat aan de hand van volgende concrete gegevens dit vermoeden weerlegd wordt, zodat dient besloten te worden tot de afwezigheid van een persoonlijk belang in hoofde van eiser.

a) Zoals blijkt uit zijn eigen brief van 18/9/2002 (...), met name de bijlage 2, punt 3/ kocht verzoeker samen met zijn echtgenote de eigendom Belhuttebaan 69 te Koekelare aan in de loop van 2000. Dit wordt ook bevestigd door een vermelding op het kadastraal uittreksel inzake de eigendom van verzoeker (...).

Uit de historiek van het dossier is geweten dat op dat ogenblik de huidige loods-stal, waarvan de afbraak vergund werd met het oog op vervangingsbouw, zich reeds ter plaatse bevond. (...) Met andere woorden eiser kocht met kennis van zaken en kan zich thans niet beklagen over de aanwezigheid van loodsen of stallen op de naastgelegen percelen.

b) Zoals hoger reeds aangegeven (...) is de eigendom van verzoeker zelf zonevreemd en gelegen in agrarisch landschappelijk waardevol gebied, zodat opmerkingen over aantasting van wooncomfort en de leefomgeving door de oprichting van een zoneconforme vervanglandbouwoods/stal dan ook met gefronste wenkbrauwen dienen gelezen te worden. Precies door de oprichting van woningen als deze van verzoeker verwordt de ruimtelijke ordening in Vlaanderen uiterst diffuus. Waar verzoeker het heeft over het verminken van het achterliggend gebied blijkt uit stuk III.5 (...) hoe dit achterliggend gebied reeds bezaaid ligt met landbouwinplantingen.

c) Onder stuk III.5 legt verweerster een fotoreeks voor inzake de actuele toestand. Hieruit blijkt onomstotelijk hoe het erf van verzoeker volledig omzoomd is met hoogstammen en met bladvast struikgewas en hagen met een hoogte van minstens 3 meter, die ieder zicht op de bestaande loods-stal van

Ossaer ontnemen en ditzelfde zicht ontnemen op de voorgenomen en vergunde bebouwing, die tenslotte op dezelfde plaats als de bestaande bebouwing gepland is. De enige plaats, waar vanop het erf van verzoeker een zicht zou kunnen genomen worden op de achter- en naastgelegen gronden van Ossaer en waar er zich geen ondoordringbaar groenscherm bevindt is dichtgebouwd met de achtergevel in rode snelbouwstenen van een bijgebouw zonder ramen op het perceel van verzoeker. Een globaal overzicht vanop afstand is te zien op foto 11 (...), waar de omvang van het groen op het perceel van verzoeker duidelijk zichtbaar is. Verzoeker verwoordt zijn belang in zijn verzoekschrift als volgt: ‘...De verzoekende partij is net omwille van de landschappelijke kwaliteiten van het achterliggend gebied en het prachtige uitzicht overgegaan tot de aankoop en de bewoning van vermelde eigendom...’ Evenwel dient vastgesteld te worden dat verzoeker helemaal geen uitzicht heeft op het achtergelegen gebied.

Cf. BAERT, J. en DEBERSAQUES, G, Raad van State - afdeling Administratie, 2. Ontvankelijkheid, Die Keure, Brugge, 1996, p. 219 e.v.

‘...Concrete elementen kunnen evenwel dit ‘vermoeden’ weerleggen. Zo doet een verzoeker, bij ontstentenis van een door het bestaan van een gebouw veroorzaakt en aangetoond aanwijsbaar nadeel, niet blijken van het wettelijk vereiste directe belang om de vernietiging te bekomen van de voor het optrekken van dat gebouw verleende vergunning, indien dat gebouw volkomen buiten het gezichtsveld van zijn eigendom dient opgetrokken te worden: (...)’.

Er dient derhalve besloten te worden dat verzoeker zeker geen belang heeft om de vernietiging te verzoeken van de regularisatievergunning, strekkende tot het verbeteren van de bestaande verharde toegangsweg, doch ook niet inzake de vervangingslandbouwloods/stal, nu verzoeker weliswaar aanpalende eigenaar en bewoner is, doch door de specifieke afzoming van zijn eigendom met een ondoorzichtig groenscherm ieder zicht op de achterliggende gebieden vanuit zijn eigendom uitgesloten is. Dat het daarenboven gaat om vervangingsbouw op de plaats waar zich thans een vergund geacht (daterend van vóór 1962) landgebouw bevindt”.

Ook de tweede verwerende partij betwist het belang van de verzoeker. Ze stelt met name:

“Verzoekende partij is blijkbaar geen landbouwer en woont in landbouwgebied en is derhalve zonevreemd.

