

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VOORZITTER VAN DE Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 196.655 van 5 oktober 2009
in de zaak A. 193.382/X-14.273.**

In zake: 1. Willy WAUTERS,
2. Ivet DE VREESE,
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Peter De Smedt en Pieter-Jan Defoort,
kantoor houdend te 9000 GENT,
Kasteellaan 141
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

1. de gemeente ZEMST,
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Steve Ronse en Jan Beleyne,
kantoor houdend te 8500 KORTRIJK,
President Kennedypark 6/24,
bij wie woonplaats wordt gekozen,
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering,
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Michel van Dievoet,
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL,
Boomstraat 14,
bij wie woonplaats wordt gekozen.

Tussenkommende partij:

Chris LAUWERS,
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Peter Flamey en Pieter-Jan Vervoort,
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN,
Jan Van Rijswijcklaan 16,
bij wie woonplaats wordt gekozen.

I. Voorwerp van de vordering

1. De vordering, ingesteld op 14 juli 2009, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 11 mei 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zemst, houdende het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning aan Chris LAUWERS om een machineloods en een stroloods te bouwen en een betonverharding en een regenwateropslag aan te leggen aan de Kluisweg z/n te Eppegem-Zemst, op een perceel kadastraal bekend sectie D, nr. 310/c.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partijen hebben een nota ingediend.

Auditeur Tom De Waele heeft een verslag opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 25 september 2009.

Kamervoorzitter Roger Stevens heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Eva De Witte, die loco advocaten Peter De Smedt en Pieter-Jan Defoort verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Steve Ronse, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, advocaat Filip van Dievoet, die loco advocaat Michel van Dievoet verschijnt voor de tweede verwerende partij, en advocaat Matthias Valckeniers, die loco advocaten Peter Flamey en Pieter-Jan Vervoort verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur Tom De Waele heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Tussenkomst

3. Met een op 12 augustus 2009 ter post aangetekend verzoekschrift vraagt Chris Lauwers om in het geding te mogen tussenkomen.

Er is grond om dat verzoek in te willigen, wat betreft het administratief kort geding.

IV. Feiten

4.1. De tussenkomende partij baat te Eppegem-Zemst een landbouwbedrijf uit dat gespecialiseerd is in de akkerbouw en landbouwloonwerk.

4.2. Op 19 juli 2007 levert het gemeentebestuur van Zemst een ontvangstbewijs af met betrekking tot een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning van de tussenkomende partij om aan de Kluisweg te Eppegem-Zemst een machineloods en een opslagloods op te trekken, en bijkomend ook betonverhardingen en een regenwateropslag te realiseren.

Het betreft twee aaneen te bouwen loodsen die een grondoppervlakte van 2.400 m² innemen en een bouwvolume van 16.368 m³ vertegenwoordigen.

Het geheel is gesitueerd (gezien in vooraanzicht vanop straat) links van de woning van de verzoekende partijen.

4.3. Het bouwterrein is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gesitueerd in agrarisch gebied.

Aan de overzijde van de straat zijn de gronden ingekleurd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied, met daar onmiddellijk achter het parkgebied van het kasteeldomein Linterpoorten.

Ter plaatse is geen bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan van kracht, noch gelden er verkavelingsvoorschriften.

4.4. Gedurende het openbaar onderzoek over de aanvraag worden een aantal bezwaarschriften ingediend, o.a. ook door de verzoekende partijen.

Met een besluit van 27 december 2007 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zemst de gevraagde vergunning, omdat de aanvraag gesitueerd is in “een open landbouwgebied, grenzend aan een landschappelijk waardevol agrarisch gebied en op enige afstand van een parkgebied”, omdat “een gebouw met een dergelijk volume (...) een aanzienlijke belemmering van de open ruimte” vormt, en er “net omwille van het waardevolle uitzicht van het landschap” een aantal fietsroutes langs de site passeren.

Tevens wordt overwogen dat de aanvrager niet strikt gebonden is aan deze locatie, gezien de hoofdactiviteit uit landbouwloonwerk bestaat, en wordt de suggestie gedaan om te zoeken naar een andere inplantingsplaats “die meer aansluit bij bestaande bebouwing met een gelijkaardig volume”.

Het administratief beroep dat namens de tussenkomende partij wordt ingediend tegen deze beslissing wordt door de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant verworpen bij besluit van 22 mei 2008, overwegende dat “het beoogde project (...) zich helemaal niet (zou) kunnen inpassen in het betrokken landschap”, “de grote omvang van de 2 gekoppelde loodsen (...) zeer goed zichtbaar (zou) zijn vanuit de ruime omgeving”, zelfs een groenscherm niet kan zorgen voor

landschappelijke integratie en dat het beoogde bouwvolume “niet (kan) verstopt worden door bomen en/of hagen in dergelijk open gebied”, het “open landschap (...) als waardevol (dient) beschouwd te worden”, er geen clustering is van landbouwgebonden gebouwen, en dat de twee dichtste woningen in de Kluisweg evenmin een verantwoording kunnen zijn nu “de grootteorde van de loodsen (...) helemaal niet in verhouding (staat) tot deze van de 2 zonevreemde woningen”.

Ook de deputatie suggereert tenslotte om een andere locatie te zoeken, “dichter bij grotere toegankelijke wegen en aansluitend bij bestaande bebouwing van dezelfde omvang”.

4.5. Inmiddels had tussen de gemeente en de diensten van RO-Vlaanderen echter ook overleg plaatsgevonden over het dossier, en als resultaat daarvan worden door de gemeente Zemst op 20 februari en 9 juli 2008 brieven aan de tussenkomenende partij gericht waarin het college zich “principieel akkoord” verklaart met een nieuwe inplantingsplaats voor de loodsen, eveneens in de Kluisweg doch aan de andere zijde van de eigendom van de verzoekende partijen, op een perceel aan de achterzijde van de woningen gelegen langs de Linterpoortenlaan.

4.6. Op 30 december 2008 levert het gemeentebestuur van Zemst een ontvangstbewijs af met betrekking tot een stedenbouwkundige aanvraag die door de tussenkomenende partij is ingediend om op voormelde plaats de twee loodsen op te trekken, met bijbehorende betonverhardingen en een regenwateropslag.

De gebouwen worden in oppervlakte gereduceerd tot 2.000 m² en het bouwvolume bedraagt nog 13.822 m³.

Op de ingediende plannen wordt aan de straatkant ook indicatief een bedrijfswoning ingetekend, als “tweede fase” van het project.

Gedurende het openbaar onderzoek over de aanvraag worden in totaal 68 bezwaarschriften ingediend, waaronder ook door de verzoekende partijen.

Voor het overige betreft het grotendeels identieke bezwaarschriften die werden ingediend door een aantal omwonenden uit de Linterpoortenlaan en andere straten.

In zitting van 23 februari 2009 bespreekt het college van burgemeester en schepenen van Zemst het dossier en de bezwaren, worden deze laatste ongegrond bevonden, en wordt beslist om het dossier met een voorwaardelijk gunstig preadvies over te maken aan de diensten van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Op 4 mei 2009 verleent de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gunstig advies.

Met het bestreden besluit van 11 mei 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zemst de gevraagde vergunning, onder een aantal voorwaarden.

4.7. De tussenkomende partij verkreeg op 23 maart 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zemst de milieuvergunning om de twee loodsen ter plekke uit te baten.

Aangevraagd en vergund werden onder meer het stallen van 30 landbouwvoertuigen, een werkplaats voor het onderhoud en herstel van deze tuigen, de opslag van 0,6 ton biociden, metaalbehandeling,....