Als eigenaar van een zonevreemde woning, heeft hij uiteraard geen wettig belang om de aanvraag van een zone-eigen bouwwerk te bestrijden. Had hij zich niet in de zonevreemde woning gevestigd, dan zou hij geen vermeend nadeel van een zone-eigen bouwwerk moeten ondergaan”.

3.1.2. De eigenaar van een woonperceel heeft in principe het vereiste belang bij het bestrijden van een vergunning van een aanpalend perceel. De argumenten die de verwerende partijen aanvoeren nopen in casu niet tot een andere conclusie.

De excepties zijn ongegrond.

3.2. Tijdigheid

3.2.1. De tweede verwerende partij voert de volgende exceptie aan:

“Het bestreden besluit werd niet bekendgemaakt en dateert van 13.01.2003. Het verzoekschrift dateert van 18.03.2003. Tweede verwerende partij beschikt over geen gegevens waaruit zou blijken wanneer verzoekende partij kennis gekregen heeft van de bestreden beslissingen. Hij verschaft daarover ook geen gegevens”.

3.2.2. Het is zaak van de partij die aanvoert dat het beroep laattijdig is, het bewijs te leveren van het tijdstip waarop de verzoeker kennis had of kon hebben van de mogelijke afgifte van de bestreden vergunning, bijvoorbeeld door aan te tonen wanneer de kwestieuze werken werden aangevat.

In casu brengt de tweede verwerende partij evenwel geen enkel bewijs aan dat de laattijdigheid aantoont. Het louter in vraag stellen van de tijdigheid volstaat allerm minst om de exceptie te doen aannemen.

De exceptie is ongegrond.

4. Ten gronde - derde middel

4.1. Het aangevoerde derde middel

De verzoeker put een derde middel uit “het niet naleven van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen artikel 15 landschappelijk waardevol gebied”.

Hij licht dit middel onder meer als volgt toe in het verzoekschrift:

“3.1. Die omzendbrief stelt namelijk: ‘het bestaan van een beperkte bebouwing kan niet met goed gevolg worden aangevoerd om een verdere aantasting van een waardevol landschap te verrechtvaardigen’.

ROHM West-Vlaanderen stelt nochtans in zijn motivatie om de constructie te aanvaarden: ‘De aanvraag is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, dat echter aangetast is door de aanwezige bebouwing.’ Dus een aanwezige aantasting van een waardevol landschap dient volgens ROHM als verrechtvaardiging van de aangevraagde constructie. Bovendien was deze bestaande aantasting geplaatst zonder de vereiste bouwvergunning. Met andere woorden de administratie maakt gebruik van een onwettig bouwwerk, waarvan ze in dubbel opzicht geen gebruik mag maken in haar argumentatie tot het verstrekken van de bouwvergunning.

3.2. Dezelfde omzendbrief stelt ‘bij elke vergunningsplichtige handeling of werk dient evenwel te worden nagegaan of de betrokken handeling of werk al dan niet dient onderworpen te worden aan bijkomende voorwaarden om verenigbaar te kunnen worden geacht met de specifieke schoonheidswaarden

van het betrokken gebied. Deze eventueel op te leggen voorwaarden kunnen betrekking hebben op de bouwhoogte, het bouwvolume...'

- Noch door ROHM noch door het schepencollege wordt deze richtlijn opgevolgd. Men gaat zelfs volledig tegen deze richtlijn in door te stellen 'er wordt geopteerd voor het bouwen van een ruime loods welke voldoet aan de hedendaagse normen teneinde in de toekomst niet geconfronteerd te worden met een noodzakelijke uitbreiding wegens plaatsgebrek.' Het is onaanvaardbaar dat men door deze visie een disproportioneel groot bouwvolume durft goed te keuren terwijl dit gelegen is in een landschappelijk waardevol gebied dat op deze manier zeer lichtzinnig te grabbel wordt gegoooid.

- In de vergunning spreekt men over erfverharding, maar het is totaal niet duidelijk hoe groot die zal zijn (op die manier kan men uiteraard zeker geen voorwaarden opleggen).

3.3. Dezelfde omzendbrief stelt 'bij bouwaanvragen voor nieuwe bedrijven is het aangewezen dat de bouwaanvraag vergezeld is van een beplantingsplan (soort, aantal en plaats van de aan te brengen beplanting). ROHM meldt bij de voorwaarden inderdaad een streekeigen groenschermbelting. Waar dit juist dient te worden aangeplant is totaal niet duidelijk! (dit valt nergens te lezen en is ook niet af te leiden uit het architectenplan). Nochtans is de exacte locatie van dit groenschermbelting zeer belangrijk omdat dit het enige middel lijkt te zijn om de loods in het landschappelijk waardevol gebied te integreren. Men spreekt ook over erfverharding en het is absoluut niet duidelijk of daar ook een groenschermbelting moet komen.