V. Onderzoek van de vordering

5. Overeenkomstig artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot de schorsing van de tenuitvoerlegging worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

A. Ernst van de middelen

Eerste middel

Standpunt van de partijen

6. De verzoekende partijen nemen een eerste middel uit :

“de schending van artikel 43, § 2, tweede lid Coördinatiedecreet RO, artikel 19, lid 3 K.B. 28 december 1972 betreffende de gewestplannen, artikel 4 DR0, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en de artikel 8 en 11 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen

doordat een stedenbouwkundige (vergunning) verenigbaar moet zijn met de goede ruimtelijke ordening en doordat de vergunningverlenende overheid zijn beslissing hierover afdoende moet motiveren,

terwijl de bestreden beslissing geen afdoende motivering bevat over de inpasbaarheid van de constructie in de onmiddellijke en ruimere omgeving,

en terwijl de bestreden beslissing nog minder een afdoende motivering bevat omtrent het feit dat de verleende vergunning betrekking heeft op een aanvraag die niet substantieel verschilt van een andere aanvraag, die nochtans op 27 december 2007 door het college van burgemeester en schepenen met een pertinente motivering werd geweigerd,

en doordat het recht om bezwaren en opmerkingen te formuleren tijdens het openbaar onderzoek voor het college van burgemeester en schepenen de verplichting met zich meebrengt om de gemaakte bezwaren en opmerkingen te onderzoeken en te beoordelen op een afdoende gemotiveerde wijze,

terwijl de verzoekende partijen een aantal bezwaren hebben ingediend die ofwel helemaal niet werden behandeld door het college, ofwel niet afdoende werden weerlegd,

zodat de vergunning werd afgeleverd in strijd met de goede ruimtelijke ordening, de formele motiveringsplicht en het recht om bezwaren in te dienen tijdens het openbaar onderzoek, zoals voorgeschreven door de aangehaalde rechtsgronden.

Toelichting

(...)

Op 27 december 2007 weigerde het CBS een vergunning af te leveren voor de aanvraag voor de bouw van een machineloods en stroloods. Zoals hoger gezegd had deze aanvraag in wezen hetzelfde voorwerp als de aanvraag die heeft geleid tot de bestreden beslissing. Slechts op twee punten zijn er (beperkte) verschillen tussen beide aanvragen.

(...)

De bestreden beslissing wordt als volgt gemotiveerd :

(...)

Het CBS stelt aldus eerst vast dat de loods wordt ingeplant in een hetzelfde open landbouwgebied als de geweigerde eerste aanvraag, maar besluit dat de nieuwe inplantingsplaats nu wel aanvaardbaar is omdat de voorgestelde inplantingsplaats zou aansluiten bij de bestaande gebouwengroep langs de Linterpoortenlaan. Hierdoor zou het open landschap 'minder verstoord' worden volgens de bestreden beslissing.

Met andere woorden: het CBS geeft toe dat het landschap nog steeds wordt verstoord (maar 'minder'), terwijl het CBS in de weigeringsbeslissing van 27 december 2007 nog had gesteld dat er op die plek moest worden gestreefd naar een 'maximaal behoud' van de open ruimte en dat een gebouw met een dergelijk volume hoe dan ook een aanzienlijke belemmering van de open ruimte betekent. De loods van de eerste aanvraag had (een) oppervlakte van 2400 m², de vergunde loods een oppervlakte van 2000 m², dit is een vermindering van amper 16%. Aangezien de hoogte van beide aanvragen ongeveer gelijk is, betekent dit dat het volume van beide loodsen niet substantieel van elkaar verschilt. Er moet worden vastgesteld dat (het besluit van) het CBS over de schaal van de vergunde loods geen enkele motivering bevat, zodat ervan mag worden uitgegaan dat het CBS tot de vaststelling is gekomen dat de vergunde en de geweigerde loods een vergelijkbaar volume hebben. Het eventuele (minieme) schaalverschil tussen beide aanvragen is dus - terecht - geen argument geweest om het verschil tussen de weigering en de vergunning te verantwoorden.

Het enige verschil tussen beide aanvragen dat - althans volgens de bestreden beslissing - het verschil tussen de weigering en de vergunning verantwoordt is dus het feit dat de tweede aanvraag zou 'aansluiten bij de bestaande gebouwengroep langs de Linterpoortenlaan'. Deze motivering kan onmogelijk als afdoende worden beschouwd en wel om de volgende redenen.

- 1) Het CBS had in zijn weigeringsbeslissing van 27 december 2007 vastgesteld dat ook de eerste aanvraag aansloot bij bestaande gebouwen, namelijk 'in de omgeving van twee bestaande woningen', maar het CBS

oordeelde in dit verband dat 'het volume van de loods niet in verhouding is tot het volume van de eengezinswoningen'. De nieuwe inplantingsplaats wordt nu verantwoord door het feit dat de loods zou 'aansluiten bij de bestaande gebouwengroep langs de Linterpoortlaan'. Een eenvoudige blik op de luchtfoto (...) en op het kadasterplan (...) toont aan dat de bedoelde 'gebouwengroep' eveneens bestaat uit eengezinswoningen die bovendien van dezelfde schaal zijn als de twee eengezinswoningen waarnaar het CBS in zijn weigeringsbeslissing van 27 december 2007 verwees. In 2007 was het schaalverschil tussen de loods en de eengezinswoningen onaanvaardbaar voor het CBS, in 2009 is een vergelijkbaar schaalverschil plots aanvaardbaar. Voor deze plotse koerswending geeft de bestreden beslissing geen enkele motivering, wat betekent dat de beslissing niet afdoende is gemotiveerd.

- 2) Bovendien gaat het standpunt van het CBS dat de voorgestelde inplantingsplaats zou 'aansluiten op de gebouwen van de Linterpoortlaan' uit van onjuiste feiten. De loods sluit immers helemaal niet aan op de gebouwen of de percelen van de Linterpoortlaan. Tussen de bouwplaats en de percelen gelegen aan de Linterpoortlaan ligt immers nog het uitgestrekte perceel met kadastraal nummer 309 (...).

Deze argumenten werden met zoveel woorden aangebracht in het bezwaarschrift van de verzoekende partijen:

'Ze (de loodsen,...) sluiten ook niet aan bij de woningen aan de Linterpoortenlaan. Er ligt namelijk een breed perceel tussen dat niet toebehoort aan de bouwheer, maar aan het OCMW van Mechelen. En het volume van de loodsen (40x50 m, ca. 10m hoog) is evenmin in verhouding met de woningen van de Linterpoortenlaan, wat ook al het geval was bij de vorige, geweigerde inplantingsplaats. Een open zone blijft een open zone. De loodsen staan op de huidige inplantingsplaats even geïsoleerd in het veld als in de vorige aanvraag. Het is duidelijk dat de loodsen op deze plaats de open zone maximaal zouden schaden.'

Het CBS heeft deze bezwaren op geen enkele manier weerlegd of behandeld. Dit houdt, naast een schending (...) van de formele motiveringsplicht en van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, ook een schending van het recht om op een nuttige wijze een bezwaar in te dienen tijdens het openbaar onderzoek (in). Uw Raad stelt in dit verband immers in een vaste rechtspraak dat het recht van de belanghebbenden om bezwaren en opmerkingen te maken tijdens het openbaar onderzoek, voor het college de verplichting meebrengt om de gemaakte bezwaren en opmerkingen te onderzoeken en te beoordelen, en dit op een afdoende gemotiveerde wijze.

2. Nog een ander bezwaar van de verzoekende partijen wordt door de bestreden beslissing helemaal genegeerd. In hun bezwaarschrift formuleren de verzoekende partijen het volgende bezwaar:

'De loodsen zouden bovendien komen te liggen naast de woning, gelegen Kluisweg 33/voorheen 3, die dateert uit 1881 en in het structuurplan Zemst is opgenomen als 'karaktervol gebouw', dat bescherming verdient (structuurplan Zemst, december 1997, p. 125 en 133.

Volgens dat plan zijn de gebouwen 'beeldbepalend voor de omgeving'. Het valt te vrezen dat deze twee loodsen, 9,5 m hoog, naast dit huis en pal tegenover de landschappelijk waardevolle zone van de Kluisweg op hun beurt beeldbepalend voor de omgeving zullen zijn, maar dan in negatieve zin. De schoonheidswaarde van het landschap wordt hier duidelijk aangetast.'