3.4. De omzendbrief stelt dat de aanvraag moet worden getoetst aan een esthetisch criterium. Met het argument dat aan het bezwaar van de visuele hinder door de plaatsing van een groenschermbelting met streekeigen gewassen tegemoet gekomen kan worden is de toetsing aan het esthetisch criterium niet afdoende gemotiveerd. Het verplichten tot de aanleg van een groenschermbelting rond het vergunde gebouw wijst er immers reeds op dat de schoonheidswaarde van het landschap door dat gebouw geschonden wordt of alleszins dreigt te worden. Bijgevolg moet worden aangetoond dat de aanleg van het opgelegde groenschermbelting de te vrijwaren schoonheid van het landschap naar behoren ongeschonden bewaart. Noch door ROHM noch door het Schepencollege wordt hierop ingegaan".

4.2. Beoordeling

4.2.1. De verwerende partijen stellen in hoofddoorde dat het middel niet kan worden aangenomen omdat de schending van de omzendbrief van 8 juli 1997 niet als autonome vernietigingsgrond kan worden aangevoerd.

In het verzoekschrift geeft de verzoeker een voldoende duidelijke uiteenzetting van de rechtsregel die voortvloeit uit artikel 15.4.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, evenals van de wijze waarop die regel naar het oordeel van de verzoeker door de bestreden rechtshandeling wordt geschonden. De verwerende partijen hebben zich in ondergeschikte orde op het naleven van deze bepaling verweerd. Er moet worden vastgesteld dat het middel

mede ontleend is aan de schending van het als volgt luidende artikel 15.4.6.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972:

“De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen”.

4.2.2. De verwerende partijen houden ten onrechte voor dat de geciteerde bepaling er zich toe beperkt aan de vergunningverlenende overheid een mogelijkheid te geven om voorwaarden op te leggen ter vrijwaring van het landschap. Uit de geciteerde bepaling volgt voor de vergunningverlenende overheid immers de verplichting om in concreto na te gaan of de vergunde werken in overeenstemming kunnen worden gebracht met de eisen ter vrijwaring van het landschap.

4.2.3. In het advies van de gemachtigde ambtenaar, waarvan het eerste bestreden besluit de motivering uitdrukkelijk overneemt, wordt het volgende gesteld:

“De aanvraag is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, dat echter is aangetast door de aanwezige bebouwing.

(...)

- Als landschappelijke inkleding dient een streekeigen groenscherm (...) aangelegd te worden; (...) dit groenscherm dient te worden aangeduid op de vergunningsaanvraag voor de landbouwexploitatiewoning”.

4.2.4. Uit de vermelding dat het betrokken gebied door de aanwezige bebouwing aangetast is, blijkt niet dat de vergunningverlenende overheid heeft nagegaan of de vergunde werken in overeenstemming kunnen worden gebracht met de eisen ter vrijwaring van het landschap. Voor zover het gebied daadwerkelijk reeds aangetast is, is dat op zich geen rechtvaardiging om het landschap verder aan te tasten, aangezien de door het gewestplan aan een bepaald gebied gegeven bestemming evenzeer op de toekomst is gericht, zeker wanneer die bestemming er uitdrukkelijk toe strekt de specifieke waarden van het gebied te vrijwaren en zelfs te ontwikkelen.

4.2.5. Uit de verplichting om “als landschappelijke inkleding” een streekeigen groenscherm aan te leggen blijkt evenmin dat de vergunningverlenende overheid in concreto de overeenstemming met de eisen ter vrijwaring van het

landschap heeft nagegaan, zeker niet nu het om een louter principiële verplichting gaat waarbij, zoals eerste verwerende partij stelt, aan de vergunninghouder de “nodige vrijheid” werd gegeven om “met gezond verstand” te kiezen om enkel de te bouwen constructie te omzomen met groen, dan wel het volledig perceel aan het zicht te onttrekken.

Het derde middel is in de aangegeven mate gegrond.

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 13 januari 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koekelare houdende toekenning van een stedenbouwkundige vergunning aan de heer G. OSSAER tot het bouwen van een vervangingslandbouwloods-stal na afbraak loods-stal, op een terrein aan de Belhuttebaan te Koekelare, kadastraal bekend sectie C, nrs. 1257, 1258/a, 1270/f, deel van 1270/g, 1273/r en 1276/l.

Artikel 2.

Het beroep wordt voor het overige verworpen.

Artikel 3.

De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij, voor de helft, en de verwerende partijen, ieder voor een vierde.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
eenendertig maart 2009, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. CLEMENT,	staatsraad,
	S. DE TAEYE,	staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

G. SCHEVENEELS.

R. STEVENS.