De verzoekende partijen wijzen dus zeer uitdrukkelijk op het waardevolle karakter van hun woning, en ze verwijzen hiervoor naar het gemeentelijk structuurplan dat de woning van de verzoekende partijen heeft geselecteerd als

‘karaktervol gebouw’ (zie p. 133 van het GRS, ...). (In het) GRS, dat definitief werd goedgekeurd op 9 april 1998, staat de woning aan de ‘Kluisweg 3’ geselecteerd als ‘karaktervol gebouw’. Het huisnummer ‘3’ werd op 31 maart 2006 gewijzigd in huisnummer ‘33’ (...), het betreft dus wel degelijk de woning van de verzoekende partijen (zoals ook in het bezwaarschrift staat aangegeven). Volgens de toelichting bij de selectie van de karaktervolle gebouwen zijn dit gebouwen die ‘beeldbepalend zijn voor hun omgeving’.

Het CBS laat na dit bezwaar te behandelen, en beperkt zich tot de volgende motivering omtrent de bezwaren van de verzoekende partijen over de goede ruimtelijke ordening en de inpassing van de loodsen in het landschap en in de omgeving.

(...)

Het CBS wijdt dus niet één woord aan het bezwaar van de inplanting van de loods pal naast de karaktervolle woning van de verzoekende partijen. Dit is niet alleen een schending van het recht van de verzoekende partijen om een bezwaar in te dienen (zie hoger), maar dit is tevens in tegenspraak met de motivering van het CBS in de weigeringsbeslissing van 27 december 2007, alwaar het CBS uitdrukkelijk stelde dat de inplanting van de loods naast de woning van de verzoekende partijen - weliswaar aan de andere kant van de woning - onaanvaardbaar was omdat er een veel te groot schaalverschil was tussen de loods en de eengezinswoning van de verzoekende partijen.

3. Het CBS gaat er van uit dat de groenaanplantingen ervoor zullen zorgen dat de loodsen zich beter zullen integreren in het landschap. Ook dit argument vormt geen afdoende motivering om de inplanting van de loods in het waardevolle open landschap te rechtvaardigen. Het volstaat in dit verband om het oordeel van de deputatie in zijn beroepsbeslissing van 22 mei 2008 hierover te citeren.

‘Het beoogde project zou zich helemaal niet kunnen inpassen in het betrokken landschap. Door de grote omvang van de 2 gekoppelde loodsen zouden deze in het open en vlakke landschap zeer goed zichtbaar zijn vanuit de ruime omgeving. Zelfs met een groenscherm rondom de loods zou er nog geen sprake zijn van een landschappelijke integratie. Een bouwvolume van 16.368m³ kan niet ‘verstopt’ worden door bomen en/of hagen in dergelijk open gebied. Dit open landschap is echt kenmerkend voor de ruime omgeving en dient als waardevol beschouwd te worden.’

(...)

5. De loods wordt ingeplant onmiddellijk naast de ‘karaktervolle’ woning van de verzoekende partijen, een woning uit 1881 die gekenmerkt wordt door typische streekeigen materialen en vormgeving (rode dakpannen, wit geschilderde bakstenen, kleinschaligheid) (...).

De loods bestaat uit een metalen geraamte met invulpanelen in donkergrijze metaalplaat en onderaan een boord (1,8m hoog) in betonpalen. De materiaalkeuze van de loods is dus, los van zijn schaal, niet afgestemd op de materialen en vormgeving van de naastliggende karaktervolle woning van de verzoekende partijen. De loodsen worden integendeel opgetrokken in banale, functionele/industriële materialen en vormgeving.

De keuze voor deze banale materialen en vormgeving, en dit in sterk contrast met de waardevolle en authentieke woning van de verzoekende partijen, wordt door de bestreden beslissing op geen enkele wijze gemotiveerd. Nochtans mag een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar moet de beslissing rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving. Dit is hier duidelijk niet gebeurd, minstens heeft het CBS hierover geen enkele motivering gegeven.

Om de bovenstaande redenen werd duidelijk aangetoond dat de bestreden beslissing geen afdoende motivering bevat omtrent de goede ruimtelijke ordening.

Het eerste middel is ernstig ...”.

7. De eerste verwerende partij antwoordt in haar nota in essentie dat in het bestreden besluit de bezwaren wel degelijk werden behandeld en beantwoord en dit op een correcte of minstens niet kennelijk onredelijke wijze, dat er een wezenlijk verschil is ten opzichte van de inplantingsplaats voorzien in de eerste aanvraag, waar de inplanting dieper in het open gebied lag, dat thans ook een groenscherm als voorwaarde wordt opgelegd, en dat de loodsen ook kleiner zullen worden uitgevoerd.

Ook de tweede verwerende partij verwijst in haar nota naar de formele motivering van het vergunningsbesluit, en stelt nog dat zij en de gemeente “niet gebonden” waren door de wijze waarop de eerste aanvraag werd beoordeeld.

De tussenkomen partij stelt dat de gewijzigde inplanting, de kleinere uitvoering en de groenbuffer “belangrijke verschilpunten” zijn ten opzichte van de eerste aanvraag, dat de bouwplaats nu aansluit bij de gebouwengroep langs de Linterpoortenlaan, en dat de bestemming agrarisch gebied is en niet landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Beoordeling

8. Het bestreden besluit bevat ter zake de volgende motieven :

“Het open landschap zal op deze plaats veel minder worden verstoord dan in de vorige aanvraag. Bij de nieuwe inplantingsplaats sluit de loods aan bij de noordelijke gelegen woningengroep langs de Linterpoortenlaan. De loods zelf is kleiner en zal worden geflankeerd door een groenbuffer zodat het gebouw zich beter zal integreren in het landschap. Het bezwaar wordt verworpen.

(...)

De planologische verenigbaarheid is echter niet het enige beoordelings-element in de aanvraag. De verenigbaarheid met de omgeving is van evenwaardig belang. Het betreft hier een open landbouwgebied, grenzend aan een landschappelijk waardevol agrarisch gebied en op enige afstand van een parkgebied. Een vorige aanvraag is omwille van de onverenigbaarheid met dit open landschap geweigerd. De aanvrager heeft, binnen zijn ander(e) eigendommen, gezocht naar een andere inplantingsplaats. De voorgestelde inplantingsplaats ligt binnen hetzelfde open landbouwgebied maar sluit aan bij de bestaande gebouwengroep langs de Linterpoortenlaan. Hierdoor wordt het open landschap minder verstoord. De loods zal worden geflankeerd door groenaanplantingen waardoor ze zich beter zal integreren in het landschap.

Deze groenbuffer dient te bestaan uit streekeigen hoogstammige bomen en houtkant en dient te worden aangeplant in het eerstvolgende plantseizoen volgend op de oprichting van de loods. Hoogstammige bomen dienen te worden aangeplant op minstens 2m van de perceelsgrenzen. Om de bovenvermelde redenen is de nieuwe inplantingsplaats aanvaardbaar”.

9. De verenigbaarheid van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning met de goede plaatselijke ordening, moet door de vergunningverlenende overheid in concreto worden onderzocht, en uit de motivering van de genomen beslissing moet genoegzaam blijken dat zulks gebeurd is.

De verzoekende partijen wijzen er op goede gronden op dat de verwerende partijen ter gelegenheid van een eerdere stedenbouwkundige aanvraag voor het - weze het ietwat verschillend - project nog de mening toegedaan waren dat “een gebouw met een dergelijk volume (...) een aanzienlijke belemmering van de open ruimte” zou vormen en “het waardevolle uitzicht van het landschap” zou schenden, en ook overwogen dat een andere inplantingsplaats moest gezocht worden “die meer aansluit bij bestaande bebouwing met een gelijkaardig volume”.

Hetgeen de verwerende partijen hier thans in de bestreden beslissing tegenover stellen, lijkt niet te overtuigen.

Zo wordt overwogen dat de bouwplaats nu aansluit “bij de bestaande gebouwengroep langs de Linterpoortenlaan” waardoor “het open landschap minder verstoord” zal worden, en bij de behandeling van de bezwaarschriften wordt nog gesteld dat het gaat om een “woningengroep”, doch enige verdere specificatie wordt niet verstrekt, laat staan dat een reële stedenbouwkundige toetsing van het voorwerp en de kenmerken van de aanvraag aan deze “woningengroep” zou zijn gebeurd. Bovendien blijkt het niet te gaan over bebouwing “met een gelijkaardig volume” zoals eerder was vereist door de verwerende partijen.

Dat nu de aanleg van een groenscherm als voorwaarde wordt opgelegd lijkt hieraan weinig te veranderen.

Dat de loodsen in vergelijking tot de eerste aanvraag in oppervlakte en volume ietwat werden gereduceerd, blijkt bij lezing van de motivering van het bestreden besluit geen doorslaggevend element geweest te zijn om de vergunning te verlenen. Enkel wordt bij de behandeling van de bezwaren meegedeeld dat de loods “kleiner” is, zondermeer. Minstens wordt niet concreet uiteengezet in welk opzicht de verschillen een fundamenteel ander oordeel rechtvaardigen.

Ook het bezwaar van de verzoekende partijen met betrekking tot de negatieve invloed van de geplande loodsen op het uitzicht geboden door hun woning, lijkt door het bestreden besluit niet te worden ontmoet.

In het licht van de bovenstaande gegevens wordt in de bestreden beslissing dan ook niet afdoende gemotiveerd en verantwoord waarom de aanvraag verenigbaar kan worden geacht met de vereisten van een goede plaatselijke aanleg, en waarom de bezwaren die in dit verband tijdens het openbaar onderzoek waren geopperd dienen te worden verworpen.

Het middel is in zoverre ernstig.

B. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

10. De verzoekende partijen stellen in dit verband :

“De verzoekende partijen wonen vlak naast de bouwplaats van de vergunde loodsen. De huidige omgeving wordt gekenmerkt door een uitzonderlijk open en landschappelijk waardevol uitzicht. De inplanting van een loods met een oppervlakte van 2000m² en een nokhoogte van meer dan 9m vormt zonder enige discussie een aanzienlijke belemmering van de open ruimte in het algemeen, en van het mooie uitzicht vanuit de woning, vanop het terras en vanuit de tuin van de verzoekende partijen in het bijzonder.

Zowel het gemeentebestuur als de deputatie hebben het open en uitzonderlijke waardevolle karakter van het landschap uitdrukkelijk erkend naar aanleiding van de weigeringen van de eerste aanvraag.

(...)

Zelfs in de bestreden beslissing erkent het CBS het open en waardevolle karakter van het landschap.

(...)

De gemeente erkent aldus in de bestreden beslissing:

- 1) dat de omgeving wordt gekenmerkt door zijn open karakter, en
- 2) dat de vergunde loodsen het open landschap verstoren, alleen zou die verstoring ‘minder’ uitgesproken zijn dan bij de eerste aanvraag.

De verzoekende partijen zijn het sterkst getroffen door deze landschapsvervuiling, aangezien zij onmiddellijk naast de vergunde loodsen wonen. Daar waar de verzoekende partijen op heden dagelijks kunnen genieten van een prachtig, ongerept landschap, zullen zij in de toekomst dagelijks worden geconfronteerd met twee loodsen van een industriële schaal en bovendien opgetrokken in banale materialen en volgens een banale vormgeving (een metalen geraamte met invulpanelen in donkergrijze metaalplaat en onderaan een boord (1,8m hoog) in betonpalen).

De verzoekende partijen zullen bijgevolg een zeer ernstige visuele hinder ondervinden van de loodsen, een visuele hinder die het bestaande leef- en woonklimaat - dat op heden gekenmerkt wordt door een uitzonderlijke openheid en landschappelijke kwaliteit - onherroepelijk ernstig zal aantasten. De verzoekende partijen zullen deze visuele hinder ondervinden vanuit belangrijke leef- en woonruimtes, zoals blijkt uit de bijgevoegde foto's.

- visuele vervuiling vanuit de slaapkamer: de verzoekende partijen verliezen het prachtig uitzicht over het open landschap bij het opstaan en bij het slapen gaan (zie foto's, ...),
- visuele vervuiling vanuit de hobby- en ontspanningsruimte (zie foto's, ...),
- visuele vervuiling van op het terras achter de woning waar de verzoekende partijen bij mooi weer systematisch eten, rusten, de krant lezen, een koffie of een glas drinken, enz. (zie foto, ...),
- visuele vervuiling vanuit de moestuin en de boomgaard die voor de verzoekende partijen een omgeving is om tot rust te komen en om te genieten van het prachtige ongestoorde uitzicht (zie foto's ...)".

11. In de nota antwoordt de eerste verwerende partij o.m. dat de site van de verzoekende partijen niet geniet van een beschermd statuut, dat de omgeving niet zo ongeschonden is als de verzoekende partijen willen doen geloven, dat de loodsen "zekerlijk niet ongebruikelijk groot" zijn in het agrarisch gebied en "in sobere materialen" zullen worden uitgevoerd, dat enkel de tuin van de verzoekende partijen grenst aan de bouwsite en deze volledig aan het zicht onttrokken blijft door de aanwezigheid van "een muur van groen".

De tweede verwerende partij argumenteert in haar nota bovendien dat de vergunde loodsen op grote afstand van de woning van de verzoekende partijen liggen.

De tussenkomende partij laat nog gelden dat de verzoekende partijen zelf zonevreemd wonen en rekening moeten houden met de realiteit van het leven in een agrarisch gebied, dat de gewijzigde inplantingsplaats van de loodsen het behoud van het uitzicht op het landschap garandeert, en dat de visuele hinder "wel (zal) meevallen" gelet op de aanwezigheid van het vele groen.

Beoordeling

12. Hierboven werd het eerste middel dat handelt over het gebrek aan afdoende motivering van de bestreden beslissing inzake de inpasbaarheid van het vergunde ontwerp in de goede plaatselijke ordening van het gebied waarin de verzoekende partijen wonen en leven, ernstig bevonden.

Als rechtstreekse burens van het bouwperceel, blijken de verzoekende partijen vanuit hun tuin en vanuit hun woning nu nog te genieten van een mooi zicht op dit stuk agrarisch gebied, gelegen pal naast het beboste domein van het kasteel Linterpoorten.

Ook op de fotoreeks die de tussenkomende partij bijbrengt is te zien dat de lintbebouwing langs de Linterpoortenlaan zich nog op een zekere afstand bevindt, en geen beletsel vormt voor het uitzicht dat de verzoekende partijen in die richting hebben.

Gezien de inplantingsplaats, de grootte, en het voorkomen van de loodsen, kan met de verzoekende partijen aangenomen worden dat de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning hun een moeilijk te herstellen ernstig visueel nadeel dreigt te berokkenen.

Dat de verzoekende partijen “zonevreemd” - hetgeen niet betekent onwettig - wonen, doet aan het bovenstaande geenszins afbreuk. Ook de tweede schorsingsvoorwaarde is vervuld.

BESLISSING

1. Het verzoek van Chris LAUWERS tot tussenkomst in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

2. De Raad van State beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 11 mei 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zemst, houdende het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning aan Chris LAUWERS om een machineloods en een stroloods te bouwen en een betonverharding en een regenwateropslag aan te leggen aan de Kluisweg z/n te Eppegem-Zemst, op een perceel kadastraal bekend sectie D, nr. 310/c.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vijf oktober 2009, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
met bijstand van	
Astrid Truyens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Astrid Truyens.

Roger Stevens.